



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

19

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1,
investitor SC C&C Real Ambient SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 35399/21.02.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 94801/18.06.2020, precum și avizul nr. 33187/21.02.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Văzând solicitarea doamnei Cartali Carmen, în calitate de reprezentant al SC C&C Real Ambient SRL, înregistrată sub nr. 190979/03.10.2019, completată cu adresele nr. 212961/04.11.2019 și nr. 33187/18.02.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Palazu Mare, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă, în regim de înălțime D+P+4E care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, în suprafață de 1242 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247173, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC C&C Real Ambient SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 813/08.06.2017 la Societatea profesională notarială Dumitra Cristian-Gabriel și Laura Manțu.

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.

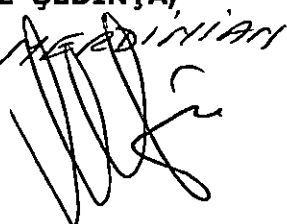
Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC C&C Real Ambient SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

16 pentru, 9 împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

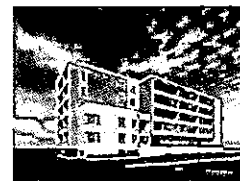
LIVIU MĂDĂLINIAN


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECREȚAR GENERAL**

FULVIA ANTONELA DINESCU


CONSTANȚA

NR. 1981 30.06.2020



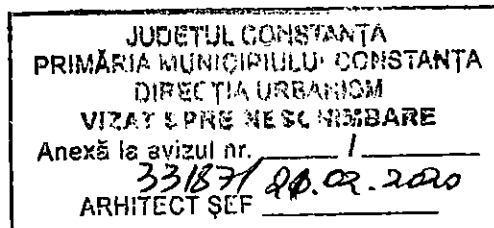
MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectul studiat
 - 2.1.3. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.



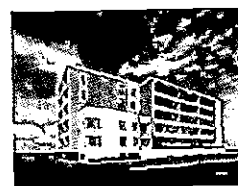
CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicare:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

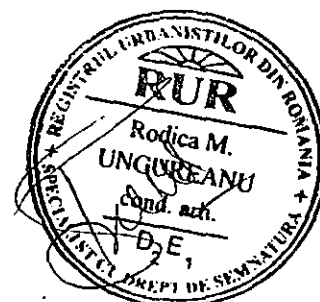
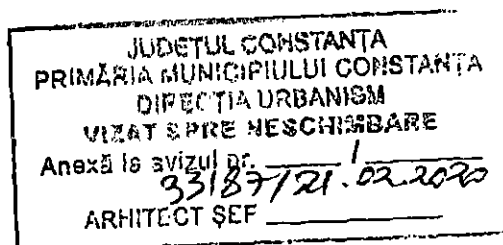




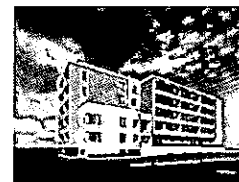
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 - imprejmuiiri
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Funcțiunea: **LOCUINTE COLECTIVE**

Regimul de înălțime : **D+P+4E (19,10 metri de la CTA)**

Adresa : **MUN.CONSTANTA, PALAZU MARE, str. CORNELIU**

COPOSU, lot 3 și lot 4, + str. EUGEN LOVINESCU , nr. 23A, lot 2,

INITIATOR (BENEFICIAR) : **SC C&C REAL AMBIENT SRL**

PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **octombrie 2019**

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

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

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat în intravilanului Municipiului Constanta, localitatea Palazu Mare, având ieșire la strada Corneliiu Coposu, în apropiere de DN2A

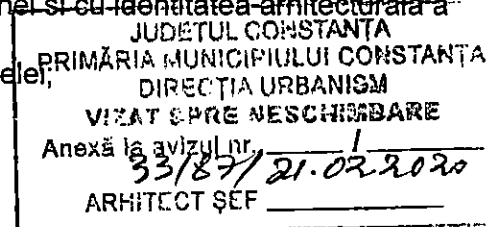
Reglementările urbanistice pentru această zonă au fost stabilite prin PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011, ulterior detaliat prin HCL 258/2017 și rectificat prin HCL 254/28.06.2018.

Prezentul P.U.D., după aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanta, care va stabili condițiile de amplasare, dimensionare și conformare a obiectivului propus pe parcelă, în corelare cu funcțiunile și vecinătățile adiacente.

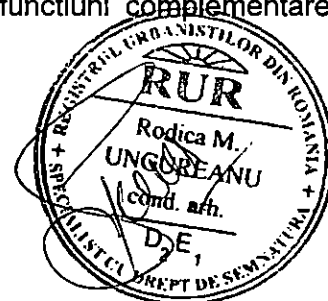
Scop : Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuință colectivă .

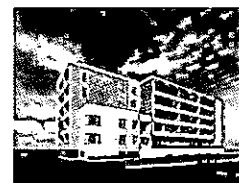
Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice;



Obiective : Detalierea formal-volumetrică a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire și alte funcțiuni complementare





locuirii.

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DEȚUMENTAȚII DEȚA APROBATE

2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 1242 mp si este amplasat in nord-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la 2 strazi : strada Corneliu Coposu și prin aleea privata de acces ce face legătura între strada Corneliu Coposu și strada Eugen Lovinescu.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – alle privata pietonala ocazional carosabila (IE 215254 drum proiectat și IE 212207 drum proiectat)
- la Sud –proprietati private IE 223119 și IE 240823
- la Est – IE 212207 strada Corneliu Coposu
- la Vest – proprietate privata IE 215253

IE 215254 drum proiectat și IE 212207 drum proiectat
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCRIȘBARE
Anexă la avizul nr. 33187/21.03.2020

Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE - vezi plansa nr. 3:

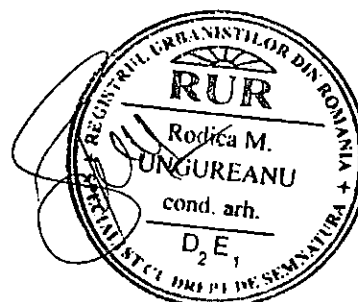
In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Palazu Mare, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, al carui RLU este detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017 și rectificat prin HCL NR. 254/28.06.2018 terenul se incadreaza in zona UTR 1 – zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari de cartier la nivel supramunicipal și municipal, locuinte și echipamente publice.

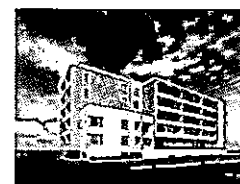
Utilizari admise : locuinte colective

POT max=60%

CUT max=3

RH max=P+14 (Hmax cornisa=45metri)



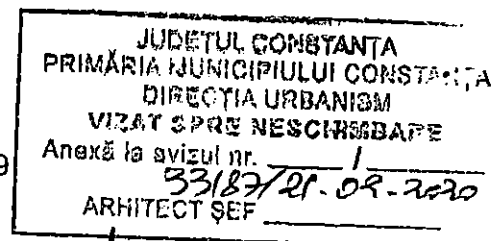


Pentru imobilul situat în **Palazu Mare, str. Corneliu Coposu , lot 3 și lot 4, + str. Eugen Lovinescu , nr. 23A, lot 2**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 4092** din 06.11.2018, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Palazu Mare – Constanta" aprobat prin HCL 121/2011
- Datele continute in HCL 258/2017 privind detalierea regulamentului de urbanism PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011 și rectificat prin HCL 254/28.06.2018.
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 4092/06.11.2018
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.7947/04.01.2019
 - Aviz RAJA nr.52/21.01.2019
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.250538322/03.01.2019
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.313.421.441/28.12.2018
 - Aviz R.A.D.E.T nr.B22963/17.01.2019
 - Aviz Telekom nr.4/04.01.2019
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 229R/26.03.2019
 - Aviz Comisia de circulatie nr.270/15.05.2019

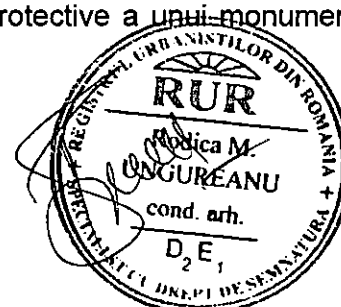


2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE/ APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Palazu Mare" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 121/2011, ulterior modificat prin HCL 258/2017 și rectificat prin HCL 254/28.06.2018.

Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

- POT maxim aprobat = 60%
- CUT maxim aprobat =3.0
- Regim de înălțime maxim : P+14E (45metri)
- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea ateriului aprobate: UTR1 – zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice.
- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



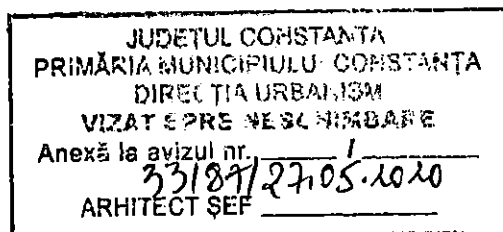
- Caracteristici ale parcelelor: parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

- clădiri sub 4 niveluri – suprafața minimă de 200 mp, front minim la stradă de 8 metri iar raportul între laturile lotului trebuie să fie sub 1/3;
 - clădiri peste 4 niveluri – suprafața minimă de 400 mp, front minim la stradă de 12 metri
- Aliniament teren față de străzile adiacente: la 5m din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

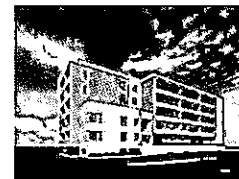
- **Amplasarea clădirilor față de aliniament:** clădirile se vor amplasa, în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri; clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2A în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente; clădirile care alcătuiesc fronturi continue (regim înșiruit) vor avea o adâncime maximă de 20 metri față de aliniament/aliniere; clădirile, care alcătuiesc regim înșiruit de amplasare pe pacelă, frontul continuu nu va depăși lungimea de 30 metri; clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanța dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă; excepție terenurile amplasate la DN2A unde clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2A în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente. 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 străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție parcelele de colț, amplasate la intersecția arterelor de importanță zonală și locală (a caror prospect stradal este minimum 10 metri). Excepția este reprezentată în cadrul detalierei Regulamentului local de urbanism, detaliere aprobată cu HCL 258/2017. Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată. În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în construcție. Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frontul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate în același plan de proiecție);
- frontul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

- **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cuplat sau înșiruit, continuu sau discontinuu și a normelor existente; clădirilor, amplasate în regim înșiruit sau cuplat, se vor alipi de calcanele clădirilor



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

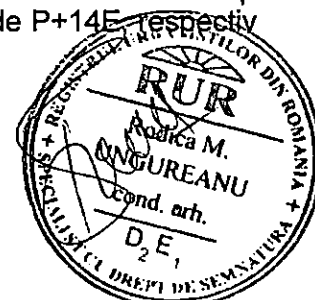
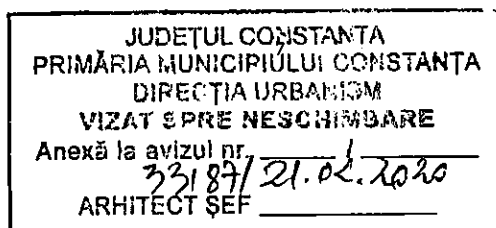


Învecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fără a crea calcane vizibile din domeniu public; în cazul amplasării în regim izolat clădirile se vor retrage, față de limitele de proprietate, cu o distanță egală cu $\frac{1}{3}$ din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul amplasării în regim cuplat clădirile se vor amplasa pe una din limitele laterale și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu $\frac{1}{3}$ din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul amplasării în regim înșiruit clădirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele construcțiilor învecinate, amplasate pe limitele de proprietate și nu vor crea calcane vizibile din domeniu public; clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de $\frac{1}{2}$ din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5, reprezentată în detalierea la Regulamentul local de urbanism, detaliere aprobată cu HCL 258/2017; în cazul parcelelor cu forma neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.

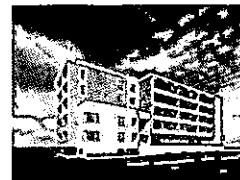
- Circulații și accese: Circulația autovehiculelor se face pe străzile învecinate iar cea pietonală pe trotuarele aferente; clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private; accesele se vor realiza din strada Corneliu Coposu; conform PUZ Palazu Mare spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

- Staționarea autovehiculelor: Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu; în cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la maximum 500 metri. Parcajele se vor calcula conform HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre construcții. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; în funcție de numărul de niveluri convenționale, retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici și distanța dintre construcții, înălțimea maximă, la atic/cornișă, admisă va fi de P+14E respectiv



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel. 0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



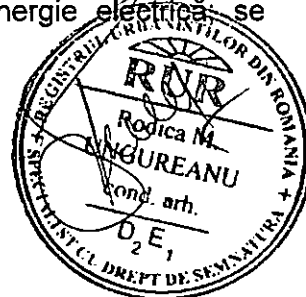
Hmaxim = 45 metri iar regimul minim de înălțime P+3E este obligatoriu pentru primul rând de loturi situate adiacent arterelor majore de circulație (bd. Tomis și str. Madrid), peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic; înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent. Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise: înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de garda +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă; pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit); se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează; realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii; subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal; se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.

- edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție;

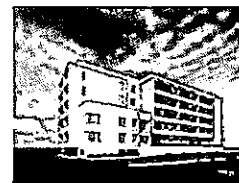
- **Aspectul exterior al clădirilor:** calcanul vizibil din domeniul public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniul public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă; aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate; construcțiile noi nu vor crea calcan vizibile din domeniul public; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor; H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- **Condiții de echipare edilitară:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice; se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică; se

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 33/87/21.02.2020
ARHITECT ȘEF _____



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV; pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții.

- **Spații plantate:** spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații; Este obligatorie respectarea HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorativ și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **Împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2 metri cu un soclu opac de 60 cm și partea superioară traforată; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace, se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor; spre trotuare și circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONȘOMITENT PUD

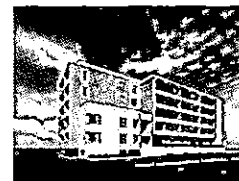
Conform ridicării topografice, utilizate ca suport PUE pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 1242mp. Propunerile prezentului PUD și bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului.

Nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism pentru amplasamentul studiat.



9
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCRIEBARE
Anexă la avizul nr. 1
331871 21.09.2010
ARHITECT ȘEF





CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

Str. Corneliu Coposu – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1.5 metri latime fiecare.

Str. Eugen Lovinescu – situata la Vest fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1.5 metri latime fiecare.

Alee privata cuprinsa intre strada Corneliu Coposu și strada Eugen Lovinescu , alee cu destinația carosabil/pietonala ,avand latimea cuprinsa între 6,60 și 5,30 metri ce va deservi exclusiv terenurile a caror proprietate este .

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Pe amplasamentul studiat nu exista construcții.

Vecinatatile amplasamentului studiat:

- la Nord – ale privata pietonala ocazional carosabila (IE 215254 drum proiectat și IE 212207 drum proiectat)
- la Sud –proprietati private IE 223119 și IE 240823
- la Est – IE 212207 strada Corneliu Coposu
- la Vest – proprietate privata IE 215253

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%
CUT existent 0,00

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 33187/21.02.2020
ARHITECT ȘEF

3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprata terenului ce genereaza PUD este libera de constructii

S.C = 0,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

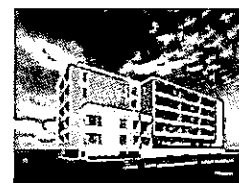
Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un ~~tesut~~ *teșut* urban constituit in curs de dezvoltare, cu vecinatat avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat incepând cu anul 2012, după aprobarea PUD Palazu Mare.

Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire colectiva si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.





3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă.

Se remarcă tendința de creștere a fondului construit în zona adiacentă amplasamentului studiat în mod preponderent cu funcțiunea locuire colectivă.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuință colectivă, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 1242 mp și este **proprietate privată**.

SC C&C REAL AMBIENT SRL – conform Încheierii de întabulare nr. 65858/08.06.2018

Parcelele învecinate pe laturile nord, est și vest, sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de sud est, este domeniu public-strada Corneliu Coposu

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

“a”-pământ negricios până la adâncimea de 0,90 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos până la adâncimea de 2,30 metri adâncime de forare.

Nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje, până la adâncimea investigată.

Din studiul geotehnic rezultă următoarele condiții de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adâncimea minimă de fundare $D_f \min = -1,50$ metri, de la cota terenului actual;
- la dimensionarea fundațiilor, se va considera presiunea convențională de calcul $p_{conv} = 130 \text{ kPa}$ - gruparea fundamentală;
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu pantă de 5% spre exterior

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să periclitaze stabilitatea construcției.

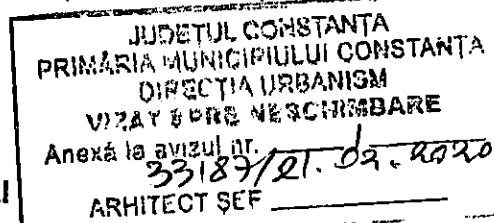
3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje.

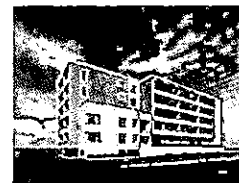
3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se încadrează astfel:

-conform Codului de proiectare seismică - Partea I "Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel. 0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUD Palazu Mare în anul 2011.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+4 etaje, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 1242 mp nu există construcții. Se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime D+P+4E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pe strada Corneliu Coposu există rețea de alimentare cu apă sub presiune 1,8 ATM și colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Corneliu Coposu există rețea de alimentare cu energie electrică Les 0,4 Kv.

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Corneliu Coposu există rețea de alimentare cu gaze naturale PE 63M, CR.

Rețele de telecomunicații

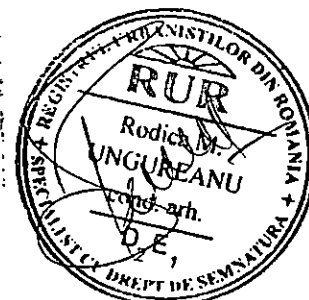
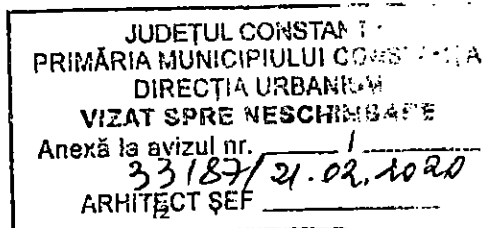
Pe amplasament, nu există pozate cabluri de telecomunicații.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM VEZU PLANSĂ NR. 5:

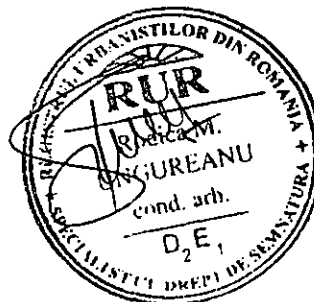
Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, aprobarea unei construcții cu caracter definitiv și funcțiune locuință colectivă cu regim de înălțime D+P+4E. Reglementările s-au stabilit având la bază Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ PALAZU MARE și sunt cuprinse în plansa nr. 5.



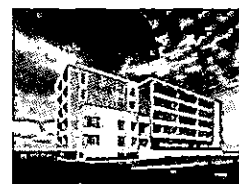
[illegible]

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Palazu Mare**, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, unde terenul este incadrat in zona **UTR1-zona institutii, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice**

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI RE ÎNSCRIBARE
 Anexă la avizul nr. _____ / _____
 33187/21.02.2020
 ARHITECT ȘEF _____



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **D+P+4E(19,10 metri de la CTA)** cu functiunea **locuinte colective**.

POT maxim aprobat =60%

CUT maxim aprobat =3

Amplasarea si conformarea constructiilor fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD.

- **Aliniament teren** conform HCL 121/2011 față de străzile adiacente: la 5.00 metri din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

- Aliniamentul existent al terenului fata de strada Corneliu Copos: la 6,00 metri din axul strazii Corneliu Coposu.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Conform PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL 121/2011, modificat prin HCL 258/2017, rectificat prin HCL 254/2018 retragerea fata de alinamentul la Str Corneliu Coposu se va calcula in modul urmator:

- cladirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanță dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă;
- 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 străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate.

Retragerea fata de alinamentul la Str C. Coposu se va calcula in modul urmator:

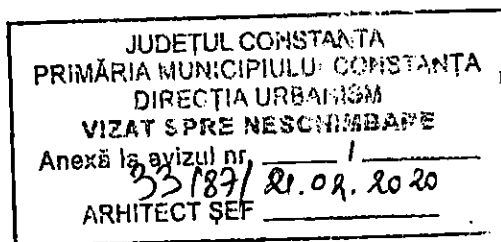
- Cladirile se vor retrage minim 10m din axul drumului existent (Str. C. Coposu) – din aceasta distanta, primii 5m masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum prevazut pentru Str. C. Coposu - ampriza 10m.

Aliniamentul existent al terenului este la 6,00 metri din axul strazii, pe cale de consecinta cladiria se amplaseaza la 4,00 metri fata de aliniamentul existent (mentinut) al terenului rezultand amplasare la 5,00 metri fata de axul strazii Corneliu Coposu, strada cu ampriza de 10 metri.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale si limita posterioara

Cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale și limita posterioara astfel:

- **fata de limita nord estica (IE:212207; IE:215254;)** :cladirile se pot amplasa retras la 1,00 metri fata de limita de proprietate cu conditia, ca pe o distanta de minimum 15,00 metri masurati de-a lungul limitei laterale pornind din coltul pazei aflate la intersectia cu strada Corneliu Coposu si retragere la 5,50 metri fata de aceasta limita laterala, regimul de inaltime al cladirii admis pe acesta zona de edificabil va fi de maximum D+P+4E (19,10 metri)



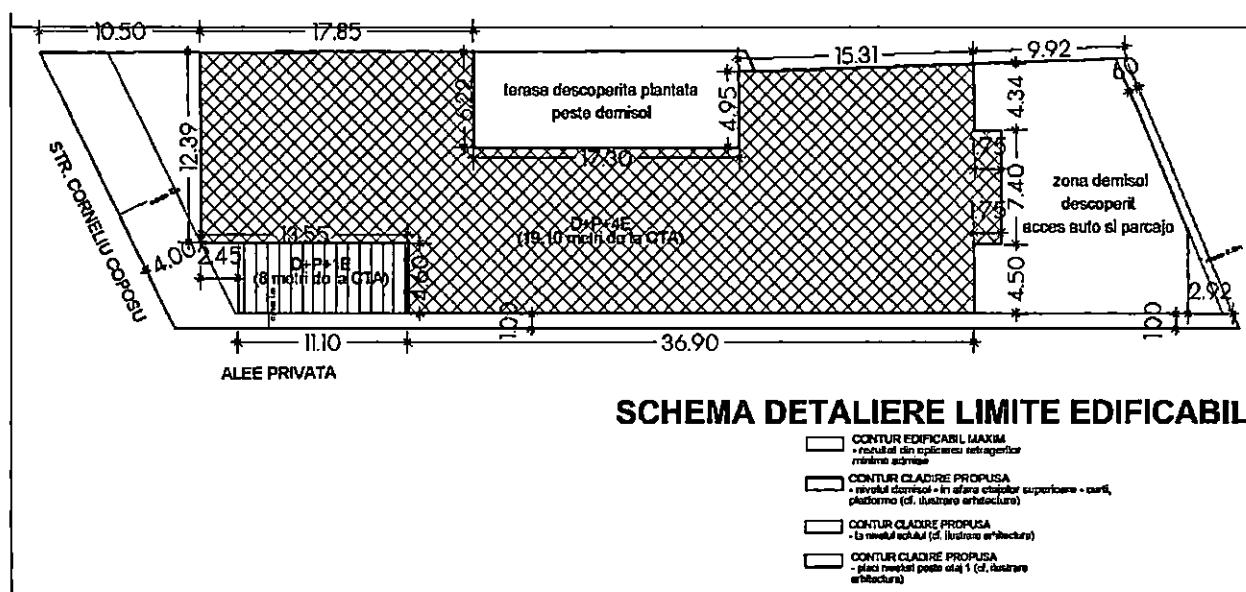


- **fata de limita sud vestica (IE:223119;IE:240823)** :cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate;

- **fata de limita posterioara (IE:215253)** : - clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/3 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; cu exceptia demisolului deschis(curte de lumina, platforma la nivelul demisolului cu destinatia parcaj circulatii) care se vor amplasa la 0,60 metri fata de aceasta limita.

Conformarea constructiei și amplasarea ei pe teren va respecta , insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, organizarea functionala conform exigentelor minime privind locuirea și normele PSI.

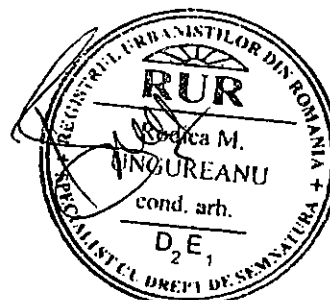
Conformarea constructiei și amplasarea ei pe teren va respecta ,, schema detaliere limite edificabil



4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Nivel	Suprafata construita	Suprafata construita aferenta POT	Suprafata construita aferenta CUT
Demisol	996	-	732
Parter	671	671	613
Etaj 1	695	-	613

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
33182/ 21.02.2020
ARHITECT ȘEF



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCHEMAT
Anexă la avizul nr. 33/87/21.02.2020
ARHITECT ȘEF



Etaj 2	695	-	551
Etaj 3	628	-	551
Etaj 4	628	-	551
Total	4313	671	3611

Suprafața construită aferentă POT = 671 mp

Suprafața construită totală = 4313 mp

Suprafața construită aferentă CUT = 3611 mp

Coeficienți urbanistici

	Propus	Aprobat
POT	54,02%	60%
CUT	2,9	3

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuințe colective, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

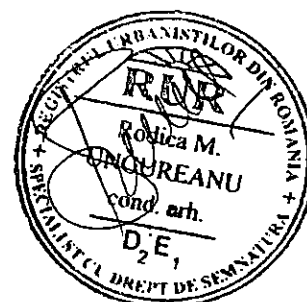
Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- la fațade nu se vor folosi imitații de materiale, de exemplu faianța care imită marmura, plastic care imită lemnul, plastic care imită sticla, butaforii etc
- acoperirea se va face în sistem terasă cu materiale durabile, minerale și naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

Se va amenaja toată incinta fiind create spații pentru joacă copii, spațiu biciclete, platforma guoi, spații verzi cu rol decorativ și circulații pietonale și carosabile ce vor deservi imobilul.

Distanțele față de construcțiile existente

- la Nord – alea privată carosabil/pietonala. Distanța între construcția propusă și imobilul de pe partea opusă aleii private este de 8,00 metri.
- la Sud – teren liber
- la Est strada Corneliu Coposu . Distanța între clădirea propusă și cea de pe partea opusă a străzii este de 21,10 metri
- la Vest – vecin imobil locuință cu P+1E+M la o distanță de 20,50 metri



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHISBARE
Anexă la avizul nr. 33/87 / 21.02.2020
ARHITECT ȘEF _____



Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza prin aleea privata din strada Corneliu Coposu, conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 270/15.05.2019

Nivel	Nr. ap / nivel				Locuri parcare necesare / apartament
	Garsoniera	2 camere	3 camere	Total	
Parter	-	6	1	7	7
Etaj 1	1	6	1	8	8
Etaj 2	1	5	1	7	7
Etaj 3	1	5	1	7	7
Etaj 4	1	5	1	7	7
Total	4	27	5	36	(36 + 20%vizitatori) = 43

Parcaje auto necesare 43 locuri

36 apartamente sub 100 mp +7 locuri suplimentar reprezentând 20 % pentru vizitatori

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara. Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

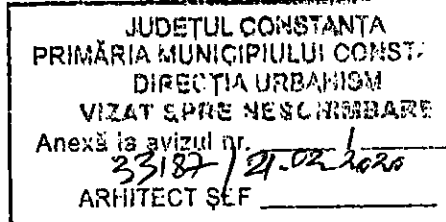
Principala artera de circulatie din zona este b_dul Tomis, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni pana la intersectia cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Corneliu Coposu . Legatura intre strada Corneliu Coposu si strada Eugen Lovinescu se face prin aleea privata proiectata a amplasamentului.

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din strada Corneliu Coposu ,strada cu ampriza de 10 metri prin aleea privata pietonala ocazional carosabila, cu latimea cuprinsa intre 6,6m -5,3m. Aceasta se reglementeaza cu sens unic, cu acces din str. Corneliu Coposu. Viteza de deplasare auto max 5km/h. Accesul auto in aleea privata va fi controlat prin



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



montarea a doua bariere intrare/iesire, amplasate la 6m distanta fata de str. Corneliu Coposu, respectiv Eugen Lovinescu pentru a nu periclită fluenta circulației pe strazile mentionate.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografică vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta către latura de Sud-Vest. Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.

4.9. CONDIȚII DE ÎNSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIILE IMPUSE DE ACESTEA

Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție a unui monument, nu este monument, ansamblu sau sit urban.

Amplasamentul studiat nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Amplasamentul studiat nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specifice în Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Zona studiată este dominată de funcțiunea de locuire colectivă. În această zonă nu se regăsesc elemente de poluare și degradare ecologică fapt pentru care nu se vor institui condiții de rehabilitare ecologică sau de diminuare a poluării.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru rehabilitare ecologică.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descărca în colectorul menajer.

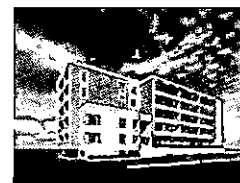
PROTECȚIA AERULUI

Principală sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultimă generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
33187/21.02.2020
ARHITECT ȘEF



PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publică noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 25% din total suprafața teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

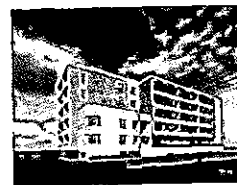
Se păstrează profilul stradal existent al străzii Corneliu Coposu, strada cu ampriza de 10 metri.

Datorită aspectului relativ orizontal al terenului și regimului de înălțime limitat la maxim 19,10 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare în planul fațadei către strada (aliniament).



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel. 0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
33187/21.02.2020
ARHITECT ȘEF



4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Având în vedere diferențele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua măsuri și lucrări minimale care să asigure:

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără a crea zone depresionale intermediare;
- declivități acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atât în plan, cât și pe verticală, în condiții de eficiență estetică și economică;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, care să asigure o perspectivă atât în ansamblu, cât și individual, convenabilă din punct de vedere estetic;

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR1- zona instituțiilor, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice. UTR 1 se desfășoară de-a lungul arterelor majore de circulație, respectiv DN2A, artera carosabilă colectoră din sud-vest (spre calea ferată), artera de penetrație din direcția Poiana și zona situată la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

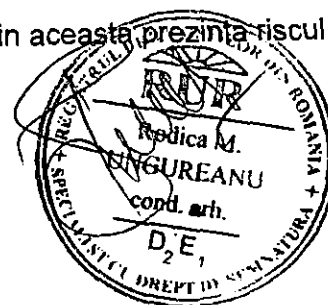
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sănătate (spitale, camine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poșta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediotecă, activități asociative diverse
- servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport în spații acoperite)
- show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate
- locuințe colective

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

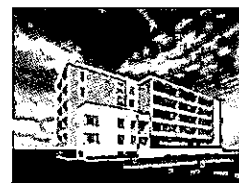
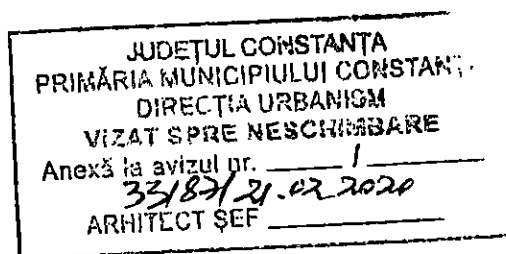
- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu încalce prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale precum și scuaruri în pondere de min. 10% din suprafața de teren.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros
- depozitari material re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Art.1 si Art.2.
- In UTR 1 functiunea de locuire individuala este interzisa.

Art. 4 - CARACTERISTICIILE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

- se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avand suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de min.30m
- in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii: * cladiri sub 4 niveluri (suprafata minima 200 mp, front minim la strada-8m, raport intre laturile lotului sub 1/3)
- * cladiri peste 4 niveluri (suprafata minima-400 mp, front minim la strada-12m)

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Conform PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL 121/2011, modificat prin HCL 258/2017, rectificat prin HCL 254/2018 retragerea fata de alinamentul la Str. Corneliu Coposu se va calcula in modul urmator:

- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa/atic nu depaseste distanta dintre cladiri, raportata la cladirea cea mai inalta;
 - Daca inaltimea cladirii in planul alinamentului depaseste distanta dintre alinamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre alinamentele strazii, dar nu mai putin de 4 metri, cu conditia sa nu fie lasate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alaturate.
- In fasia non-aedificabil dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie.
- Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

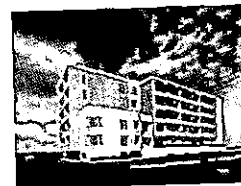
Retragerea fata de alinamentul la Str C. Coposu se va calcula in modul urmator:

- Cladirile se vor retrage minim 10m din axul drumului existent (Str. C. Coposu) – din aceasta distanta, primii 5m masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum prevazut pentru Str. C. Coposu - ampriza 10m.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 33187/21.02.2020
ARHITECT ȘEF



Aliniamentul existent al terenului este la 6,00 metri din axul strazii, pe cale de consecinta cladirea se amplaseaza la 4,00 metri fata de aliniamentul existent (mentinut) al terenului rezultand amplasare la 5,00 metri fata de axul strazii Corneliu Coposu, strada cu ampriza de 10 metri.

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirile se vor amplasa fata de limitele laterale și limita posterioara astfel:

- **fata de limita nord estica (IE:212207; IE:215254;)** :cladirile se pot amplasa retras la 1,00 metri fata de limita de proprietate cu conditia, ca pe o distanta de minimum 15,00 metri masurati de-a lungul limitei laterale pornind din coltul pazei aflat la intersectia cu strada Corneliu Coposu si retragere la 5,50 metri fata de aceasta limita laterala, regimul de inaltime al cladirii admis pe acesta zona de edificabil va fi de maximum D+P+1E. (8 metri)

- **fata de limita sud vestica (IE:223119;IE:240823)** :cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate;

- **fata de limita posterioara (IE:215253)** : - clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/3 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; cu exceptia demisolului deschis(curte de lumina, platforma la nivelul demisolului cu destinatia parcaj circulatii) care se vor amplasa la 0,60 metri fata de aceasta limita.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

*parcele 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. Distanța dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m.

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

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din aleea privata pietonala ocazional carosabila,de pe latura Nord-Estica a lotului prin strada Corneliu Coposu, strada cu ampriza propusa de 10 metri .

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice

- Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min 1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max. 500 metri.

- Parcarea autovehiculelor se admite in conditiile enuntate in HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr. 28/30.01.2018

Parcaje auto necesare 43 locuri

36 apartamente sub 100 mp + 7 locuri suplimentar reprezentând 20 % pentru vizitatori

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltime propusa pentru actuala investitie este: D+P+4E (Hmaxim=19.10metri) cu exceptia ca pe o distanta de minimum 15,00 metri masurati de-a lungul limitei laterale nord -estice pornind din coltul parcelei aflat la intersectia cu strada Corneliu Coposu si retragere la 5,50 metri fata de aceasta limita laterala, regimul de inaltime al cladirii admis pe aceasta zona de edificabil va fi de maximum D+P+1E. (8 metri)

- retragerile nivelurilor superioare pot fi realizate in "trepte" sau se pot retrage mai multe niveluri la distanta rezultata pentru cel mai de sus nivel (spre exemplu, pentru o inaltime de nivel de 3m se poate opta pentru retragerea etajelor 2,3 si 4 la 4.5m fata de etajul 1 sau se poate retrage etajul 2 la 1.5m de etajul 1, etajul 3 la 1.5m de etajul 2 si etajul 3 la 1.5m de etajul 2).

- Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimii maxime admise : inaltimea maxima: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa, rezultand o inaltime totala de maxim 19.10 metri (este permisa variatia inaltimii nivelurilor cu conditia obligatorie de a se respecta inaltimea totala maxim admisa a cladirii)

- se permite realizarea de subsol sau demisol;
- numarul de subsoluri nu se normeaza; (in cazul in care conturul subsolului sau demisolului depaseste conturul nivelelor superioare ale constructiei, retragerea edificabilului in care trebuie sa se incadreze subsolul/demisolul fata de limitele de proprietate se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil)
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.

- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

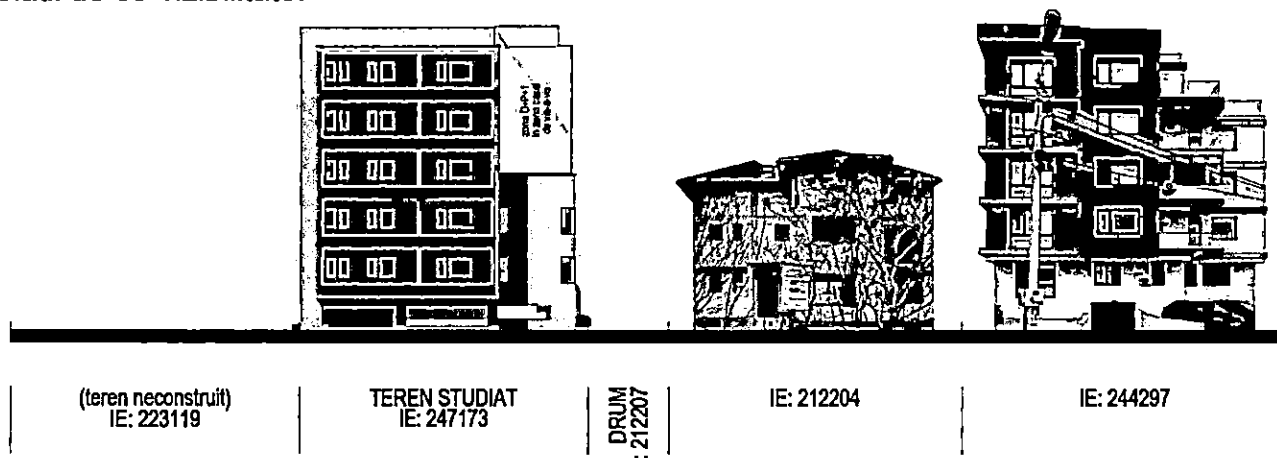
- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
- inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.





Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tinea seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.



-Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

-Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinte colective, va avea un aspect modern , toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara. Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;

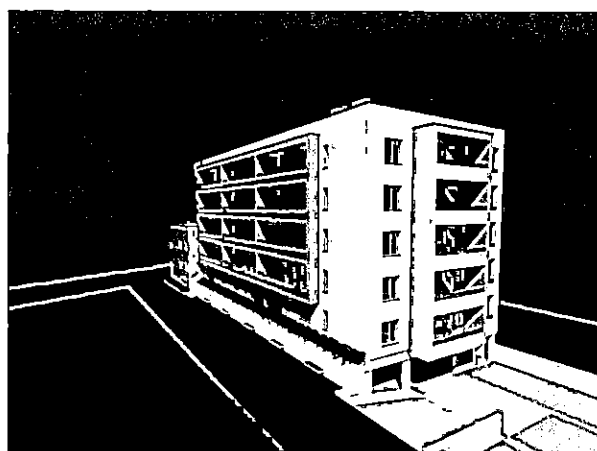
- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianza care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butafeni etc.

- acoperirea se va face în sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale

- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

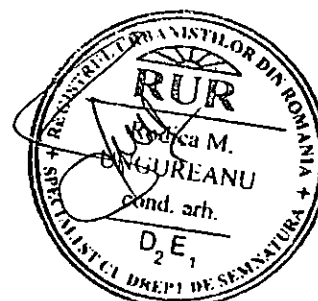


-Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tinea seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ŞI PRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
33187/21.02.2020
ARHITECT ŞEF

24



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
33187/21-02-2020
ARHITECT ȘEF _____



nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- La faza DTAC, documentația care sta la baza solicitării autorizatiei de construire va conține proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structura, etc), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

- piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
- simulări 30 (pe zi și pe noapte)

- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitectura/e

- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațada, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare culoarea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarea rutieră nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermitentă

- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanta.

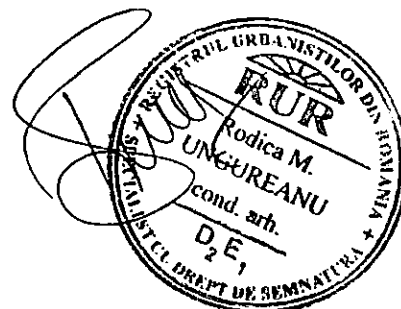
Art. 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

-Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.

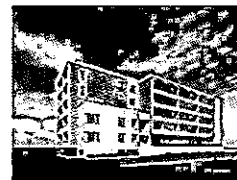
-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV

-Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

* *Subsolurile vor avea suprafața maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal.*

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

Art. 14 – IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
POT MAX.=60%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT MAX.=3,0

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 33187/21.02.2020
ARHITECT ȘEF

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

DESTINATIA	SUPRAFATA / mp	%
constructii	671,00	54,02
circulatii	260,50	20,98
Spatii verzi	310,50	25,00
Total	1242,00	100,00

CAPITOLUL 5

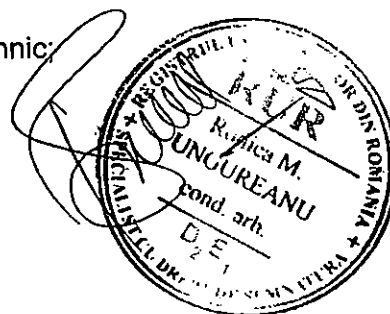
CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

Imobilul propus se va organiza functional astfel:

- demisol – locuri de parcare, casa scarii, spatiu tehnic;



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIEDARE
Anexă la avizul nr. 33187/21-02.2020
ARHITECT ȘEF



- parter – hol acces, casa scarii, spatii depozitare carucioare/biciclete, 1 ap x 3 camere; 6 ap.x2 camere;
- etaj 1 – hol acces, casa scarii ,1 ap x 3 camere; 6 ap.x2 camere;1 garsoniera;
- etaj 2 – hol acces, casa scarii ,1 ap x 3 camere; 5 ap.x2 camere; 1 garsoniera;
- etaj 3 – hol acces, casa scarii ,1 ap x 3 camere; 5 ap.x2 camere; 1 garsoniera;
- etaj 4 – hol acces, casa scarii ,1 ap x 3 camere; 5 ap.x2 camere; 1 garsoniera;

Total 36 apartamente din care 5x3 camere, 27 x 2 camere si 4 garsoniere.

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 1119/04.02.2014 .

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E (19,10 metri de la CTA) – LOCUINTE COLECTIVE "

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ PALAZU MARE aprobat prin HCL Constanta nr. 121/16.05.2011, al carui RUL este detaliat prin HCL nr.258/31.07.2017 si rectificat prin HCL nr.254/28.06.2018

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuinte colective.

Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C.:

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
Arh. Stefan Odagescu

