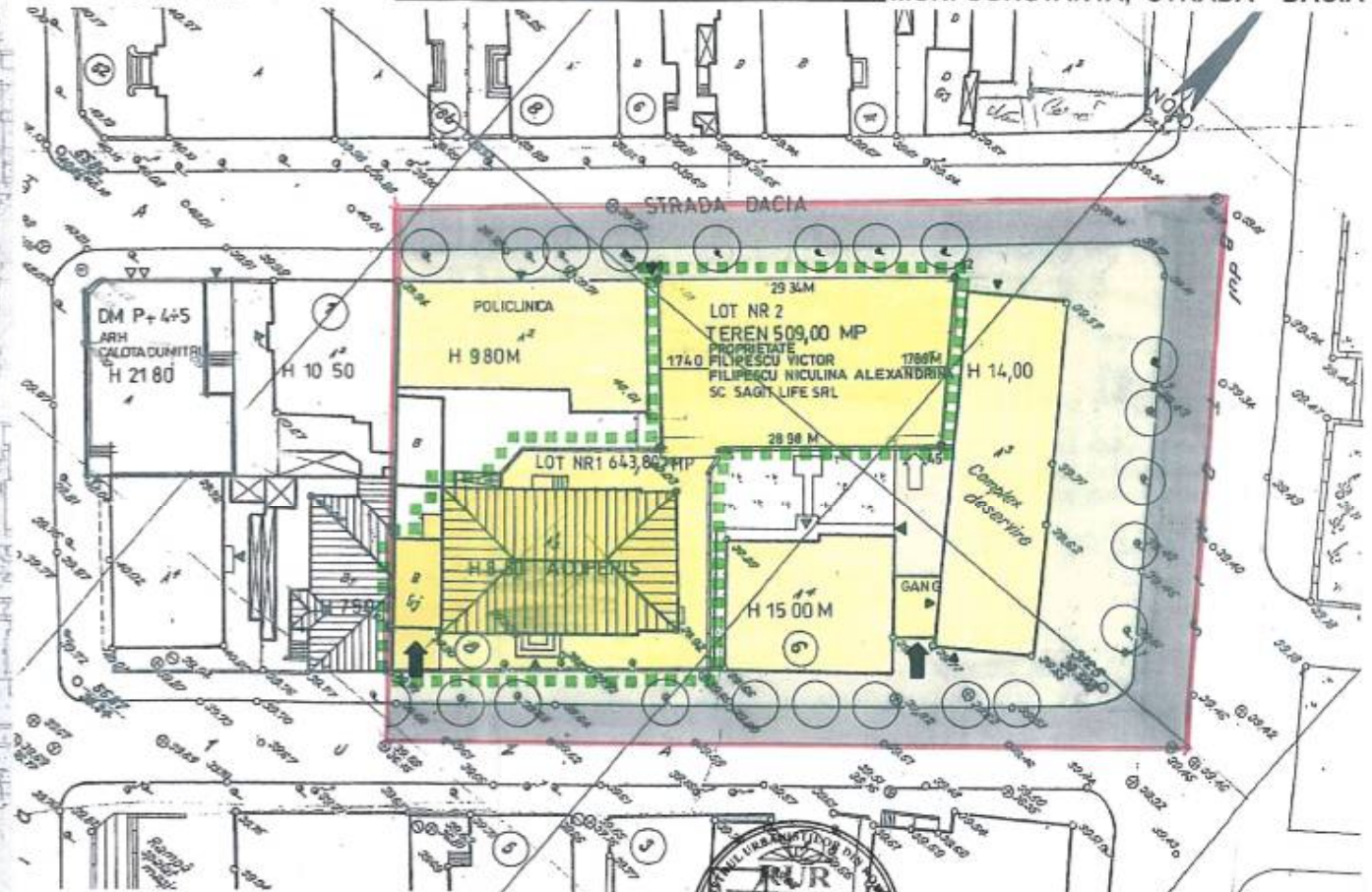
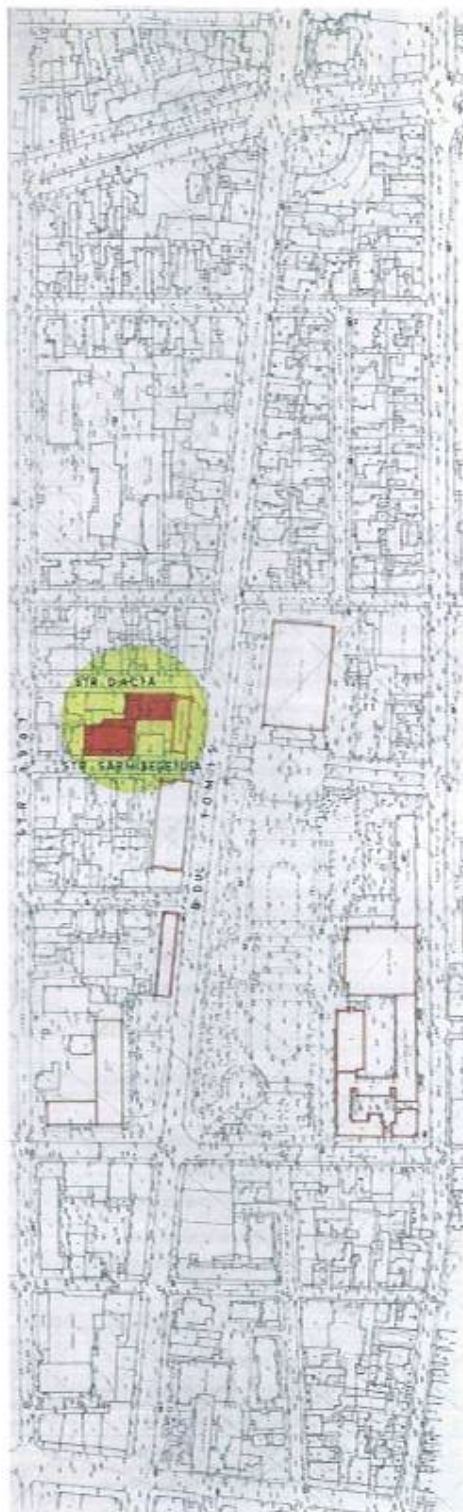


P.U.D.

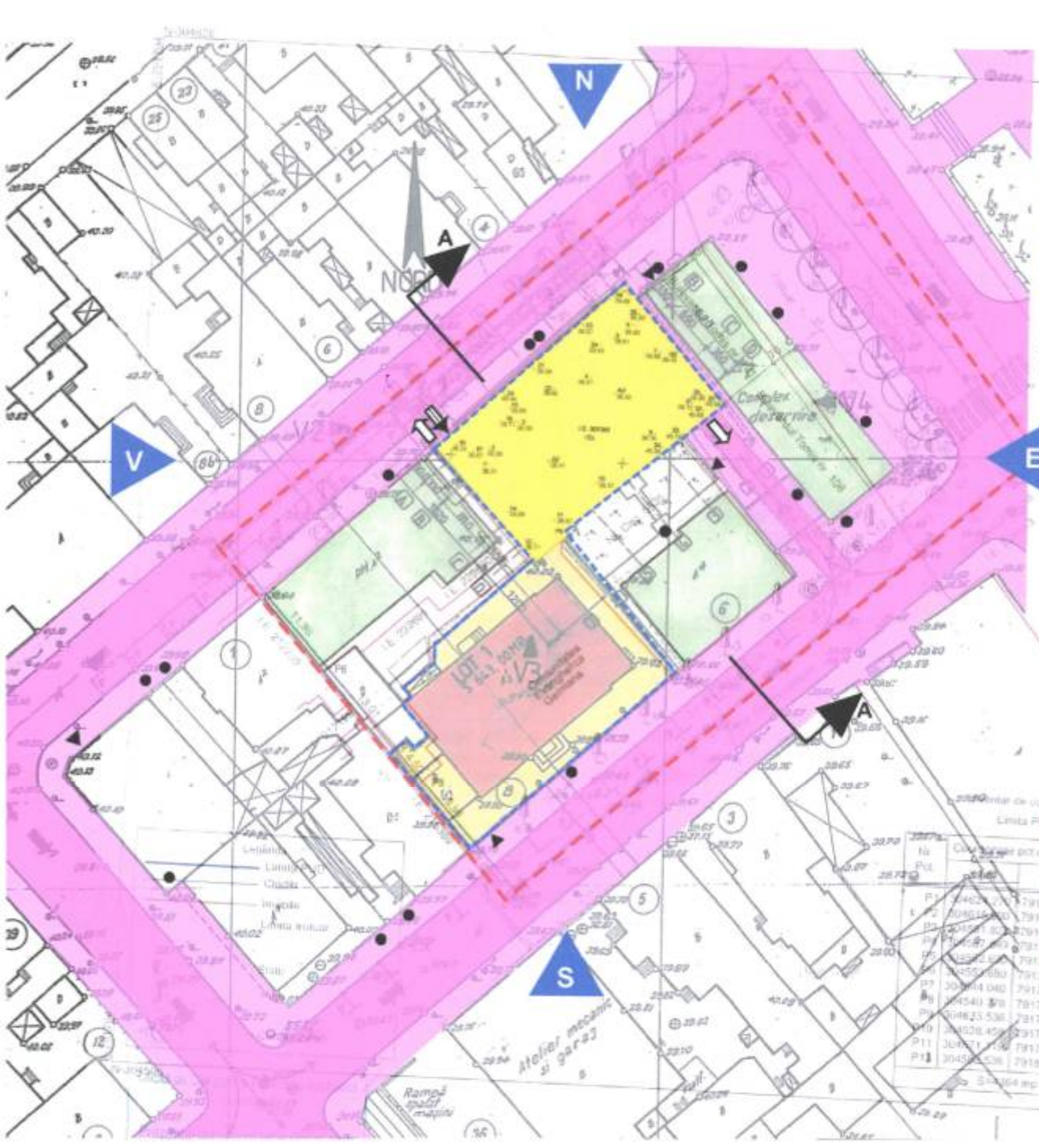
PLAN URBANISTIC DE DETALIU MODIFICARE H.C.L. 351 / 2007

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE S+D+P+5E
MUN. CONSTANTA, STRADA DACIA NR.1B

- LEGENDA**
- AMPLASAMENT
 - LIMITA ZONEI STUDIATE
 - LIMBA TERITORIALA AFERENT CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
 - CONTUR INDICATIV AL CONSTRUCTIILOR
 - H 14,50M INALTIMEA CONSTRUCTIILOR
 - CIRCULATIA CAROSABILA
 - TROTUARE ALEI PIETONALE
 - ACCESSE AUTO-PARCAJE, GARAJE, CURVI
 - ACCESSE PIETONALE IN CONSTRUCTII
 - SUPRAFATA TEREN ANALIZAT 4364,00 MP
 - SUPRAFATA TEREN CE A GENERAT P.U.D. INITIAL APROBAT CU H.C.L. NR. 351/2007 S.T. = 1152,80 MP TEREN DEZMEMBRATI 2 LOTURI
 - LOT NR 1 ST = 643,80 MP
 - COMUNITATEA EVANGHELICA A GERMANILOR DN CONSTANTA
 - LOT NR 2 ST = 509,00 MP
 - SC. SAGIT LIFE S.R.L.



BUREAU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ARHITECT ALEXANDRU BALAN NR. 001/2002 - D.A.R. - F.D. - T.N.A. - I.H.S. C.U.D.H.C.A.L. 2024424 CONSTANTA, STR. 1907 NR. 51, TEL. 0746 59 512		BENEFICIAR S.C. SAGIT LIFE S.R.L. SAT TARTARESTI, COMUNA TARTARESTI STR. INDEPENDENTII NR. 132 JUDET DAMBOVITA prin FILIPESCU VICTOR		PR. NR. 1107-002012 ADITONAL 3/2018
Nume SFP PROIECT: Arh. ALEX. BALAN	SCALA 1/500 1/5000	TITLU PROIECT: MODIFICARE H.C.L. 351/2007 PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTANTA STRADA SARMIZGETUSUA - 4 STR. DACIA NR. 1B	FAZA: P.U.D.	
PROIECTAT: Arh. ALEX. BALAN DESENAT: Arh. ALEX. BALAN	DATA: 09/2019	TITLU PLANSA: PLAN INCADRARE IN ZONA	PL. NR. U 0	



LEGENDA

- TEREN LOT INITIAL S = 1152,80 MP
PROPRIETAR ASOCIATIA COMUNITATEA EVANGHELICA
A GERMANILOR DIN CONSTANTA
- TEREN LOT 1 S = 643,00 MP
PROPRIETAR ASOCIATIA COMUNITATEA EVANGHELICA
A GERMANILOR DIN CONSTANTA
- TEREN LOT 2 S = 509,00 MP S.C. SAGIT LIFE S.R.L.

INDICI EXISTENTI PE LOT INITIAL
PROPRIETAR ASOCIATIA COMUNITATEA EVANGHELICA A GERMANILOR DIN CONSTANTA

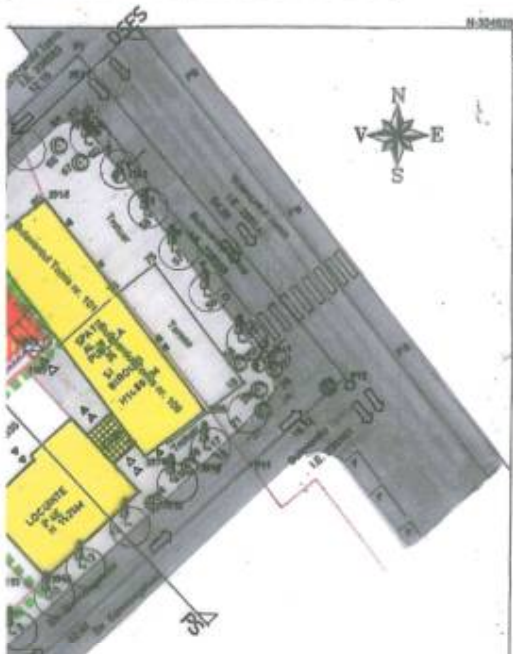
SUPRAFATA TEREN ST = 1152,80 MP
ARIE CONSTRUITA (CADASTRU) AC = 380,00 MP POT 39,96 %
ARIE DESFASURATA P+E1+ Moca 50% AD = 920,32 MP CUT 0,80



Nr. Pol.	Cuadr.	S	ST	AC	AD	POT	CUT
P1	2462	79177					
L2	304614	79176					
P2	304571	79172					
P3	304587	79171					
P4	304524	79171					
P5	304507	79172					
P6	30444	79173					
P7	304541	79173					
P8	304541	79173					
P9	304623	79174					
P10	304038	79175					
P11	304571	79176					
P12	304524	79180					

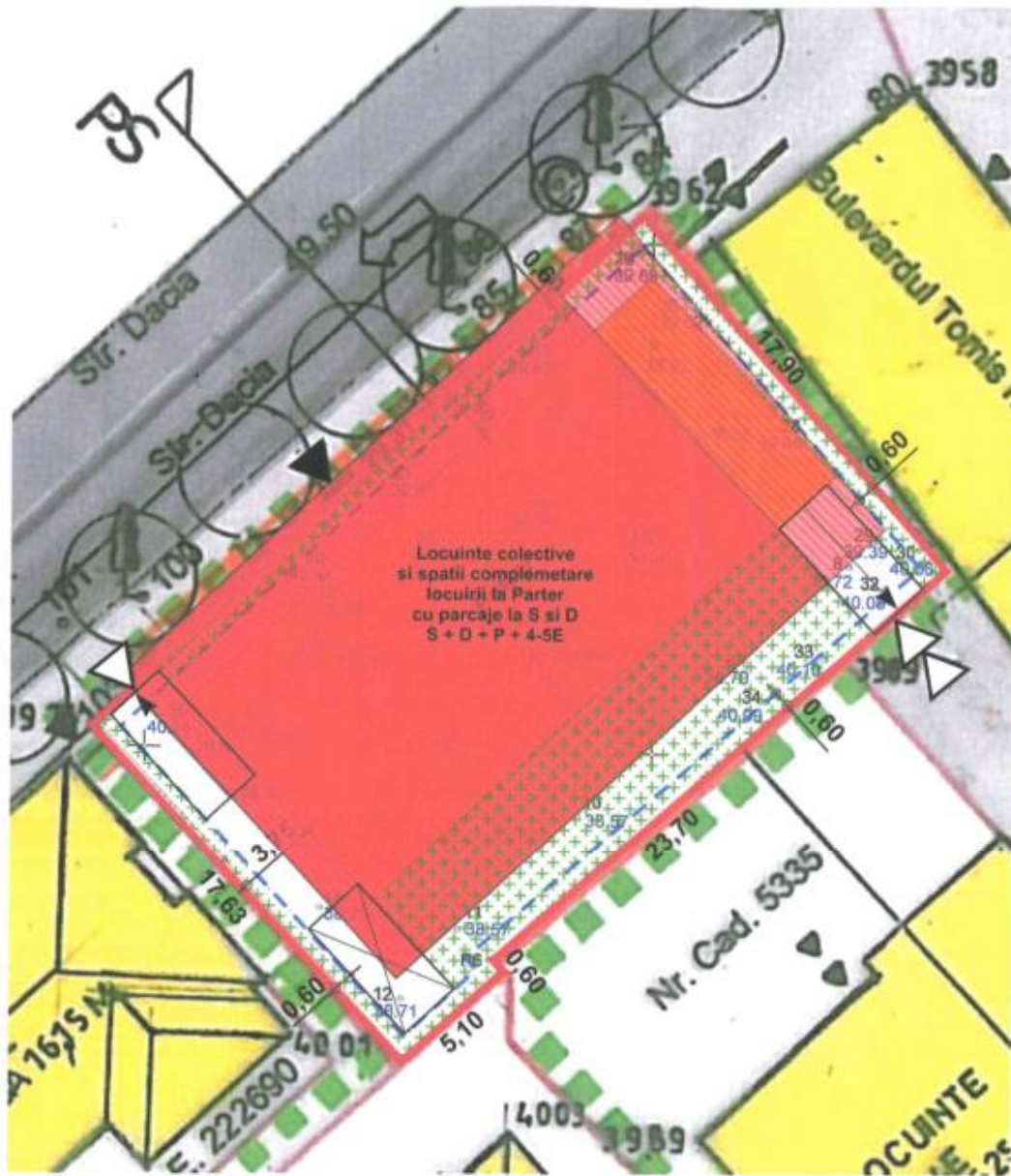
**VEDEREA ELABORARII PUD
HCL NR.351/22.06.2017**

scara 1:500
subiectul
nisa de Bulevardul Tomis la N-E, de Str. Sarmisegetusa la S-E,
proprietate private la S-V
siv Teritorista (UAT)



Inventar de coordonate
Linia PUD

No. P.C.	Coordonata pechea nord	Coordonata pechea est	Longime (m)
	X (m)	Y (m)	(m)
P1	304554.270	791774.037	12.189
P2	304610.300	791785.166	49.902
P3	304581.323	791729.392	20.072
P4	304587.289	791714.873	5.389
P5	304582.636	791719.520	11.054
P6	304583.200	791777.490	19.000
P7	304544.048	791738.320	4.189
P8	304546.770	791738.310	0.010
P9	304553.536	791746.150	0.086
P10	304539.499	791730.324	62.001
P11	304571.119	791736.827	15.773
P12	304552.239	791800.145	54.503
S=4384 mp			



Locuinte colective
si spatii complementare
locuirii la Parter
cu parcaje la S si D
S + D + P + 4-5E

P.U.D.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU MODIFICARE H.C.L. 351 / 2007

CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE S+D+P+5E
MUN. CONSTANTA, STRADA DACIA NR. 1 B

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
CU SARPANTA
CU TERASE:
CU TRCERE LA PARTER
- CONSTRUCTII PROPUSE:
CONTUR CLADIRE LA PARTER;
CONTUR CLADIRE LA ETAJELE 1-5
CONTUR CLADIRE RETRAGERE ET 5
- LIMITA DE PROPRIETATE
- LIMITA ZONEI EDIFICABILE
- ALINIERIA CLADIRII FATA DE STRADA
- ACCESE PIETONALE IN CLADIRI
- ACCESE CAROSABILE IN CLADIREA PROPUSE
- RAMPE DE ACCES LA PARCAJE
- PLATFORME LIFT AUTO
- S+P+1E+M S+(D)+P=1,2,3,4 ET INALTIMEA NR DE NIVELE
H = 15,00 M INALTIMEA MAXIMA A CLADIRII
- PLANTATI DE ALINIAMENT STRADA EXISTENT SI PROPUSE
- CIRCULATII PIETONALE SI SEMICAROSABILE - TROTUARE
- CIRCULATII CAROSABILE - AUTO CULOAR BICICLETE
- COTE DE NIVEL A TERENULUI RMN
39,90; 40,03
- COEFICIENTI URBANISTICI APROBATA PE SCALA 1:500
S 58,24
D 3,24
P 5
DPS P5
- SPATII VERZI

BILANT TERITORIAL PE INTREAGA PARCELA

TERITORIUL AFERENT	EXISTENT LOT 1+2		PROPOUNERE LOT 1+2		PROPOUNERE LOT 2	
	MP	%	MP	%	MP	%
S TEREN	1 152,80	100,00%	1 152,80	100,00%	509,00	100,00%
S CONSTRUCTII	380,00	32,96	674,38	0,58	0,00	
REGIM DE INALTIME			S + D + P + 4 + 5 ET		S + D + P + 4 + 5 ET	
ARIA CONSTRUITA A.c.	380,00	32,96	635,00	58,50	297,77	58,50
ARIA DESPASURATA A.c.d.	920,32		3 735,07	3,24	2 814,75	
P. O. T.		32,96		58,50		58,50
C. U. T.		0,80		3,24		5,53
ALEI PIETONALE PARCAJE		10,45	0,01	89,04		84,24
NUMAR LOCURI PARCAJE		1		28		28
SPATII VERZI	575,56	51,12	196,94	17,08	130,42	26,73
TEREN neamenajat	519,00	45,02		0		0

COEFICIENTI URBANISTICI APROBATA PE SCALA 1:500
S 58,24
D 3,24
P 5
DPS P5

SECRETARIATUL COMUNAL
CONSTANTA, STR. 1907 NR. 51, TEL. 0754 109.037

REGISTRUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
ALEXANDRU I. BALAN
arhitect
DE

<p>HRAU - INSTITUTUL DE ARHITECTURA ARHITECT ALEXANDRU BALAN NR. 10/2000 - O.A.R. - E.D. - T.N.A. III CND FISCAL 20300434 CONSTANTA, STR. 1907 NR. 51, TEL. 0754 109.037</p>	<p>RECIPIENTUL PLANULUI: S.C. SAGIT LIFE S.R.L. SAI TARTARIBELI, COMUNA TARTARIBELI, STR. INDEPENDENTEI NR. 122, ADRESA DE BAMBUNITA.prim.1 FILIPESCU VICTOR</p>	<p>PR. NR. 1187/02/2012 ADITIONAL 3/2018</p>
<p>NUME: ALEX. ALEX. BALAN</p> <p>SCARA: 1/500</p> <p>TITLU PROIECT: MODIFICARE H.C.L. 351/2007 PLAN URBANISTIC DE DETALIU</p>	<p>CONSTATIA STRADA SARMISEGETUSA 2 - S. STR. DACIA NR. 1 B</p> <p>TITLU PLANSA: PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE</p> <p>DATA: 09/2018</p>	<p>FAZA: P.U.D. PL. NR. U 2</p>

Scara: 1:500

SECRETARIATUL COMUNAL
CONSTANTA, STR. 1907 NR. 51, TEL. 0754 109.037

REGISTRUL ARHITECTURILOR DIN ROMANIA
ALEXANDRU I. BALAN
arhitect
DE



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
ARHITECT ALEXANDRU BALAN

NR. 001/2002 – O.A.R.- F.D. T.N.A. 1015, COD FISCAL 20300436

CONSTANTA, STR. 1907 nr. 51, Tel. 0744 559 532

MEMORIU JUSTIFICATIV

1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU
MODIFICARE HCL nr.352 /22.06.2007
PENTRU:
CONSTRUIRE IMOBIL SUBSOL SI DEMISOL
PARCAJE, PARTER + 4 ETAJE si 5 RETRAS

AMPLASAMENT: CONSTANTA , STRADA DACIA NR 1 B , LOT 2

INITIATOR: S.C. “SAGIT LIFE “ S.R.L.

ELABORATOR: “ARHITECT ALEXANDRU BĂLAN“
BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURĂ

FAZA: P. U. D.

DATA ELABORARII: DECEMBRIE 2018

1.2. OBIECTUL LUCRARII

Obiectul lucrării este stabilirea modului de amplasare pe terenul aflat în strada DACIA nr. 1B, lot 2, a unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective cu regim de înălțime S + D + P + 4-5 etaje, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale obiectivului propus în relație cu construcțiile învecinate și accesibilitatea la caile de circulație pietonală și carosabilă.

Prin documentație se vor asigura condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și deservire edilitară ale obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul

aprofundarii prevederilor din P.U.G aprobat prin HCLM Constanta nr. 653/25.11.1999, cu valabilitatea prelungita prin HCLM Constanta nr. 81/26.03.2013 si HCL nr. 327/18.12.2015 si actualizarea cu modificari a P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr: 351/22.06.2007, corelate cu conditionarile din C.U. nr. 2308/13.06.2018.

2/18

Prin prezenta documentatie se reanalizeaza implicatiile amplasarii pe acest teren a unei cladiri cu functiunea de locuire si functiuni complementare in zona centrala a municipiului Constanta, propunandu-se noi reglementari aferente modificarii P.U.D. aprbat anterior, care constau in amplasarea cladirii fata de limitele lotului si fata de cladirile de pe loturile invecinate, accesele pe teren si relatia cu caile de circulatie existente, schimbarea numarului de nivele subterane, configuratia volumetrica - arhitecturala a obiectivului ce se amplaseaza.

Datele din prezenta documentatie vor fi incluse ulterior in documentatiile de urbanism ce se vor elabora sau actualiza.

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:

Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 201380, aflat in intravilan. Folosirea actuala a terenului este curti - constructii, parcela fiind supusa reglementarilor P.U.D. aprobate prin H.C.L. Nr. 351/22.06.2007, pentru parcela in suprafata de 1152,80 mp cu nr cadastral 24717 ce a fost dezmembrata in doua loturi: LOT NR 1 cu S teren = 634,00 mp cu nr. cadastral 13927 si LOT NR 2 cu S teren = 509,00 mp si nr. Cadastral 201380 (nr. vechi 13928).

Conform C.U. nr: 2308/13.06.2018 sunt specificate reglementarile in vigoare, reglementari stabilite prin PUD aprobat, terenul aflandu-se intr-o zona protejata – SIT URBAN cod CT-II-s-B-02842., IAR PRIN LUCRARILE EFECTUATE DE CERCETARE ARHEOLOGICA, TERENUL A FOST DESCARCAT DE SARCINA ARHEOLOGICA IN INTRIGIME, pe baza CERTIFICATULUI DE DESCARCARE DE SARCINA ARHEOLOGICA NR 6/2017si a Avizului MCIN – Ditectia Juedteana pentru Cultura Constanta nr. 649/09.05.2018

In conformitate cu P.U.D aprobat regimul de inaltime este de DM+P+4-5ET cu inaltimea maxima de la nivelul terenului nespecificata, retragerea la nivelul parterului cladirii pe laturile scurte cu 2,50 m dinspre EST si cu 5,00 m dinspre EST, cladirea se va alinia la strada DACIA cu cladirea Policlinicii stomatologice la o distanta de 3,00 m.

Funciunile admise prin P.U.D. aprobat sunt: locuire colectiva, spatii tehnice, parcare la demisolul cladirii si 2 locuri de parcare la nivelul parterului, nespecificandu-se functiunile admise cu conditionari.

Accesul in cladire, pietonal si auto, se va face din strada DACIA, strada cu sens unic dinspre Bd. TOMIS spre strada Rascoala1907 - strada cu sens unic spre Bd. FERDINAND) nefiind specificate si alte posibilitati de acces.

Procentul de Ocupare a Terenului pentru lotul initial nedezmembrat, cu suprafata de

1152,80 mp. este: P.O.T. aprobat = 58,50%, iar Coeficientul de Utilizare a Terenului - C.U.T. aprobat = 3,24 .

Parcela initiala avea dubla deschidere spre strada Dacia, cu latura de 29,34 m si spre strada Sarmisegetuza cu latura de cca. 31.00 m. Aceasta parcela a fost dezmembrata in doua loturi:

3/18

Lot nr. 1 cu deschidere la strada Sarmisegetuza in suprafata de 643,00 mp si Lot nr.2 cu deschidere la strada Dacia cu suprafata de 509,00 mp.

In imediata vecinatae nu sunt planuri urbanistice in curs de elaborare.

2.2. Concluzii din documentatii elaborate inaintea sau concomitent cu P.U.D.

In anul 2017 au fost efectuate lucrari de cercetare arheologica preventiva pe toata suprafata de 508,00 mp a Lotului nr 2, pana la adancimea de cca 5,50 m, descoperindu-se morminte din diferite epoci, asa cum reiese din Raportul arheologic.

De asemenea din Studiul geotehnic reiese ca fiind obligatorie cota de fundare a cladirii ce se amplaseaza la cota de - 5,50 m fata de terenul actual existent, situat la cca -1,0 – 1,4 m mai jos decat nivelul strazii DACIA. Totodata, in urma analizei spatiale a posibilitatilor de a se realiza un numar de 20-25 apartamente ce au rezultat din coeficientul urbanistic si in concordanta cu HCLM CTA nr: 113/2017, se vor prevedea un numar de cca 30 locuri de parcare la subsolul si demisolul cladirii.

3 SITUATIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesele crosabil auto si pietonal se fac din strada DACIA, strada situata la NORD-VEST precum si din curtea de servire a cladirilor invecinate, cu acces din strada SARMIZEGETUSA situata la SUD -EST, acces existent in prezent cu o latime de 4,50 m si prin care se face accesul si la blocul existent de la Sud-Est, la strada Sarmizegetusa.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati.

Terenul are ca vecinatati:

- La NORD-EST - la distanta de 1,00 m o cladirea de birouri si spatii comerciale la parter – alimentatie publica, cu regim de inaltime vizibil P+3 etaje, avand H maxim 14,00 m la atic,
- La SUD-VEST - la distanta de 1,35 -1,40 m, cladirea cu functiunea de Policlinica stomatologica – cabinete medicale, cu regim de inaltime DM+P+2 ET avand Hmaxim 11,0 m (coama),
- LA SUD-EST - teren liber - spatiu verde proprietatea primariei Constanta si un bloc de locuinte la distanta de cca. 11,0 - 12,0 m cu regim de inaltime de P+3-4 etaje, avand H maxim 15,50 m la atic,
- La NORD-VEST pe strada DACIA, avand unic sens, cu profilul stradal: trotuare de 3,00 m pe ambele parti cu plantatii de aliniament si carosabil de 8,00 m.

Suprafata terenului initial stabilita in anul 1961 este de 1152,80 m, fiind de forma

dreptunghiulara, avand latura spre strada DACIA de 29,34 m UNDE SE AFLA UN GARD REZULTAT DE LA CLADIREA CE A EXISTAT PE AMPLASAMENT SI A FOST DEMOLATA IN ANII 1961-1962 CAND S-A CONSTRUIT COMPLEXUL SITUAT PE BD. TOMIS, latura lateral stanga de 17,88 m, latura posterioara de 28,98 m si latura lateral dreapta, spre cladirea Policlinicii de 17,40 m, asa cum reiese din cadastrul si ridicarea topografica vizata de OCPI,

4/18

pentru lotul 2 cu suprafata de 509,00 mp, iar Lotul nr 1 cu aliniamentul spre strada SARMIZEGETUSA, in suprafata de 634,00 mp are latura spre strada de 31,25 m si are o legatura cu Lotul nr. 2 de 5,10 m.

Lotul care a generat analiza urbanistica – P.U.D. - Lot nr 2 in suprafata de 509,00 mp are urmatoorii coeficienti urbanistici:

Ac = 0,00 mp P.O.T. = 0,00%

A cd = 0,00 mp C.U.T. = 0,00

TERENUL ESTE LIBER – NECONSTRUIT.

3.3. Caracterul zonei, aspectul arhitectural si urbanistic. Destinatia cladirilor

Zona face parte din zona centrala a orasilui Constanta , in imediata apropiere de Sala sporturilor, de Teatrul liric, Colegiul “Mircea cel Batran”, de zona Postei cu toate functiunile importante ale orasilui si in imediata vecinatate a scuarului Teatrului, trenul situându-se la cca 30,00 m spre SUD-EST.

Terenul se afla intr-un cvartal delimitat de urmatoarele cai de circulatie:

- la Nord-Est – Bd. TOMIS;
- la Sud-Est - strada SARMIZEGETUSA;
- la Sud-Vest - strada Rascoala 1907;
- la Nord-Vest - strada DACIA.

In acest cvartal se afla 8 cladiri cu functiuni diferite, dintre care 3 cladiri cu destinatii de birouri, cabinete medicale- Policlinica stomatologica si spatii comerciale- alimentatie publica, Sediul si gradinita Comunitatii evanghelice a germanilor si birouri de avocatura, cladirile avand un regim de inaltime variabile de minim DM+P+2 etaje; P+3 etaje; 4 cladiri cu functiuni de locuinte colective cu regim de inaltime de S+P+3 - S+P+5 etaje si o cladire de locuit cu DM+ P pe strada Sarmizegetusa.

Cladirile sunt construite in perioade diferite, astfel:

- cladirile de pe strada Sarmizegetusa de la nr. 8 construita in 1896 si de la nr. 10 construita in anii 1906-1910; singurele cladiri cu sarpanta si invelitoare din tigla.
- cladirile situate pe strada Dacia de la nr 5 si 7 au fost construite intre anii 1920 si 1936,
- cladirile situate pe Bd. Tomis si str. Sarmizegetusa nr 6 au fost construite in anii 1961-1963
- cladirea situata pe strada Dacia colt cu strada RASCOALEI 1907 cu regim de inaltime DM+P+5 etaje a fost construita in anul 2007-2009.

3.4. Tipul de proprietate asupra terenurilor

Lotul aflat in studiu care a generat P.U.D. initial, in suprafata de 1152,80 mp era integral proprietate privata a Comunitatii Evanghelice Germane din Constanta, care, dupa aprobarea

documentatiei de urbanism prin H.C.L.M. Constanta, a fost dezmembrat in doua loturi: LOT 1 cu suprafata de 634,00 mp apartinand aceluiasi proprietar si LOTUL 2 cu suprafata de 509,00 mp proprietatea S.C. SAGIT LIFE S.R.L.

Parcelele invecinate cu loturile mentionate sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice.(vezi pl U 1.2)

5/18

3.5. Concluzile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din punct de vedere geologic, amplasamentul face parte din podisul Dobrogei de Sud, pentru zona fiind caracteristice formatiunile cuaternale reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliana, prafuri argiloase si argile prafoase loessoide. Conform studiului geotehnic, la suprafata a existat un strat de umplutura cu grosimea de cca 2,65 m, care a fost in mare parte indepartat o data cu cercetarea si descarcarea de sarcina arheologica a terenului, urmand un strat de loess galben - UMPLUTURA NEOMOGENA, plastic consistent cu o grosime de cc 3,90 m, urmand un strat plastic-vartos, apoi loess galben plastic vartos-consistent, argila cafenie plastic vartoasa, argila prafoasa galbena-loesoida si argila cafenie plastic vartoasa spre tare, succesiuni de straturi de diferite consistente ce sunt intalnite pana la cota de cca 13,00 m fata de terenul actual, cota unde s-a intalnit un strat de argila cafenie plastic vartoasa spre tare. Panza freatica nu a fost intalnita.

Se recomanda fundarea in stratul de argila cafenie prin intermediul coloanelor cu diametrul de 108 cm, respectiv la cota -5,60 m de la care se va incastra radierul in teren printr-o perna de piatra sparta cu grosimea de 1,00 m, situatie care la data intocmirii P.U.D. in anul 2007 nu se cunostea. Cladirea va avea un subsol general, subsol ce va fi folosit pentru spatii tehnice si parcaje rezultate din calculele in conformitate cu H.C.L nr . 113/27.04.2017. (SE ANEXEAZA PLAN CU LITOGRAFIA TERENULUI PE AMPLASAMENT).

3.6. Accidente de teren, adancimea apei subterane

Terenul este relativ plat avand o declivitate de la Est spre Vest de cca 0,15 – 0,25 m asa cum rezulta din ridicarea topografica anexata la documentatie

Nivelul hidrostatic nu a fost intalnit.

3.7. Parametrii seismici caracteristici zonei

Calculul in termeni de perioada de control a spectrului de raspuns este pentru $T_0 = 0,7$ s, iar in zona de calcul in termeni de valori de varf ale acceleratiei terenului este pentru $a_g = 0,2g$, zona seismica de calcul ~” III”, categori de importanta “C”.

3.8. Analiza fondului construit existent

Constructiile invecinate au vechimea de cca 55 – 56 ani, spre Nord-Est si Sud-Vest cu structura de rezistenta pe cadre si cu pereti din zidarie de caramida, iar spre Nord-Vest se afla o cladire cu vechimea de cca 90 ani, acestea avand structuri din zidarie de caramida plina (cu dimensiunile de 0,28/0,14/0,08 m) cu grosimi ale zidurilor intre 0,40 – 0,50 m, aceste caracteristici fiind luate in calculul structurii de rezistenta si a amplasarii pe teren a cladirii propuse.

3.9. Echiparea edilitara existenta

Asemenea celorlalte parcele-loturi din zona, amplasamentul studiat beneficiaza de posibilitatea de racord la toate retelele edilitare publice existente: de alimentare cu apa, canalizare menajera si pluviala, alimentare cu energie electrica, alimentare cu gaze naturale si retele de comunicatii.

6/18

4. REGLEMENTARI

4.1. Obiective noi solicitate prin Tema program

Obiectivul principal al P.U.D. este modificarea reglementarilor urbanistice necesare amplasarii constructiei aprobate cu HCL nr. 351/22.06.2007, diatantele fata de limitele lotului, modificarea regimului de inaltime de la DM+P+4-5 etaje la S+DM+P+4-5 etaje, subsolul adaugandu- se din cauza conditiilor geotehnice si cotei de fundare obligatorii pentru realizarea cladirii propuse.

Funciunea de baza propusa se stabileste pe baza noilor reglementari stabilite de noul P.U.D. întocmit si aprobat.

Astfel, se va construi o cladire cu functiunea locuinte colective, cu spatii complementare locuirii la parter, spatii pentru intruniri ale locatarilor din cladire, spatii pentru servicii si comert de proximitate, inclusiv spatii pentru administrarea cladirii, spatii pentru exercitarea unor profesii liberale, cu conditia sa nu depaseasca o suprafata utila de 200,00 mp, spatii pentru depozitare biciclete si carucioare, locuri de joaca pentru copiii care locuiesc in cladire, spatii tehnice si parcaje la subsol si demisol. Se poate amplasa la parterul cladirii o mini-bucatarie de bloc cu circuit inchis pentru prepararea micului dejun pentru locatarii cladirii inclusiv spatii pentru spalatorie si curatatorie imbracaminte.

De asemenea la demisol sau la nivelul terenului se amplaseaza intr-un spatiu amenajat special controlat si igenizat permanent depozitarea de deseuri menajere si de colectare selectiva a acestora.

Imobilul se amplaseaza astfel incat sa nu umbreasca cladirile cu functiunea de locuire existente la Sud.

Se vor prevedea la nivelul terasei cladirii spatii gospodaresti: spatiu pentru spalare, zvantat, uscat si calcat rufe pentru locatarii cladirii, inclusiv terase circulabile descoperite si protejate, in extensia spatiilor gospodaresti.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiei

Obiectivul propus se incadreaza din punct de vedere functional in prevederile P.U.D. elaborat anterior cu modificarile si completarile de functiuni complementare locuirii absolut necesare intr-o zona centrala a orasului.

Conform Temei de proiectare, apartamentele vor fi variate ca numar de camere si suprafete, dar fara a depasi suprafata utila de 90 mp, cu respectarea suprafetelor impuse de legea locuintei.

Funciunea de parcare se va amplasa la subsolul si demisolul cladirii accesele la parcaje facandu-se prin rampe si lifturi pentru autoturisme.

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

Cladirea de locuinte colective va avea un numar de cca. 25 apartamente de o camera, 2 camere si 3 camere, permitandu-se cuplarea a doua apartamente numai dupa receptia partiala sau finala, in cazurile in care se doreste acest lucru, fara a schimba numarul de locuri de parcare initial

7/18

alculat la 1 loc de parcare / apartament de pana la 100,00 mp Arie utila.

Toate calculele coeficientilor urbanistici se raporteaza la suprafata terenului initial inainte de dezmembrare.

Lotul initial cu suprafata de 1152,80 mp a fost dezmembrat doua loturi: Lotul nr. 2, liber de constructii cu suprafata de 509,80 mp, cu acces dinspre strada DACIA si Lotul nr 1 cu suprafata de 643,00 mp si o constructie S+P+1E+M cu acces din strada SARMIZEGETUSA, unde se afla sediul Comunitatii evanghelice germane si gradinita pentru copii etnicilor germani.

Nu se iau in calculul coeficientilor urbanistici suprafetele subsolurilor cu inaltime libera (sub structura de rezistenta) de pana la 1,80 m, suprafetele subsolurilor avand destinatii tehnice, spatii pentru protectia civila, parcaje, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, a copertinelor necirculabile, rampe si scari exterioare.

La calculul suprafetei construite nu intra suprafetele teraselor descoperite ale parterului, ale platformelor, rampelor, scarilor de acces care depasesc planul fatadei la nivelul parterului.

Proiectia la sol a cladirii nu intra la calculul suprafetei construite decat daca inaltimea primului etaj este mai mica de 3,00 m.

4.4. Principii compositionale pentru realizarea obiectivelor noi (fata de constructiile existente, accesele pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)

Fata de strada DACIA, strada cu unic sens, imobilul principal se va amplasa la o distanta necesara pentru realizarea scarilor de acces in cladire si a rampelor spre parcajul de la demisol numai pe terenul proprietate privata, fara a afecta domeniul public -trotuare sau carosabil, parterul cladirii fiind retras de la aliniamentul stradal deoarece intre cladirile existente stanga si dreapta amplasamentului se vor lasa spatii libere, aliniindu-se la cladirea existenta spre Est, din Bd. Tomis, in contradictie cu frontul stradal existent pana la strada Rascoala 1907, pentru a se degaja spatiul intre fronturile stradale la nivelul demisolului si parterului, singurele incalcare fiind cele a circulatiilor – aceselor in cladire (scari, rampe si lifturi exterioare).

Retragerile laterale ale constructiei propuse fata de cladirile invecinate aflate la o distanta de cca 1,20 – 1,50 m fata de limita de proprietate se vor corela cu fatadele cladirilor existente, cladiri ce au calcane cu ferestre minimale la spatii de depozitare sau grupuri sanitare, iar functiunea de baza a acestora fiind aceea de spatii pentru birouri sau Policlinica cu cabinete medicale, care au ferestre de vedere in fatadele principale spre Bd. TOMIS si strada DACIA.

Retragerile cladirii propuse vor tine seama si de organizarea planimetrica a spatiilor de locuit ale apartamentelor pe fiecare nivel si de prevederile CODULUI CIVIL privind vederea

directa - ferestre de vedere sau ferestre de lumina si ventilatie .

Deoarece cladirea are o volumetrie speciala, cu parter retras si etaje iesite in consola, retragerile cladirii fata de limitele de proprietate vor fi urmatoarele:

– fata de limita laterala stanga a parcelei, spre NORD - EST se propune o retragere de 1,08 m la nivelul parterului si de 0,60 m la nivelul etajelor;

8/18

– fata de limita laterala dreapta a parcelei , spre SUD - VEST se propune o retragere de 4,05 m la nivelul parterului si de 2.10 m la nivelul etajelor;

– fata de limita posterioara a parcelei , spre SUD – EST se propune o retragere de 4,20 m la nivelul parterului si de 2,00 m la nivelul etajelor, distanta cea mai apropiata pana la cladirea invecinata aflata spre sud - est fiind de cca 11,00 m;

– fata de strada Dacia parterul va fi retras cu minim 1,50 m la nivelul structurii, iar etajele vor iesi in consola peste trotuarul existent cu maxim 0,90 m, avand o inaltime minima sub elementele structurale variabila intre 4,10 m si 4,25 m, datorita declivitatii terenului.

Regimul de inaltime propus este: SUBSOL GENERAL SI DEMISOL GENERAL CONSTRUIT IN LIMITELE EDIFICABILULUI, CU PARCAJE, PARTER SI 4-5 ETAJE, iar inaltimea maxima a cladirii fata de nivelul strazii va fi de: 1.35 -1,50 m demisolul, 3,30 m parterul; 3,30 m fiecare etaj (5 etaje) si pe terasa, casa scarii, putul liftului, spatiile tehnice si gospodaresti - de 2,70 m, realizanduse un total un H maxim cladire = 22,100 – 22,40 m, (inaltimi calculate la atice), retragerea efectuandu-se pe latura de Sud-Est a cladirii spre Bd. TOMIS, unde parapetul terasei va fi la cota +19,10 m , iar pergola la acest etaj H = 21,30 m.

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Noua cladire se integreaza in caracterul general al cvartalului format de cele patru strazi, in zona fiind cladiri cu inaltimi diferite iar ca vecinatati existand cladiri cu H variabil intre 13,50 m si 15,0 m spre Bd. TOMIS unde se afla cladirea de birouri P+ 3 etaje cu inaltimea de cca 15,50 m, cladire ce poate fi etajata cu un nivel cu h=3,30 m, asa cum este inaltimea etajelor curente. volumetria cladirii propuse luand in considerare aceasta ipoteza.

Se propune crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural modern, folosind sisteme moderne de anvelopare, cu finisaje de calitate generate de sistemul folosit.

Se interzice folosirea unor materiale cu culori intense si inchise. Se vor propune materiale de finisaj in culori pastelate si calde, armonizate cu cladirile invecinate, creandu-se o imagine estetica contemporana si de buna calitate.

4.6. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei pietonale si carosabile:

Se creeaza accese separate pietonale de cele carosabile, astfel:

Accesul persoanelor in cladire se va face numai din strada DACIA prin doua circulatii, respectiv scari de la nivelul trotuarului la nivelul holului de intrare in cladire si printr-o circulatie mecanica - LIFT DE PERSOANE (necesar persoanelor cu dizabilitati) - cu acces direct de la nivelul trotuarului pana la cota parterului si la cele doua nivele de parcaje – subsol si demisol, lift ce va fi dimensionat pentru persoane cu dizabilitati.

Accesul carosabil pentru autoturisme la parcajul de la demisol cladirii se va face prin intermediul rampelor auto, atat de pe strada cu unic sens DACIA, cat si din strada SARMISEGETUZA, strada cu unic sens, prin curtea carosabila de deservire a lotului studiat si a cladirilor invecinate la Nord-Est si Sud-Est.

Accesul autoturismelor la subsolul cladirii se va realiza cu o platforma-lift auto. Sensul de

9/18

circulatie al autoturismelor la nivelul demisolului se poate efectua cu intrare si iesire din strada Dacia si similar prin circulatia existenta, in strada Sarmisegetuza, strada cu sens unic spre Bd. Tomis.

4.7. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este plat, iar constructia nu necesita metode speciale de adaptare la cadrul natural, ci numai la cadrul urban al zonei. In vederea realizarii unei amprize vizuale mai mari a strazii DACIA dinspre Bd. Tomis, parterul a fost retras pe toata lungimea lotului, aliniindu-se la cladirea de birouri si spatii comerciale la parter - alimentatie publica- dinspre Bd. Tomis.

4.8. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acestea

Pentru parcela studiată a fost întocmită anterior, în anul 2006, documentația P.U.D. pentru construirea unui imobil de locuințe D+P+5E pe lotul inițial cu adresa pe strada Sarmizegetusa nr. 8, în suprafața de 1152,80 mp, aprobată prin H.C.L. nr. 351/22.06.2007, în care erau impuse condiții fără a se aprofunda din toate punctele de vedere posibilitatea construirii unui imobil D+P+5E.

Prin prezenta documentație se propune modificarea acestor condiții, pe baza studiului geotehnic, a apariției unor normative noi, a concluziilor cercetării arheologice și descărcării de sarcină a terenului, precum și pentru asigurarea numărului de locuri de parcare necesare pe lotul studiat, conform cu H.C.L. Constanta nr. 113/2017.

Deoarece lotul este situat într-o zonă protejată înscrisă în Lista Monumentelor Istorice aprobată prin Ordinul Ministrului Culturii nr. 2828/2015, și anume Necopola Prasului Antic Tomis, cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15 în LMI la Județul Constanta, pe lot se poate construi numai după efectuarea cercetării arheologice preventive și descărcării terenului de sarcină arheologică, lucrări ce au fost realizate în anii 2017-2018. (vezi Avizul Direcției Județene pentru Cultura Constanta) \

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării:

Activitățile propuse nu produc poluare decât în timpul execuției, pe durata șantierului, până la terminarea lucrărilor.

Singurul impact urbanistic major este pe durata execuției, de cca 36 luni, începând cu lucrările de săpătură generală, consolidarea terenului și protecția clădirilor învecinate, execuția structurii de rezistență, anveloparea clădirii și finisarea acesteia, manipularea și depozitarea de materiale de construcție.

În această perioadă se vor respecta normele de protecție a mediului, se vor monta pe clădire plase de protecție împotriva prafului și zgomotului, iar efectuarea lucrărilor ce generează zgomot peste 70 de decibeli va respecta programul de odihnă stabilit prin normele aprobate.

Se va respecta legislatia in vigoare privind regimul deseurilor, protectia mediului, normele de igiena privind mediul de viata al populatiei.

Pe lot se va asigura suprafata de spatii verzi prevazuta de H.C.J. nr.152/2013.

Deseurile se vor colecta pe sortimente, in containere speciale, pe o platforma speciala conform normelor in vigoare, pe suprafata lotului.

Accesul pe santier se va efectua printr-un spatiu amenajat in vederea spalarii utilajelor de

10/19

lucru la iesirea acestora pe domeniul public.

Dupa executie se va efectua plantarea spatiilor prevazute in acest scop.

4.10. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.11. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Se va respecta H.C.J. nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiei propuse. Avand in vedere situatia particulara cu dezmembrarea in doua loturi a parcelei initiale, se va calcula necesarul de spatiu verde pentru fiecare lot in parte, cautandu-se solutii viabile pentru realizarea necesarului minim de spatiu verde, atat la nivelul solului pe orizontala cat si pe verticala, la nivelul terasei circulabile de peste ultimul nivel.

Dupa terminarea lucrarilor se va reface in totalitate spatiul verde de aliniament al strazii.

Pe Lotul nr. 2 de amplasament, cu suprafata de 509,80 m, necesarul de spatiu verde obligatoriu a se realiza este de 153 mp, suprafata ce poate fi asigurata la nivelul solului, pe terase verzi deasupra parcajului si pe terasa cladirii si in jardiniere la fiecare nivel.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Prin documentatia P.U.D. nu se propun modificari ale profilelor stradale existente in domeniul public, iar pe lungimea la strada a lotului, de 29,34 m, se va reface in intregime trotuarul, inlocuindu-se in totalitate imbracamintea asfaltica existenta, inclusiv vegetatia de aliniament.

4.13. Lucrari necesare de sistematizare pe verticala

La terminarea lucrarilor de construire se vor reface in intregime zonele deteriorate ale domeniului public.

Se va prevedea obligatoriu dirijarea apelor meteorice si prelurea acestora in reseaua colectoare stradala existenta pe strada DACIA.

Apele pluviale de la nivelul terenului vor fi dirijate catre strada DACIA si se vor prevedea rigole capatoare ale acestora la limita lotului.

4.14. Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, Procentul de Ocupare a Terenului)

Limita EDIFICABILULUI de pe Lotul nr. 2 este marcata pe plansa REGLEMENTARI URBANISTICE si constiue un patruleter retras cu 0,60 m pe tot conturul lotului.

Fata de limitele laterale si posterioara ale Lotului nr. 2 sunt permise constructii, terase descoperite, inprejmui, jardiniere, obiecte de iluminat arhitectural, cu conditia ca acestea sa nu permita vizibilitatea directa catre parcelele invecinate.

Regimul de inaltime propus este S+D+P+5 etaje, cu retrageri gabaritice ale cladirii pe

11/18

orice directie, SUBSOLURIE FIIND PERMISE, fiind necesare pentru respectarea conditiilor de fundare datorita naturii terenului, necesarului de spatii tehnice si realizarea de locuri de parcare si de spatii pentru protectia civila conform normativelor in vigoare.

Inaltimea maxima in metri fata de terenul unde se amplaseaza obiectivul se stabileste in functie de specificul spatiilor interioare, functunea acestora precum si de rezolvarea structurala a cladirii, si anume:

SUBSOL GENERAL in limita edificabilului H= 3,00m

DEMISOL GENERAL in limita edificabilului, tratat ca o curte sub cladire, fara inchideri exterioare peste nivelul terenului amenajat al strazii, H = 3,00 m, cu functiune de parcaje, din care $\frac{1}{2}$ H deasupra terenului, H sub structura = 2,40 m iar sub coloanele orizontale tehnice (apa, canalizare, gaze, electrice, de stigare incendii, de ventilatii) H = 2,10 m

INALTIMI

PARTER H = 3,30 m ; (H sub structura 2,70 m;)

ETAJ CURENT H = 3,30 m ; (H sub structura 2,70 m) x 5 = 116.50 m,

ETAJ TEHNIC (put lift, casa scarii pentru iesirea pe terasa circulabila si terasa verde)= 2,55 m la care se adauga atic de 0,60 m sub structura H = 2,10 m

ATIC PESTE ETAJUL 5 H = 1,10 M

si terasa verde = 2,55 m la care se adauga atic de 0,60 m sub structura H = 2,10 m

TOTAL INALTIME LA CORNISA

H cornisa = 22,30 m

TOTAL INALTIME MAXIMA (spatii tehnice)

Hmaxim =24,45 m

Inaltimele H cornisa si H maxim in metri fata de cota terenului amenajat pot sa varieze in plus sau in minus cu maxim 0,6 m

CALCULUL COEFICIENTILOR URBANISTICI EXISTENTI PENTRU PARCELA INITIALA :

Steren = 1152.80 m

Ac existent = 380,00 mp

P.O.T. = 39,96%

Acđ existent = cca 920,00 mp

C.U.T. = 0,80

PREVEDERI ALE DOCUMENTATIEI APROBATE CU H.C.L. 351/2007 la

suprafata de 1152,80 mp, parcela initiala

P.O.T. = 58,50%

C.U.T. = 3,24

SE POT REALIZA DIN CALCUL PE PARCELA URMATOARELE SUPRAFETE:

$A_c = 674,38 \text{ mp}$, din care existenti ^{12/18} $380,00 \text{ mp}$
construibili in plus pe LOT 2 (509,00 mp) **294,38 mp**

$A_{cd} = 3\,735,07 \text{ mp}$, din care existenti $920,00 \text{ mp}$
construibili in plus pe LOT 2 (509,00 mp) **2\,814,75 mp**

**COEFICIENTI URBANISTICI REZULTATI DIN CALCUL PENTRU LOT 1
RAPORTATI LA $S_{\text{teren}} = 643,00 \text{ mp}$**

$A_c = 380,00 \text{ mp}$, $A_{cd} = 920,00 \text{ mp}$, P.O.T.=59,10 %, C.U.T.= 1,43

**COEFICIENTI URBANISTICI REZULTATI DIN CALCUL PENTRU LOT 2
RAPORTATI LA $S_{\text{teren}} = 509,00 \text{ mp}$**

$A_c = 297,77 \text{ mp}$, $A_{cd} = 2\,814,75 \text{ mp}$, P.O.T.= 58,50 %, C.U.T. = 5,53

Cladirea propusa va avea urmatoarele suprafete care se incadreaza in coeficientii generali al parcelei initiale:

$A_c \text{ maxim} = 297,77 \text{ mp}$	se vor realiz	$254,40 \text{ mp}$,	P.O.T. =50,00%
$A_{cd} \text{ maxim} = 2814,75 \text{ mp}$	se vor realiza	$2341,40 \text{ mp}$	C.U.T. = 4,60

Coeficientii urbanistici pot avea depasiri maxime de 5% din A_c si A_{cd} , daca arhitectura, volumetria si conditiile terenului conduc la solutii speciale si specifice amplasamentului.

Dupa efectuarea receptiei finale, cladirea propusa se poate supraetaja in limita de 20% din A_{cd} , conform Legii 50/1991 actualizata, P.O.T. ramanand acelasi, iar C.U.T. se va modifica in concordanta cu noile suprafete A_{cd} care se vor realiza, iar inaltimea maxima a cladirii se va suplimenta cu inca un nivel .

Este posibil ca in limita suprafetei suplimentare de 20% admisa prin Legea 50/1991 actualizata, sa se realizeze apartamente de tip duplex, numai in conditiile in care accesul comun se va opri la etajul 5 (caile de circulatie pe verticala - scara si liftul - se opresc la acest etaj)

4.15. Asigurarea utilitatilor

Utilitatile se vor asigura prin racodarea la retelele edilitare publice existente pe strada DACIA, pe baza proiectelor de specialitae autorizate si avizate de detinatorii retelelor si in

conformitate cu avizele eliberate.

4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat LOT NR 2 strada DACIA NR. 1 B (lot 2 rezultat prin dezmembrarea parcelei initiale de 1152,80 mp)

SUPRAFATA LOT 2	- amplasament cladire	- St = 509,00 mp = 100,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA	maxima rezultata din calcul	- Ac = 254,50mp = 50,00%
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA maxima		- Acd = 2 341,50 mp = 4,60
	13/18	
SUPRSFATA ALEI RAMPE TROTUARE		- Acirc = 78,59 mp = 15,44%
SUPRAFATA SPATII VERZI	30.00% = 153,00mp din care	- A svtn = 130,42mp = 25,62%
		- A j = 14,00mp
SUPRAFATA SCARI -LIFT circulatii bverticale		-Acv = 5,65 mp = 1,11%

5. CONCLUZII

REGLEMENTARI URBANISTICE conform P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANTA CARE NU POT FII MODIFICATE PRIN PUD, REGLEMENTARI URBANISTICE STABILITE PRIN P.U.D. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 351/2007 SI REGLEMENTARI URBANISTICE DE MODIFICARE D.U.D. APROBAT PRIN H.C.L.(conform legii 350/2001 cu modificarile ulterioare)STRUCTURATE SIMILAR R.L.U.

PENTRU PARCELA IE 20432 (CAD.5928) CU SUPRAFATA DE 1258,90 MP, DEZMEMBRATA IN PARCELA CAD 5928/1 CU S=643,00 MP SICAD 5928/2 IN SUPRAFATA DE 509,00 MP – IE 201380.AMPLASATA PE STRADA SARMIZEGETUSA NR8 SI DACIA NR 1B SITUATE IN ZONA DE REGLEMENTARE ZRL - 2b locuinte individuale si colective cu maxim P+2E situate in interiorul perimetrelor de protectie .

ART. 1 – UTILIZARI ADMISE (in PUG este eronata incadrarea in ZRL 2 deoarece in aceasta zona sunt cladiri de locuinte colective cu P+ 3-4 et , CLADIRI DE BIROURI, CLADIRI DE DE INTERES LOCAL POLICLINICA STAMATOLOGICA, SEIU COMUNITATII ETNICILOR GERMANI DIN CONSTANTA si doar o cladire locuinta cu DM+P,

- locuinte individuale si colective mici
- comert cu amanuntul, depozitare produse nenocive, birouri pentru exercitarea de profesii libere in limita de maxim 25% din AC,
- functiuni complementare locuirii: parcare/garare, functiuni comerciale si servicii profesionale cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200,00 mp ADC si sa nu genereze transporturi grele, aceste functiuni vor fii dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie dec servire de 250 metrii

ART. 2 – UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite supraetajarea in limita de 20,00% din ADC (conform legii 50/1991 republicata)
- se admite mansardarea cladirilor existente,in procent de 60,00% din aria unui nivel curent

ART. 3 – UTILIZARI INTERZISE

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200,00 mp,
 - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate.
 - Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subexistenta,
 - depozite en gros,
- 14/18
- depozitaride materiale refolosibile,
 - platforme de precolectare a deseurilor,
 - depozitizarea pentru vanzarea unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice,
 - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din vizibil din circulatiile publice,
 - autobuze si statii de intretinere auto,
 - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectrea rapida a apelor meteorice.

ART. 4 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- parcela IE NR CAD 5928 cu suprafata de 1258,80 MP avand doua laturi spre doua strazi: spre **NORD-VEST**, strada **DACIA** cu deschiderea de 29,31 m si spre **SUD - EST**, strada **SARMIZEGETUSA** cu deschidere de 31,49 m.
- aceasta parcela a fost dezmembrata in doua loturi :**LOT NR 2** cu suprafata de 509,00 mp si deschidere de 29,31 m la strada **DACIA** fiind teren liber de constructii si **LOT NR 1** cu suprafata de 634,00 mp si deschidere de 31,49 m la strada **SARMIZEGETUSA**.(ce este construita o cladire **D-P-1E + M**)
- cladirea noua se poate amplasa in regim de construire izolat cu incadrarea in suprafata maxima edificabila marcata pe plan **REGLEMENTARI PL U2**

ART. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT PENTRU IE 201380

- cladirea se va amplasa cu o retragere la parter de cca 2,50 m aliniindu-se la cladirea existenta spre est de la bulevardul **TOMIS** , la subsol si demisol o retragere minima de 0,60 iar la etajele 1-5, cladirea se va alinia in consola peste trotuarul strazii de maxim 0,90 m fata de limita de proprietate a terenului si la o inaltime de minim 4,00m fata de asfalt , alinindu-se la cladirea existenta pe latura vest a amplasamentului,
- se admit console de 0,90 m de la aliniament peste domeniul public, de la inaltimea de 4,00m.

ART. 6 – AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirea se va retrage fata de la limita laterala est (lateral stanga) de minim 0,60

- m pe toata inaltimea pana la etajul 5,
- cladirea se va retrage de la limita laterala vest (lateral dreapta) de 0,60 m la subsol, demisol si parter , iar etajele care au deschideri pentru ferestre de vizibilitate retragerea va fii de minim 2,00m, terenul invecinat fiind spatiu verde inpropriu de construit,
 - pe latura estica, cladirea se poate retrage retrage minim 0,60m , la etajele 1-5 se retrage cu 2,00m, iar la parter se retyrage cu minim 3,00m,

15/18

ART. 7 – AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELERE ACEEASI PARCELA

- pe aceasta parcela nu se amplaseaza decat o singura cladire – nu se pot amplasa doua sau mai multe cladiri

ART. 8 – CIRCULATII SI ACCESE

- PE LOTUL 2 in suprafata de 509,00 mp se asigura un acces din strada DACIA carosabil de intrare si iesire de la parcajele situate la demisol si subsolul cladirii si un acces pietonal de intrare in cladire si la parcajele propuse, iar pe latura posterioara se asigura un acces rutier spre si dinspre strada SARMIZEGETUSA ,necesar pentru parcajele propuse , acces ce exista pana la limita proprietatii,
- latimea minima a acesului rutier la strada DACIA este de 3,00 m, iar accesul spre strada SARMIZEGETUSA este de minim 2,70 m latime.

ART. 9 – STATIONAREA AUTOVEHICOLELOR

- parcarea autovehicolelor este permisa numai in interiorul parcelei in afara circulatiilor publice,
- spatiile de parcare/stationare va fii asigurat conform HCL nr. 113/2017 cu completarile ulterioare prin HCL nr. 28/2018,

ART. 10 – INALTIMEA MAXIMA A ADMISIBILA A CLADIRII

- inaltimea maxima a cladirii aprobat prin HCL nr. 351/2007 este de 19,60m inaltime ce nu a tinut cont de demisolul propus, iar inaltimea maxima prevazuta va fii de : demisol H peste terenul existent = 1,50m, parterul H= 3,30m, etajele 1-5 de 3,30m x 5 = 16,50m , aticul 1,10m, Hmaxim TOTAL = 22,40 M cota considerata de la nivelul cel mai de jos al terenului existent.
- se admite realizarea unui etaj tehnic, tentru casa scarii, lifturi, spatii tehnice, cu conditia sa nu depaseasca inaltimea etajului curent si la o distanta retrasa minima cat inaltimea etajului tehnic,
- se admite pentru extinderea spatiilor de recreere ale locatarilor ca terasa sa fie circulabila,
- se admite prevederea de spatii verzi – terasa verde-
- se admite pentru rezolvarea arhitectural-volumetrica realizarea de pergole cu H ce nu depaseste inaltimea etajului tehnic,
- se admite preluarea prin retrageri laterale ale volumului cladirii fata de cladirile invecinate, pentru a prelua in mod armonios inaltimele acestora .

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirea noua se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate existente ce au arhitectura si finisaje variabile ale zonei,
- culorile finisajelor vor fii pastelate cu posibilitatea realizarii unor accente de culori in maximul de 25% din suprafata verticala a fatadelor, in special in vederea

16/18

scoaterii in evidenta a volumetriei,

- cladirea va fii luminata arhitectural, iar reseaua electrica va fii ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale,
- amplasarea firmelor luminoase la nivelul parterului la inaltimea de minim 3,00m vor fi montate fara sa se apeleze la structuri metalice vizibile, iar reseaua electrica va fii ascunsa si nu va traversa elementele arhitecturale,
- fiecele luminoase nu se vor amplasa la mai putin de 50 m fata de semnalizarile rutiere si nu vor folosi culorile acestora si nici lumini intermitente,
- se intrzice dispunerea vizibila a aparatelor exterioare de aer conditionat, cablurilor antenelor de orice fel, TV sau SATELIT,
- toate echipamentele si instalatiile noi vor fii mascate in planul fatadei,
- pe cladire este permisa amplasarea unor antene de telecomunicatii cu respectarea normelor si legilor in vigoare,
- se interzice - INCHIDEREA LOGILOR, BALCOANELOR SI TERASELOR – inlocuirea timplariilor exterioare – usi, ferestre si parapeti - decat daca pastreaza dimensiunile, inpartirea, materialul si culorile,
- se interzice realizarea de izolatii termice exterioare de orice natura,

ART. 12 – CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- cladirea va fii racordata la retelele tehnico-edilitare publice existente
- toate caminele de racorduri apa-canalizare menajera si pluviala se amplaseaza in limita proprietatii,
- racordul la reseaua de gaze se face in interiorul si la limita proprietatii cat mai discret posibil, se interzic montarea pe fatadela cladirii a coloanelor de distributi,
- racordul la energia electrica se va face in interiorul proprietatii si la limita acestuia, unitatile de masura fiind astfel amplasate fara a face nota discordanta cu cladirea -
- se interzice amplasarea unitatilor de masurare a energiei electrice la exterior pe cladire.

ART. 13 – SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatii publice vor fii tratate ca spatii verzi de aliniament,
- pe latura posterioara peste parcajul de la demisol se amenajeaza o terasa verde cu extensie spre limita de vproprietate,
- terasa de peste etajul 5 se amenajeaza ca terasa verde ,iar pe lateralele amplasamentului se vor prevedea jardiniere,

- pe fiecare lot este vobligatorie amenajarea unor spatii verzi cu rol decorativ la nivelul terenului sau la nivelul teraselor circulabile,
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se vav evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese.

ART. 14 – INPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice,
17/18
respectiv spre strada DACIA, inprejmuirea fiind obligatorie din GARD VIN inclusiv spre latura estica a terenului,
- pe latura posterioara a lotului se poate prevede in afara gardului viu si gard modular din panouri din plasa metalica galvanizata cu inaltimea de H=1,80 M, iar spre vest se va prevedea un gard opac din zidarie cu inaltimea maxima H max = 2,20 m.

ART. 15 – PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 55% conform P.U.D. aprobat punct 3.8 parte scrisa, H.C.L.C-ta nr.351/22.06.2007
- P.O.T. propus = 50%

ART. 16 – COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- C.U.T. Maxim = 4,60 conform P.U.D. aprobat punct 3,8 parte scrisa - H.C.L. C-ta nr. 351/22.06.2007

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Constructia propusa se incadreaza in zona pastrand specificul acesteia, atat din punct de vedere functional, cat si privind aspectul, pastrandu-se principiile de dezvoltare a zonei si caracterul evolutiv al arhitecturii in zona centrala a orasului.

5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D

Autorizarea lucrarilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de fata respectind limitele suprafetei edificabile stabilite si pe baza unui studiu de insorire, pentru a demonstra ca apartamentele existente din blocul de pe strada Sarmizegetusa ce se afla la o distanta de 11,00 m in punctul cel mai apropiat de cladirea propusa, si anexat documentatiei D.T.A.C., conform O.M.S.119/2013, Legii locuintei nr. 114/1996 actualizata in 2017 si NP 057/2002 - Normativ pentru proiectarea cladirilor de locuinte.

Intocmirea de documentatii tehnice pentru bransarea cladirii propuse la retelele edilitare pblice de catre detinatorii retelelor edilitare si autorizarea lucrarilor in conformitate cu legea 50/1991 actualizata.

5.3. Punct de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Amenajarile propuse nu au efect negativ asupra zonei studiate, integrandu-se in aceasta cu respectarea specificului tesutului urban existent, tesut dens construit, fiind situat zona centrala a municipiului Constanta.

Prevederile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza Certificatul de

18/18

urbanism pentru urmatoarea faza de proiectare – D.T.A.C.

Valabilitatea reglementarilor prevazute in prezenta documentatie – P.U.D. - este de 3 ANI de la data de aprobare prin H.C.L.M. Constanta.

6. ANEXE

TEMA PROGRAM

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

Se propune a se edifica o constructie cu un regim de inaltime de S+P+4-5 ETAJE (retragere in partea dinspre est- bdul Tomis)avand la subsol si parter parcajele necesare pentru cca 20-24 apartamente ce se vor amplasa la etajele 1-5, iar vla parter pe laga intrarea in cladire sa se asigure spatii libere pentru functiuni complementare locuirii si pentru desfasurarea unor activitati nenocive fu functiuni de birouri profesii liberale descrise in prezenta documentatie la capitolul 4 al 4.1, iar pe terasa cladirii sa se prevada spatii pentru activitati gospodaresti.

In P.U.G. pentru zona cvartalului delimitat de cele 4 strazi principale din zona centrala a municipiului Constanta si anume Strada Dacia, strada Rascoalei 1907, strada Sarmizegetusa si Bdul Tomis se constata descrierea eronata a functiunilor existente care conduc la prevederi urbanistice si ele eronate, astfel:

a) Functiunile prevazute in P.U.G Constanta intre strazile DACIA si SARMIZEGETUSA sunt eronate din punct de vedere al ZRL2b deoarece in acest cvartal exista atat POLICLINICA STOMATOLOGICA cat si SEDIUL COMUNITATII ETNICILOR GERMANI DIN DOBROGEA (fost sediu de birouri T.C.I.D. La data elaborarii P.U.G. CTA)) inclusiv cladiri inalte de P+2-5 etaje. In consecinta, Zona ar trebui reglementata ZRE1- ZONA ECHIPAMENTELOR PUBLICE DISPERSATE LA NIVEL DE CARTIER - COMPLEX REZIDENTIAL, aceste functiuni fiind existente eronat in PUG intre strada DACIA si strada DECEBAL, la Nord de amplasament

b) Asigurarea numarului de locuri de parcare pe terenul proprietate privata in subsolul si demisolul cladirii, conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. Constanta nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018

c) Asigurarea suprafetei de spatiu verde amenajat, conform P.U.G. Aprobat si H.C.J. nr. 152/2013

d) Integrarea noii cladiri din punct de vedere compozitional , al tratarii volumetrice si planimetrice in ansamblul construit in diferite etape, tinand seama de tehnologiile si materialele actuale.