



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil locuire colectivă,  
str. Lucian Blaga nr. 15,  
investitor SC VDT Construct Impex SRL;

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.06 2019.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 73117/08.04.2019, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 73111/08.04.2019 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73114/08.04.2019.

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

Văzând solicitarea domnului domnul Ivan Vasiliță, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, înregistrată sub nr. 214172/10.12.2018, completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019;

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

## HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Lucian Blaga nr. 15, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil D+P+10E cu funcțiunea de locuire colectivă care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC VDT Construct Impex SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1263/01.04.2016 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana.

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 - Începând cu data adoptării prezentei HCL nr. 56/2016 privind aprobare PUD - construire imobil D+P+6E - locuire colectivă, pentru terenul situat

in municipiul Constanța, zona Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor Scânteie Sergiu își încetează aplicabilitatea.

Art. 4 - 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 domnul ~~de~~ Ivan Vasiliță, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

17 pentru, 9 împotriva, — abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
NICOLAE PRILEA



**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**



CONSTANȚA

NR. 237 / 25.06 2019

# MEMORIU JUSTIFICATIV

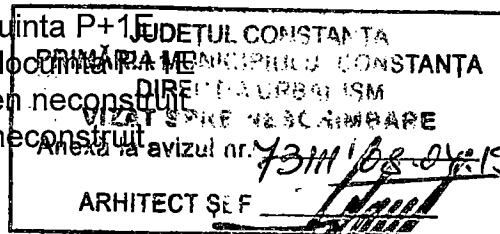
**Cap. 1. Date generale**  
Investitia : **ELABORARE PUD CONSTRUIRE IMOBIL D+P+10E- LOCUINTE COLECTIVE**  
Localitatea: **CONSTANTA, str.Lucian Blaga nr 15 -zona Palazu Mare ,sola 5 ,parcela A479/13-lot 1**  
Beneficiar: **S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl**  
Proiectant : **MDM EXPRESIVE BUILDING srl**  
(arh. Dan Memet 0722326757)



## Cap.1.2 Obiectul planului urbanistic de detaliu

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat pe **str.Lucian Blaga nr 15 -zona Palazu Mare ,sola 5 ,parcela A479/13-lot 1** in ceea ce priveste retragerile constructiei fata de aliniamente si fata de limitele laterale ale terenului . Vecinatatile amplasamentului sunt :

- la Sud – b-dul Tomis (DN1A)
- la Nord – A 479/13-lot 2 -locuinte P si P+1E
- la Est – A 479/14-lot 1 – prop Frangu Stere -locuinta P+1E  
A 479/14-lot 2/1 – prop Lica Laurentiu -locuinta P+1E  
A 479/14-lot 2/2 – prop Ilie Andrea -teren neconstruit  
A 479/15 – prop Stanei Cristina -teren neconstruit
- La Vest – strada Dumbraveni si strada Lucian Blaga



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

- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice

Terenul este amplasat în orasul Constanta , in zona Palazu Mare ,la intersectia bulevardului Tomis cu strada Dumbraveni (in dreptul sensului giratoriu de intrare in cartierul Palazu Mare) .Terenul face parte din sola 5 ,parcela A479/13-lot 1 .Terenul este proprietate S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 1994,00 mp si este neconstruit.

## Cap.1.3 Surse de documentare

**Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016
- HCL 121/2011 -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3 si detaliat prin HCLM 258/31.07
- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea

- locuințelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
  - Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;
  - Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
  - Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
  - Codul civil;
  - Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
  - Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național
- Secțiunea a III-a - zone protejate;



## Cap. 2. Situatia existenta

### Cap 2.1 Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , la intersecția bulevardului Tomis cu strada Dumbraveni (in dreptul sensului giratoriu de intrare in cartierul Palazu Mare) .Terenul face parte din sola 5 ,parcela A479/13-lot 1 .Terenul este proprietate S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 1994,00 mp si este neconstruit.

### Cap 2.2 Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 din 18.12.2016.

Terenul face parte din categoria de folosinta curti-constructii, nu prezinta interdictii de construire si este, la momentul actual, liber de constructii .

Conform cu documentatia "Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3" terenul studiat face parte din UTR 1 -ZONA INSTITUTII ,SERVICII ,BIROURI ,COMERT ,DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPALL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE.

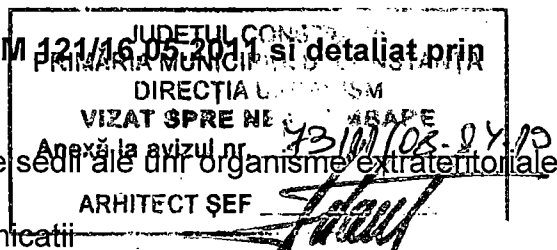
**Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 si detaliat prin HCLM 258/31.07**

#### Funcțiuni admise

- instituti ,servicii publice supramunicipale si municipale sediile unor organisme extrateritoriale
- servicii de sanatate
- servicii financiar-bancare si asigurari ,posta ,telecomunicatii
- cercetare dezvoltare,edituri ,servicii media,centre de informare ,biblioteca
- servicii profesionale ,hoteluri ,alimentatie publica,comert , exozitii , recreere ,
- showroomuri auto,benzinarii mactivatati de manufacturare si depozitare ,parcari multietajate
- locuinte colective

#### Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se vor amplasa ,in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minim 5 m
- cladirile se vor retrage minim 10 m de la aliniamentul DN 2A in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) si de normele existente
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adincime maxima de 20 m fata de aliniament ,cladirile care alcatuiesc regim insiruit de amplasare pe parcela ,frontul contiunuu nu va lungimea de 30 m
- cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depasesete distanta intre cladiri ,raportata la cladirea cea mai inalta ;exceptie amplasarea la



DN2A unde cladirile se vor retrage minim 10 m de la aliniamentul cu DN2A in functie de caracterul frontului stradal

-daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depasesete distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4 m, cu conditia sa nu fie lasate calcane vizibile de pe parcelele alturate. Fac exceptie parcelele de colt, amplasate la intersectia arterelor de importanta zonala si locala a caror prospect stradal este minim 10 m.

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare**

-cladirile se vor amplasa de regula in regim izolat, cuplat sau insiruit, continuu sau discontinuu si a normelor existente

-cladirile amplasate in regim insiruit sau cuplat se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fara a crea calcane vizibile din domeniul public

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

-in cazul amplasarii in regim cuplat cladirile se vor amplasa pe una din limitele laterale si se vor retrage fata de cealalta limita laterala cu o distanta egala cu 1/3 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 5 m

-in cazul amplasarii in regim insiruit cladirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi de calcanele constructiilor invecinate, amplasate pe limitele de proprietate si nu vor crea calcane vizibile din domeniul public

-cladirile se vor retrage fata de limitele posterioare ale parcelei la o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa, dar nu mai putin de 5,0 m

-in cazul parcelelor de colt se va aplica retragerile conform figura nr 5 din regulamentul de urbanism

-la parcelele cu forma neregulata retragerile fata de limitele laterale si posterioare se vor reglementa prin PUD

#### **Inaltimea maxima admisa a cladirilor**

-Inaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre constructii. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii cu conditia retragerii acestora in limita unui arc de cerc cu raza de 4 m continuat cu tangenta sa la 45 de grade

-In functie de numarul de niveluri conventionale, retragerile fata de limitele de proprietate, indicatorii urbanistici si distanta dintre constructii inaltimea maxima la atic/ cornisa va fi de: P+14E respectiv H= 45 m iar regimul minim de inaltime este P+3E respectiv H maxim = 17 m. Zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi la intersectiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid in baza unei documentatii de urbanism PUD

#### **Procentul maxima de ocupare a terenurilor**

POT max = 60%

#### **Coefficientul maxim de ocupare a terenurilor**

CUT max = 3

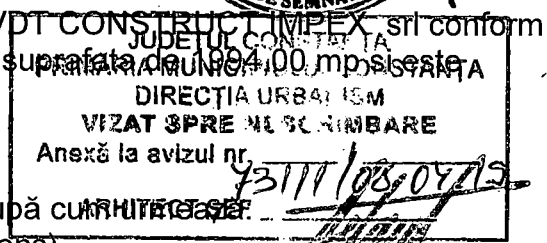
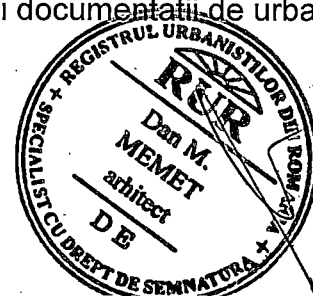
### **Cap 2.3 Regimul juridic**

Terenul este proprietate privata si apartine S.C. VDT CONSTRUCT IMPEX srl conform contract de vanzare cumparare nr.1263/01.04.2016 are suprafata de 1994,00 mp si este neconstruit.

### **Cap 2.4 Circulatii**

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza dupa cum urmeaza:

- B-dul Tomis E60 – sens dublu (doua benzi pe sens)
- Strada Dumbraveni – sens dublu cite o banda pe sens  
(acces direct la Bulevardul Tomis)
- Strada Lucian Blaga – sens dublu cite o banda pe sens  
(acces direct la strada Dumbraveni)



Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strazile Dumbraveni si Lucian Blaga iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente acestor strazi .

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

In prezent, amplasamentul studiat este teren liber de constructii, avand folosirea: curticonstructii.

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent= 0

S teren acte = 1994,00 mp

S construită = 00,00 mp

S desfășurată = 00,00 mp

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

In zona studiata exista retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, gaze naturale, energie electrică și retele de telecomunicatii) dupa cum urmeaza:

- retea de distributie gaze naturale paralele cu strada Dumbraveni si Lucian Blaga
- retea de alimentare cu apa 450 F in zona adiacenta bulevardul Tomis
- retea de alimentare cu apa 160 PEHD in zona adiacenta bulevardul Tomis
- colector menajer DN 250 pvc-kg pe strada Lucian Blaga si strada Dumbraveni
- linie electrica aeriana 10-20 kw in curs de deviere

## Cap. 3. Reglementari

### Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă cu parcaje la demisol , având regimul de înălțime **D+P+10E (Rh max = 35 m)** .

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

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de aliniamente si de limitele laterale și posterioare ale terenului;

### Cap 3.2 Caracteristici seismice si incadrare constructiei propuse.

In conformitate cu prevederile din " Cod de proiectare seismica-partea I-prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, cladirea proiectata se incadreaza in clasa III de importanta. Constructia este amplasata in zona de hazard seismic care are urmatoarele caracteristici: acceleratia terenului  $a_g = 0,20g$  si perioada de colt  $T_c=0.7s$ . Conform Hotararii de Guvern 766/97, constructia se incadreaza in categoria "C", de importanta normala.

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zona 0,5kPa - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zona 2,0kN/mp - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.

### Cap 3.3 Regimul juridic si circulatia terenurilor propuse

Situația juridică a terenului situat pe Strada Lucian Blaga, nr. 15, identificat prin nr cadastral 226523 , rămâne neschimbată.

### Cap 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafata construita la sol la nivelul demisolului= 750 mp

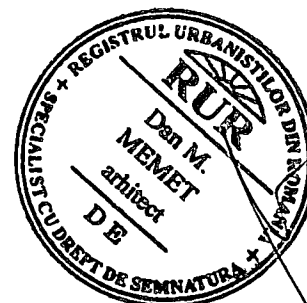
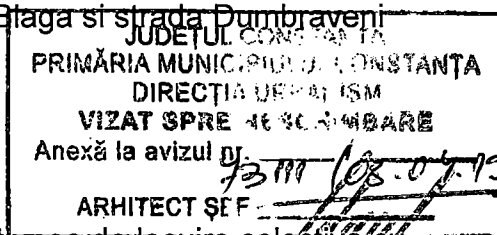
Suprafata construita +proiectii console= 810 mp

Suprafata desfasurata = 5980 mp

Suprafata desfasurata cu balcoane =6960 mp

POT 45 % (conform PUZ 60%)

CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)



### Cap 3.5 Functiunea propusa

La demisol se vor realiza parcaje ,asigurindu-se 65 de locuri de parcare in sisteme de parcare multietajate dispuse in mai multe echipamnete . Se vor prevedea un echipament de parcare pe trei nivele suprapuse cu 20 de locuri de parcare si un loc liber ,un echipament pe trei nivele suprapuse cu 17 locuri de parcare si un loc liber si 7 echipamnete cu doua platforme suprapuse prevazute cu cate patru locuri de parcare fiecare. La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori.In total se vor realiza 75 de locuri de parcare.

Se vor realiza 59 de apartamente din care 13 cu trei camere , 42 cu doua camere si 4 studiouri.

La parter vor fi 7 apartamente :sase apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 1 vor fi 8 apartamente :un studio ,sase apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 2 vor fi 8 apartamente :un studio ,sase apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 3 vor fi 7 apartamente :un studio ,patru apartamente de doua camere si doua apartamente de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 4 vor fi 7 apartamente :un studio ,sase apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 5 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 6 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 7 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 8 vor fi 4 apartamente :doua apartamente de doua camere si doua apartamente de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 9 vor fi 4 apartamente :trei apartamente de doua camere si un apartament de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 10 vor fi doua apartamente de trei camere. Apartamentele au camera de zi ,bucatarie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

### Cap 3.6 Regim de inaltime propus

Regimul de înălțime maxim propus este de D+P+10E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat .

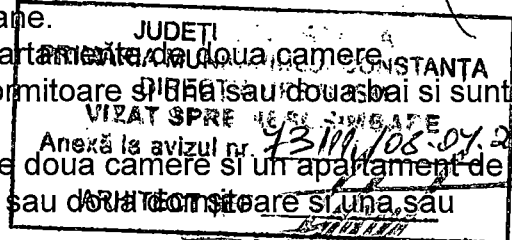
Înălțimea maxima construcției propuse va fi de : +35,00 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Constructia va avea mai multe retageri pe inaltime fiind realizata in trepte :

-primul regim de inaltime este demisolului in zonele de nord si sud-est constructia vind regim de inaltime demisol va fi la cota + 1,50 fata d teren amenajat

-al doilea regim de inaltime este D+P+2E in partea de nord-est a constructiei  
cota + 10,70

-al treilea regim de inaltime este D+P+4E in partea nord-vest a constructiei  
cota + 16,70







### Cap 3.7 Retrageri fata de aliniament si fata de vecini.

#### Retrageri fata de aliniament

##### Bulevardul Tomis

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 17 m fata de axul bulevardului fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 21,60 mp

##### Strada Dumbraveni

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 5,00 mp. Se vor accepta iesiri in consola fata de aliniament la etajele superioare cu balcoane cu latimea de maxim 1 m.

##### Strada Lucian Blaga

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere constructia propusa se va retrage cu minim 4,50 mp

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBAŢISM  
VIZAT SPRE ÎNSCRIBARE  
Anexă la avizul nr. 7311/08.04.19  
ARHITECT SEF

#### Retrageri fata de limitele laterale si posterioare

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin PUZ erau de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m , prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație astfel:

-spre limita de nord va fi o retragere de minim 2 m la nivelul demisolului si o retragere de minim 5,75 la nivelul etajelor superioare.

-spre limita de este va fi o retragere de minim 0,85 la nivelul demisolului si o retragere si o retragere de minim 5 ,00 la nivelul etajelor superioare .

Din analiza studiului de însorire a rezultat ca edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la Solstițiul de iarnă (22 decembrie). Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi.

### Cap 3.8 Asigurarea locurilor de parcare pentru investitia propusa

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza dupa cum urmeaza:

- B-dul Tomis E60 – sens dublu (doua benzi pe sens)

- Strada Dumbraveni – sens dublu cite o banda pe sens

(acces direct la Bulevardul Tomis)

- Strada Lucian Blaga – sens unic o banda pe sens -se propune prin PUZ-largirea strazii la doua benzi cite o banada pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersectie a strazii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relatie stinga. Iesirea de pe teren se va face in strada Lucian Blaga strada cu sens unic .

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanta.

Construcții de locuinte unifamiliale, semicolective sau colective:

a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp .

b) Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp

Se vor asigura suplimentar 20 % din locurile de parcare pentru vizitatori

Accesul la spatiile destinate parcării este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lațimea de maxim de 6,00 metri .

Imobilul este prevazut cu 59 de apartamente cu suprafete utile sunt 100 de mp.

**Pentru aceasta investitie se vor asigura 75 de locuri de parcare din care 65 la demisol iar 10 locuri de parcare pentru vizitatori la nivelul solului .**



La demisol se vor realiza 65 de locuri de parcare in sisteme de parcare multietajate dispuse in mai multe echipamnete . Se vor prevede un echipament de parcare pe trei nivele suprapuse cu 20 de locuri de parcare si un loc liber ,un echipament pe trei nivele suprapuse cu 17 locuri de parcare si un loc liber si 7 echipamnete cu doua platforme suprapuse prevazute cu cite patru locuri de parcare fiecare. Accesul la demisol se va realiza prin intermediul unei rampe cu latimea de 5 m .

La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori dintr care doua locuri vor fi pentru persoanele cu handicap . Cele zece locuri vor avea acces punde de circulatie a demisolului.

Județul de circulație a  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE SCHEMARE  
vizul nr. 13111/08.04.15  
HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind  
ARHITECT SEF

### Cap 3.8 Asigurarea spațiilor verzi pentru investiția propusă

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 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 .

Construcții de locuințe colective – vor fi prevazute spații verzi și plantate, pe o suprafață de 30% din suprafața terenului.

Pentru investiția propusă se vor asigura 730 mp de spațiu verde la nivelul solului reprezentând 36,60%.

Spațiile verzi se înscriu în prevederile generale ale zonei. Se propun lucrări de amenajare, caracteristice amenajărilor tip grădină și lucrări de punere în valoare a plantațiilor existente de pe amplasament. Spre proprietățile vecine se va realiza o plantație perimetrală de protecție, realizată realizată din gard viu . Se prevede iluminatul decorativ al grădinii proprietate. Se vor planta cel puțin 6 arbori de talie mare sau mijlocie pe amplasament. Se prevăd amenajări cu flori de sezon în tot timpul anului .

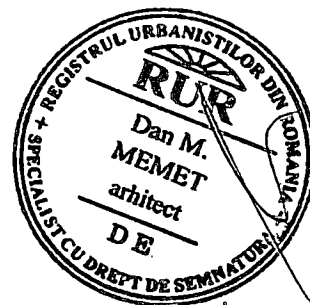
### Cap 3.9 Echiparea edilitara

Datorită faptului ca în zonă există toate utilitățile necesare funcționării : apă, canalizare, electricitate, gaze, rețea de telecomunicații. La parametrii care permit racordarea, clădirea va fi aprovizionată cu ele, conform avizelor, acordurilor și proiectelor executate conform normelor.

### Cap 3.10 Ilustrare investiție propusă

Avind în vedere poziția amplasamentului , la o intersecție majoră a bulevardului Tomis și de faptul ca terenul este cap de perspectivă pentru intrarea în cartierul Palazu s-a optat pentru o clădire care să aibă un impact arhitectural importat în zona. Volumetric clădirea încearcă să preia unghiurile amplasamentului propunând o tratare neagresivă a colțului dar care să marcheze această intersecție importantă și să creeze un accent pe verticală în zona de intersecție a străzilor Dumbraveni și b-dul Tomis . Pentru zona din preintersecția Bulevardului Tomis și strada Dumbraveni este propus un accent pe înălțime D+P+9-10 etaje această zonă fiind vizibilă din ambele direcții de mers ale bulevardului Tomis și este cap de perspectivă pentru acesta. Volumetric regimul de înălțime va scădea în trepte la D+P+4E și D+P+2E față de terenurile din spate făcând astfel trecerea cu zona de case. Construcția propusă are o arhitectură modernă cu finisaje moderne și de calitate superioară.

Pentru finisarea clădirii se vor folosi fațade ventilate cu placaje ceramice și placaje din Reynobond de culoare albă , se vor folosi balustrazi din sticlă de culoare gri deschis . Timplariile ca și mainile curente vor fi de culoare gri . Invelitorile vor fi în terasă și vor fi tratate cu membrane bituminoase cu față aparentă cu ardezie.



**Cap 3.11 Bilant teritorial**  
**BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT**

Nr	Zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
		1	constructii	0	0
2	Spatii verzi amenajate	0	0	730	36,61
3	Spatii verzi neamenjate	1944	100	0	0
4	Circulatii auto si parcare	0	0	360	18,06
5	Circulatii pietonale	0	0	154	7,72
Total		1994	100	1994	

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE REȘCHIMĂRI  
 Anexă la avizul nr. 1311/08.04.13  
 ARHITECT ȘEF

**Cap 3.12 Concluzii**

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții D+P+10E cu funcțiunea de locuințe colective cu parcaje la demisol, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitecturalvolumetrică, modul de ocupare a terenului și modifică retragerile față aliniamente și de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Având în vedere amplasarea construcțiilor vecine existente față de limitele de proprietate, poziționarea noii investiții nu va crea disfuncții la nivelul înșoririi construcțiilor existente și nou propuse.

Intocmit,  
 arh. Memet Dan

