



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil D+P - locuire colectivă, centru recreere SPA și piscină,
împrejmuire teren, str. Eugen Lovinescu nr. 27 lot 1
investitor Parfenie Daniel

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 168446/05.10.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 150218/01.10.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 168438/05.10.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Parfenie Daniel înregistrată sub nr. 150218/10.09.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil D+P - locuire colectivă, centru recreere SPA și piscină, împrejmuire teren, str. Eugen Lovinescu nr. 27 lot 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Eugen Lovinescu nr. 27 lot 1 în suprafață de 600 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244147, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Parfenie Daniel și Parfenie Emma Florentina conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 1117/26.10.2015 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Prezenta documentație urbanistică și reglementările stabilite prin aceasta, se aplică exclusiv în vederea realizării unei construcții D(demisol)+P(parter), cu funcțiunea de locuire colectivă, pe amplasamentul ce a generat P.U.D., în suprafață de 600,00 metri pătrați, situat pe Strada Eugen Lovinescu, Nr.27, Lot 1, municipiul Constanța, număr cadastral 244147.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Parfenie Daniel la [redacted], în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI TEODOR

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 435 / 31.10. 2018

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"CONSTRUIRE IMOBIL D+P LOCUIRE COLECTIVA, CENTRU DE RECREERE SPA SI PISCINA, IMPREJMUIRE TEREN"

I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza documentația P.U.D.

CONSTANTA, ZONA PALAZU MARE, STR. EUGEN LOVINESCU NR. 27 LOT 1
NR. CADASTRAL 244147

I.03 Titularul investiției

PARFENIE DANIEL

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0743.809.868 / 0723.171.168

I.05 Șef proiect

Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

I.07 Numar proiect

7/2017

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE VESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 15218/05.10.2018

1.2 OBIECTUL INVESTIȚIEI

Scopul prezentei documentatii consta **construire imobil D+P- locuire colectiva, centru de recreere spa si piscina** pentru amplasamentul situat pe strada Eugen Lovinescu, nr. 27, LOT 1.

Vecinatatile amplasamentului sunt:

La Nord – nr. cadastral 240823;

La Sud – nr. cadastral 247323;

La Est – parcela A480/18, nr. cadastral 108064

La Vest – str. Eugen Lovinescu

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latari D(i,i+1)
	N []	E []	
1	308715.839	787677.763	50.038
2	308682.872	787715.406	1.735
3	308681.270	787714.740	11.342
4	308670.636	787710.796	49.481
5	308703.486	787673.793	12.975

S(1)=599.66mp P=125.571m

Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **244147**, are o suprafață totală de **600,00 mp.** conform măsurători cadastrale, așa cum sunt menționate în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 327 din 18.12.2016
- PUZ PALAZUL MARE, aprobat conform HCL nr. 121/ 2011 cu RLU detaliat prin HCL nr. 258/ 31.07.2017 și îndreptarea de eroare materială aprobată prin H.C.L. nr. 254/ 28.06.2018
- HCL 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018;
- HCJC 152/ 2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori în construcțiile realizate pe teritoriul administrativ al jud. Constanța;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/ 1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 77/ 1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/ 1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/ 2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/ 2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/ 1998), actualizată;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 / N/ 08.06.2000.



CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în cartierul Palazu Mare și este reglementat de documentația urbanistică de tip P.U.Z. "PALAZU MARE", aprobată prin HCL nr. 121/ 2011 cu RLU detaliat prin HCL 258 / 31.07.2017.



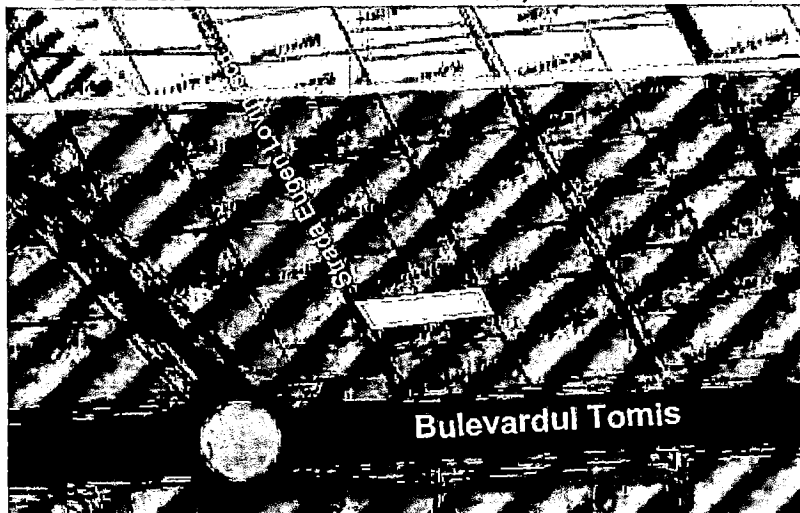
2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PUZ PALAZU MARE

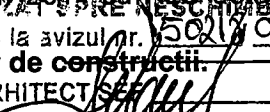
Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța și este reglementat urbanistic conform P.U.Z. PALAZU MARE, aprobat prin HCL nr. 121/ 2011 cu RLU detaliat prin HCL 258/ 31.07.2017.

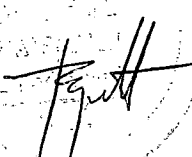
Terenul nu prezintă interdicții de construire și este în prezent liber de construcții.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință teren arabil și face parte din UTR 1-ZIS

- ZIS-ZONA INSTITUȚII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTĂRI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL ȘI MUNICIPAL, LOCUINȚE ȘI ECHIPAMENTE PUBLICE



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
AVIZAT ȘI REVERENDAT
Anexă la avizul nr. 502/01.10.2018
ARHITECT 



UTILIZARI ADMISE

- instituti si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale).
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri).
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse.
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite).
- show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcar multietajate.
- locuinte colective

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

In functie de numarul de niveluri conventionale, inaltimea maxima admisa va fi de:

- 13,00 metri pentru P+3E
- 16,00 metri pentru P+4E
- 19,00 metri pentru P+5E
- 22,00 metri pentru P+6E
- 25,00 metri pentru P+7E
- 27,00 metri pentru P+8E
- 30,00 metri pentru P+9E
- 33,00 metri pentru P+10E
- 36,00 metri pentru P+11E
- 39,00 metri pentru P+12E
- 42,00 metri pentru P+13E
- 45,00 metri pentru P+14E

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 60 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 3,0 mp./ A.D.C.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 13218/01.10.2018

Conform R.L.U. PUZ PALAZU MARE, aprobat prin H.C.L. nr. 121 / 2011 cu R.L.U. detaliat prin H.C.L. 258 / 31.07.2017, amplasarea constructiei se realizează după cum urmează:

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

5.1 Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata, conform figura nr. 1.

Anexa nr. 2:

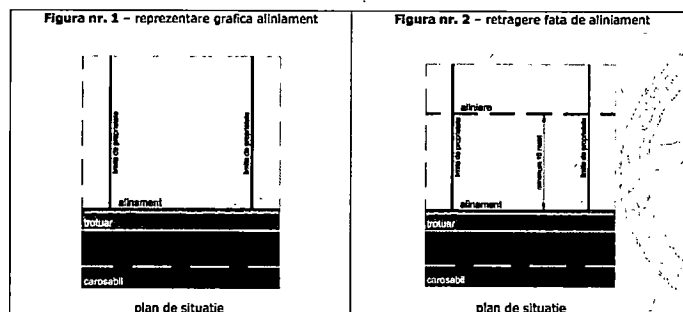
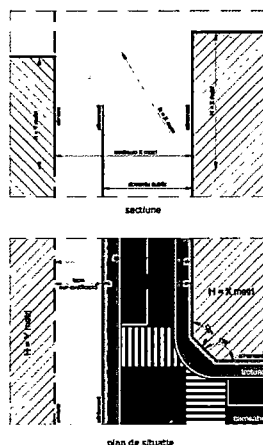


Figura nr. 4 - amplasare clădirilor față de aliniament



plan de situație

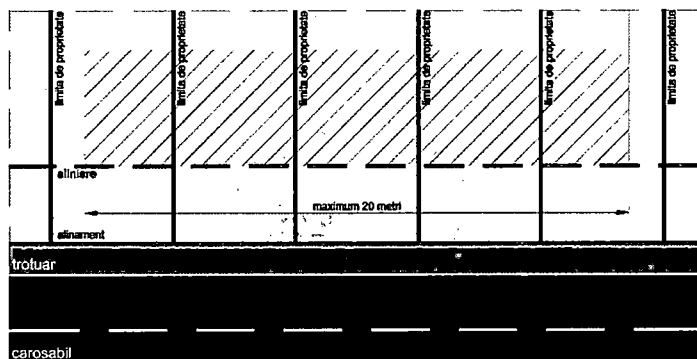
5.2 Clădirile se vor retrage de la aliniament minimum 10 metri sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu, conform figura nr. 1) și de normele existente. De verificat în funcție de adâncimea loturilor.

-clădirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adâncime față de aliniament care să nu depășească 20m.

5.3 Clădirile, care alcatuiesc regim înșiruit de amplasare pe pacelă, frontul continuu nu va depăși lungimea de 30 metri, conform figura nr. 2.

5.4 Clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă, la cornișă/atic, nu depășește distanța dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă, conform figura nr. 3.

Figura nr. 3 - amplasare clădiri în regim înșiruit



plan de situație

- dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția să nu fie lăstate vizibile calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție de la această regulă numai situațiile de marcare în plus de înălțime a intersecțiilor și racordările de înălțime ale clădirilor între strazi cu lățimi diferite.

5.5 Fac excepție de la punctul 5.3 parcelele de colț, amplasate la intersecție arterelor de importanță zonala și locală (a caror prospect stradal este minimum 10,00 metri) conform figura nr. 4.

5.6 In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale si carosabile de incinta.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

6.1 Cladirile se vor amplasa in regim izolat, cuplat sau insiruit conform tabelului nr. 1, continuu sau discontinuu, conform figura nr.5 si a normelor existente.

Tabelul nr. 1 – Caracteristicile pazelelor si modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada (dimensiunea aliniamentului)

	dimensiuni minime
regimul de construire	Front (metri liniari)
regim de construire insiruit	≤ 8
regim de construire cuplat	8 - 12
regim de construire izolat	$12 \geq$
parceta de colt	Regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang superior

Nota:

1. adancimea parcelei trebuie sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia.
2. pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16. din prezentul regulament.

- cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max. 20,00 metri fata de aliniament.

6.2 Cladirilor, amplasate in regim insiruit sau cuplat, se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor, fara a crea calcane vizibile din domeniu public, conform figura nr. 6.1 si figura 6.2. acel 1,00 metru.

- in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu cu o distant egala cu 1/3 din inaltime, dar nu mai putin de 5,00 metri.

6.3.1 In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate, cu o distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/ atic dar nu mai putin de 5 metri, conform figura nr. 7.

6.3.2 In cazul amplasarii in regim cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/ atic dar nu mai putin de 5,00 metri, conform figura nr. 8.

6.3.3 In cazul amplasarii in regim insiruit cladirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele constructiilor invecinate, amplasate pe limitele de proprietate si nu vor crea calcane vizibile din domeniu public, conform figura nr. 9.

- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai putin de 5,00 metri.

6.4 Cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/ atic dar nu mai putin de 5,00 metri.

6.5 In cazul parcelelor de colt, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 10.

6.6 In cazul parcelelor cu forma neregulata (de exemplu: figura nr. 11) retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa printr-o documentatie de urbanism P.U.D.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat reprezinta proprietatea privata **PARFENIE DANIEL si PARFENIE EMMA FLORENTINA**, dobandit prin contract de vanzare-cumparare autentificat prin incheierea nr.1117 din **26.10.2015** si este obtinut din dezmembrarea terenului ce a fost inregistrat in Cartea Funciara nr. 232381, dezmembrarea fiind autentificata sub nr. 1116/ 26.10.2015.

2.4 CIRCULATII

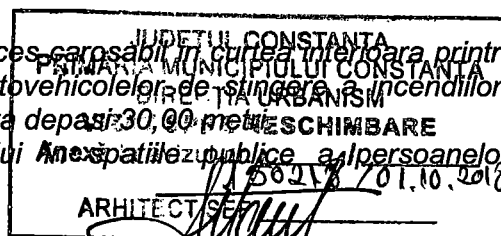
Amplasamentul studiat are acces carosabil direct din strada Eugen Lovinescu, iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarul aferent acesteia. Strada Eugen Lovinescu nu comunica cu Bulevardul Tomis, accesul facandu-se prin intermediul strazii Dumbraveni si Corneliu Baba .

Conform documentatiei P.U.Z. aprobata, reglementarea circulatiei se va face cu urmatoarele conditii:

**parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica*

**in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distaanta dintre aceste pasaje, masurata la aliniament, nu va depasi 30,00 metri*

**in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului la spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.*



La momentul actual strada Eugen Lovinescu nu prezinta invelis asfaltic pana la terenul ce a generat prezenta documentatie si totodata nu prezinta ampriza de 10,00 metri (2,00 metri trotuar stanga-dreapta, 6,00 metri carosabil) conform reglementarilor P.U.Z. Palazu Mare aprobat.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent, amplasamentul studiat este **teren liber de constructii**, având categoria de folosință: teren arabil.

2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si termica, gaze naturale si rețele de telecomunicații), conform avizelor aferente prezentei documentatii.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI

Propunerile care au stat la baza prezentei documentatii, au avut la baza urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate din punct de vedere functional, in concordanta cu valorile si aspiratiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Mentinerea parcelarului existent si al traseului strazilor existente;
- Reglementarea retragerilor fata de limitele laterale si posterioare ale terenului;

Terenul ce a generat prezenta documentatie, prezinta o suprafata totala de 600,00 metri patrati din care se vor ceda 53,90 metri patrati pentru extinderea strazii Eugen Lovinescu, astfel incat sa fie realizat profilul strazii (ampriza 10,00 metri - 2,00 metri trotuar, 6,00 metri carosabil, dublu sens) conform reglementarilor P.U.Z. "Palazu Mare", aprobat conform H.C.L. nr. 121/ 2011 cu R.L.U. detaliat prin H.C.L. nr. 258 / 31.07.2017.

In consecinta noua suprafata a terenului proprietate privata va fi de 546,10 metri patrati.

Investitia propusa se desfasoara pe 2 niveluri diferite functional - locuinte colective la parter si centru spa/ piscina la demisol. Accesul principal la demisol se realizeaza printr-o rampa, facilitand in acest sens si accesul persoanelor cu dizabilitati motorii.

Demisolul cuprinde o zona de lounge, vestiar, piscina si un spatiu tehnic in care vor fi amplasate echipamentele tehnice atat pentru piscina cat si pentru sistemul de incalzire al intregului imobil.

Accesul catre cele doua unitati locative situate la parter se face printr-o scara amplasata pe fatada N a imobilului. Fiecare unitate locativa este structurata in spatii generoase care asigura utilizatorilor toate functiunile necesare: living-room, bucatarie, loc de luat masa, grup sanitar, dormitor, dressing.

Avand in vedere pozitionarea constructiei catre latura de sud, in vecinatatea unei viitoare constructii inalte si deschiderea acesteia catre latura de sud, toate spatiile vor beneficia de insorire pe laturile terenului de est, nord si vest ale terenului. Se vor respecta prevederile codului civil in ceea ce priveste vederea catre vecinatati, astfel incat fatada catre sud, respectiv est, vor fi lipsite de goluri pentru ferestre.

Anexă la avizul nr. 1502/17.05.2018

Intreaga incinta va beneficia de amenajare peisagistica, ce va integri imaginea ansamblului si va pune in evidenta stilul modern al constructiei, cu respectarea prevederilor H.C.J.C. nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. Astfel se va asigura un procent de 30% din suprafata noua a terenului proprietate privata de 546,10 metri patrati.

Se va asigura o suprafata de spatii verzi de 163,83 metri patrati, din care 108,3915 la sol la nivelul C.T.A. si 31, 8717 metri patrati la nivelul demisolului. Restul de 23,5668 metri patrati fiind distribuiti pe terasa aferenta constructiei si imprejmuirea terenului.

Locurile de parcare necesare se vor amenaja in interiorul proprietatii, cu acces din strada Eugen Lovinescu, conform H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta. Astfel se vor amenaja 3 locuri de parcare la sol, unitatile locative din cadrul locuintei colective fiind in numar de 2 (doua) si avand o suprafata mai mica de 100,00 metri patrati.

Imprejmuirea se va realiza pe toate cele patru laturi ale terenului, cu respectarea retragerilor noului aliniament fata de axul existent al Strazii Eugen Lovinescu, pentru crearea amprizei reglementate de 10,00 metri a acesteia (conform PUZ Palazu Mare, aprobat conform H.C.L. nr. 121/ 2011 cu R.L.U. detaliat prin H.C.L. nr. 258 / 31.07.2017).

BILANT TERITORIAL - PROPUNERE		
Suprafata teren	mp.	%
Constructie	250,00	45,78
Spatii verzi	108,40	19,85
Circulatii pietonale	50,00	9,15
Circulatie ocazional carosabila (din care locuri de parcare S.=31,70 mp.)	103,10	18,88
Imprejmuire teren	34,60	6,34
TOTAL	546,10	100,00



3.1 ZONIFICAREA FUNCTIONALA – REGLEMENTARI URBANISTICE

Terenul ce a generat prezenta documentatie, prezinta o suprafata totala de 600,00 metri patrati din care se vor ceda 53,90 metri patrati pentru extinderea strazii Eugen Lovinescu, astfel incat sa fie realizat profilul strazii (ampriza 10,00 metri - 2,00 metri trotuar, 6,00 metri carosabil, dublu sens) conform reglementarilor P.U.Z. "Palazu Mare", aprobat conform H.C.L. nr. 121/ 2011 cu R.L.U. detaliat prin H.C.L. nr. 258 / 31.07.2017.

In consecinta noua suprafata a terenului proprietate privata va fi de 546,10 metri patrati.

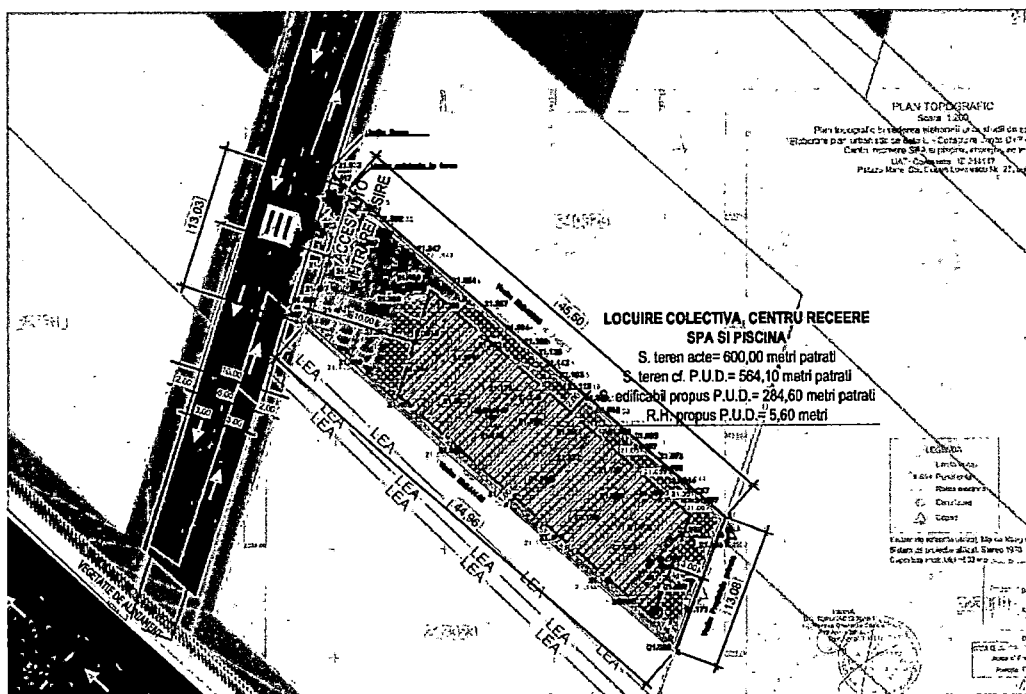
BILANT TERITORIAL - REGIM JURIDIC - PROPU		
Suprafata teren ce a generat P.U.D.: 600,00 metri patrati		
TIP PROPRIETATE	mp.	%
Proprietate privata a persoanelor fizice/ juridice	546,10	91,016
Proprietate publica ce apartine domeniului public	53,90	08,983
TOTAL	600,00	100%

Documentatia Plan Urbanistic de Detaliu - Construire imobil D-PP-1 Locuire colectiva, centru recreere SPA si piscina, imprejmuire teren, are ca scop modificarea retragerilor laterale si detaliera modului de construire pe terenul ce a generat documentatia urbanistica.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
PR-1 Locuire colectiva, centru recreere SPA si piscina
15.08.2018
ARHITECT

Retragerile fata de limitele de proprietate, propuse prin prezenta documentatie sunt:

- latura vest (aliniament): minimum 10,00 metri;
- latura est (limita posterioara): minimum 3,00 metri;
- latura nord (limita laterala): minimum 2,00 metri;
- latura sud (limita laterala): minimum 1,00 metru (fatada laterala a viitoarei constructii nu va dispune de goluri pentru ferestre fata de aceasta limita de proprietate);



Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima admisa prin documentatiile urbanistice de rang superior P.U.D. prezent. Nu

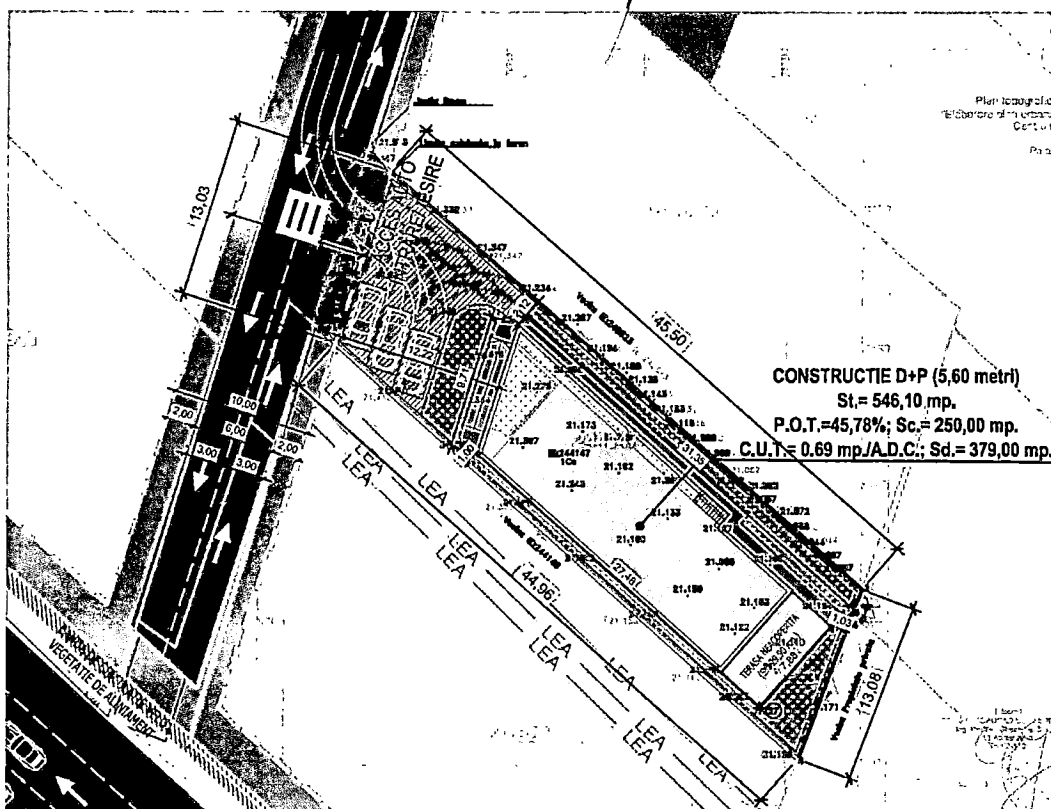
este necesar ca valorile maxime stabilite sa conduca la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

Prezenta documentatie detaliaza posibilitatea amplasarii pe terenul identificat prin N.C. 244147 a unei constructii D+P (5,60 metri) cu o suprafata construita de 250,00 metri patrati.

BILANT - SITUATIE PROPUASA					
Suprafata teren	P.O.T.	C.U.T.	S.c.	S.d.	R.H.
546,10 mp.	admis 60%	admis 3.0	327,66 mp.	1638,30 mp.	P+4E (16,00 m.) cu accent de inaltime P+15E/ P+24E
	existent 0,00%	existent 0.00	0,00 mp.	0,00 mp.	0,00 metri
	propus 45,78%	propus 0.69	250,00 mp.	379,00 mp.	D+P (5,60 m.)

Constructia propusa dispune de urmatoarele retrageri fata de limitele de proprietate:

- latura vest (aliniament): 12,22 metri;
- latura est (limita posteriora): 4,55 metri (terasa vizuoscopica dispusa la 1,03 fata de limita de proprietate);
- latura nord (limita laterala): 2,12 metri;
- latura sud (limita laterala): 1,00 metru (fatada - se nu dispune de goluri pentru ferestre);



Intocmit,
Urb. PĂVĂLUC Loredana-Ionela



Verificat,
Urb. BĂJENARU Alexandru

