

- PLAN URBANISTIC DE DETALIU -



“DEȘFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER”

BENEFICIAR

PROIECTANT GENERAL

S.C. ARKTEN ACTIV S.R.L

PROIECTANT DE
SPECIALITATE

**S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare
S.R.L.**

AMPLASAMENT

Str. Eternitatii, nr. 42, Tulcea, jud. Tulcea

FAZA

P.U.D.

DATA

2025

LISTĂ DE SEMNĂTURI

PROIECTANT GENERAL : S.C. ARKTEN ACTIV S.R.L

**PROIECTANT DE SPECIALITATE: S.C. URBE PLAN 21 ATELIER DE
PROIECTARE S.R.L.**

SEF PROIECT COMPLEX:

ARH. ALEXANDRU ADRIAN POPA

SEF PROIECT URBANISM

URB. DIPL. LAVINIA ELENA OȚELEA

PROIECTANTI

URB. CATALIN ONCESCU

BORDEROU

P.U.D. “DESFIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER” - TULCEA

PIESE SCRISE:

- 1. FOAIE DE CAPĂT**
- 2. LISTA DE SEMNĂTURI**
- 3. BORDEROU**
- 4. MEMORIU JUSTIFICATIV**

PIESE DESENATE:

- 1. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ**
- 2. ÎNCADRARE ÎN P.U.G. MUNICIPIUL TULCEA**
- 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**
 - 4.1 REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
 - 4.2 PLAN LOCURI DE PARCARE**
- 5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**
- 6. REGLEMENTĂRI REȚELE EDILITARE**
- 7. ILUSTRARE 3D**

CUPRINS

1. INTRODUCERE	5
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	5
1.2. OBIECTUL LUCRARIII	5
2. INCADRARE IN ZONA	6
2.1. ELEMENTE DE REPER IN ZONA.....	6
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE URBANISM AVIZATE/APROBATE	7
2.3. INCADRAREA OBIECTIVULUI	7
3. SITUATIA EXISTENTA.....	8
3.1. CARACTRISTICI GENERALE	8
3.2. VECINATATI	9
3.3. ACCESIBILITATE	10
3.4. PARAMETRII SEISMICI SI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC	10
3.5. ECHIPAREA EXISTENTA.....	10
4. REGLEMENTARI.....	11
4.1. TEMA PROGRAM	11
Parametrii tehnici ai obiectivului	11
Indicatori de ocupare si utilizare a terenului conform PUG	11
4.2. INTERVENTII ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE	12
4.3. ELEMENTE DE REGULAMENT	12
ZONE SI SUBZONE FUCTIONALE:	12
4.3.1. UTILIZARI ADMISE	12
4.3.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	12
4.3.3. UTILIZARI INTERZISE	12
4.3.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	13
4.3.5. AMPLSAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT	13
4.3.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	13
4.3.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	13
4.3.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE	13
4.3.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR	14
4.3.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMIȘIBILĂ A CLĂDIRILOR	14
4.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	14
4.3.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	14
4.3.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	14
4.3.14. ÎMPREJMUIRI	15
4.3.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)	15
4.3.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)	15
5. CONCLUZII.....	15
5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTULUI PROPUȘ	16
5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI	16

P.U.D. “DESDIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER” - TULCEA

1. INTRODUCERE

- Denumirea lucrării: **P.U.D.,,DESDIINTARE CONSTRUCTII EXISTENTE SI CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER”**
- Beneficiar:
- Amplasament: **Str. Eternitatii, nr. 42, mun. Tulcea, jud. Tulcea**
- Proiectant general: **S.C. ARKTEN ACTIV S.R.L.**
- Proiectant urbanism: **S.C. URBE PLAN 21 Atelier de proiectare S.R.L.**
- Numar proiect: **AKT 7205**
- Faza de proiectare: **P.U.D.**

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Obiectivul general al proiectului il constituie **construirea unui imobil de locuinte colective cu spatii pentru servicii la parter, cu regim de inaltime D_s+P+4E+5R**, pe terenul proprietate privata a sotilor Stamate Mircea - Valentin si Stamate Corina.

Anterior realizarii proiectului se vor demola constructiile existente pe amplasament, respectiv corp C1, corp C2, corp C3, corp C4, corp C5.

Pentru acest proiect s-a solicitat intocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu care stabileste amplasarea constructiilor si amenajarilor prevazute a fi realizate , in concordanta cu prevederile legale, hotararile Consiliului Local si normele aflate in vigoare.

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Terenul este amplasat în intravilanul Municipiului Tulcea, pe strada Eternitatii, identificat cu numar cadastral 55854, în suprafată de 550,00 mp conform masuratori și este ocupat de constructii.

Stamate Mircea - Valentin si Stamate Corina, prin proiectant de specialitate, vor întocmi documentația necesară specialitatea urbanism- faza **PUD**, în vederea autorizării realizării unei unui imobil de locuinte colective cu spatii pentru servicii la parter, cu regim de inaltime D_s+P+4E+5R.

Imobilul nu se află pe Lista Monumentelor Istorice actualizată în 2015, publicata in M.O. nr. 113 din 15.02.2016, sau la mai puțin de 100 m de imobile aflate pe aceasta lista.

Pentru investiție a fost eliberat de către Primăria Municipiului Tulcea, Certificatul de Urbanism cu nr. 355 din 24.05.2024. Titularul Certificatului de urbanism este Stamate Mircea – Valentin.

Imobilul este proprietatea privata a sotilor cu domiciliul in jud. Tulcea, municipiul Tulcea, drept de proprietate cu titlu partaj judiciar, dobandit prin Hotarare Judecatoreasca, cota actuala 1/1, confor Hotarare Judecatoreasca nr. 264 din 09.02.2022 emis de Judecatoria Tulcea – potrivit extrasului de carte funciara pentru informare emis de catre ANCPI.

Terenul are o forma neregulata cu suprafata de 550 m² este inscris in categoria de folosinta curti constructii, fiind imprejmuit cu gard din scandura si plasa.

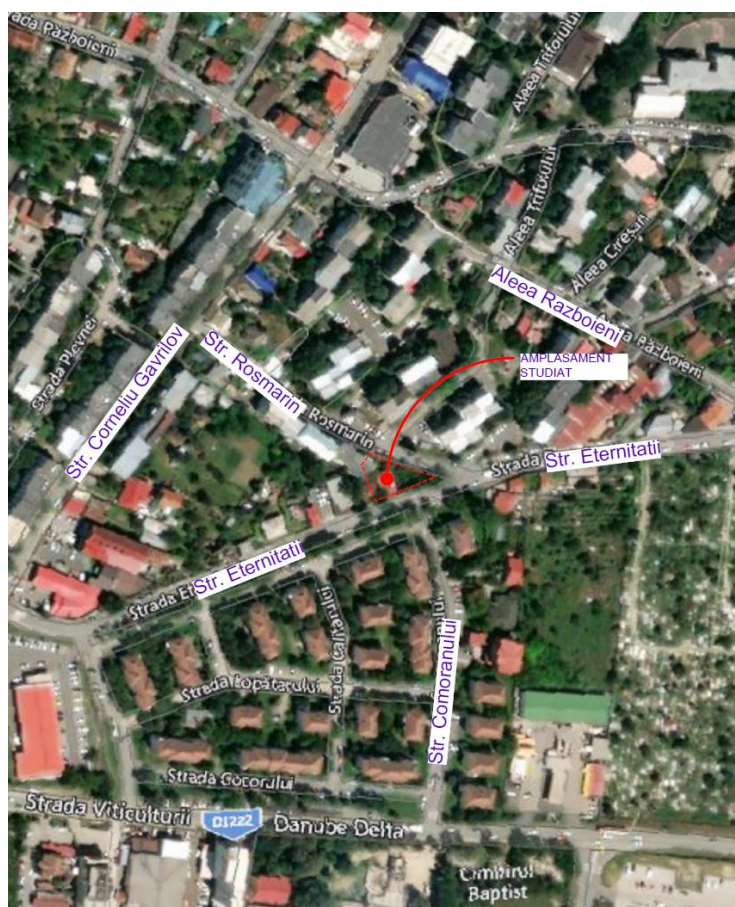
Pe amplasament sunt edificate urmatoarele constructii: C1 – locuinta cu suprafata construita la sol de 35,00 m², C2 – cotet cu suprafata construita la sol de 12,00 m², C3 – magazie cu suprafata construita de 20,00 m², C4 – garaj cu suprafata construita la sol de 16,00 m² si C5 – locuinta cu suprafata consruita la sol de 56,00m².

Accesul auto si pietonal se realizeaza pe doua laturi din strada Eternitatii si strada Rosmarin. Strada Eternitatii are accesul principal. Amplasamentul este suficient deservit de artere de comunicatie in vederea accesului pietonal, carosabil si servicii orasenesti.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. ELEMENTE DE REPER IN ZONA

Amplasamentul studiat se afla in intravilanul Municipiului Tulcea, judetul Tulcea, pe strada Eternitatii nr. 42, identificat prin nr. cadastral si topografic 55854, Carte funciara 55854 Tulcea.



VECINATATI:

- Nord - Est: Strada Rosmarin (51605), pe o lungime de 40.03 m
- Nord – Vest: Proprietati private – Locuinte colective pe o lungime de 8.60 m
- Sud - Est: Strada Eternitatii (43172), pe o lungime de 37.59 m
- Sud - Vest: Proprietate privata Ichim Alexandru, pe o lungime de 22.20 m

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DE URBANISM AVIZATE/APROBATE

Obiectivul general al proiectului il constituie construirea unui imobil de locuinte colective cu spatii pentru servicii la parter, cu regim de inaltime $D_s+P+4E+5R$, pe terenul proprietate privata a sotilor

Anterior realizarii proiectului se vor demola constructiile existente pe amplasament, respectiv corp C1, corp C2, corp C3, corp C4, corp C5.

Imobilul va contine unitati locative cu una si doua camere la etajele 1-5, iar la parter va avea amenajat un spatiu pentru servicii / comert.

Conform Planului Urbanistic General aprobat cu HCL Tulcea nr. 29/27.05.1996, HCL nr. 19/25.02.1999 si HCL nr. 129/26.05.2011 terenul este situat in intravilanul localitatii Tulcea.

Imobilul nu se afla in zona protejata cu valoare istorica, zona de protectie a monumentelor istorice izolate sau in zona cu memorie urbana, conform Regulamentului Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Municipiului Tulcea.

Imobilul se afla incadrat in zona LI- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10metri), subzona Liul- exclusiv rezidentiala. Imobilul se afla in zona de restructurare functionala si a tesutului urban (restructurare urbana) in afara zonei cu autorizare directa (ZCAD).

2.3. INCADRAREA OBIECTIVULUI

- **DESTINATIA**

Funciunea principala: Locuire

Funciuni conexe: Spatii servicii, depozitare, tehnice, grupuri sanitare, circulatii

- **TIPUL CLADIRII:**

Constructia este o cladire civila (publica) pentru locuire si servicii..

Cladirea nu este inalta sau foarte inalta

- **GRADUL DE REZISTENTA LA FOC**

Gradul II - stabilit pe baza nivelurilor de performanta privind combustibilitatea si rezistenta la foc a elementelor de constructie structurale si de inchidere, in conformitate cu tabelul 2.1.9. din Normativul P118-99.

- **RISC DE INCENDIU**

Risc mic de incendiu.

- **CATEGORIA DE IMPORTANTA**

Conform prevederilor Regulamentului privind stabilirea categoriilor de importanță a construcțiilor, aprobat prin HG nr. 766/1997, cu modificările și completările ulterioare, pentru construcția analizată a fost stabilită **categoria de importanță C – normala**.

- **CLASA DE IMPORTANTA**

Conform prevederilor Codului de proiectare antisismică a construcțiilor, indicativ P100 1/2013, construcția se **încadrează în clasa de importanță III**.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. CARACTERISTICI GENERALE

Terenul este situat la intersecția a două străzi, respectiv strada Eternității și strada Rosmarin. Pe teren sunt edificate în acest moment 5 corpuri de clădiri având regimul de înălțime parter cu următoarele caracteristici:

Corp clădire	Suprafața	Situația juridică	Sistem constructiv	
Corp C1 - locuința	35.00 mp	Cu acte	Zidărie din chirpici	Invelitoare din tablă
Corp C2 - cotet	12.00 mp	Fără acte	Zidărie din chirpici	Invelitoare din carton
Corp C3 - magazie	20.00 mp	Fără acte	Inchideri din tablă	Invelitoare din tablă
Corp C4 - garaj	16.00 mp	Fără acte	Zidărie din chirpici	Invelitoare din carton
Corp C5 - locuința	56.00 mp	Cu acte	Zidărie din chirpici	Invelitoare din tablă

BILANȚ EXISTENT CLADIRI		
Cladiri	Funcțiune	suprafața/mp
55854-C1	locuința	35.00
55854-C2	anexa	12.00
55854-C3	anexa	20.00
55854-C4	anexa	16.00
55854-C5	locuința	56.00
Total		139.00

- **INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI**

SUPRAFAȚA TEREN	PROCENT
550 m ²	100%
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ (la nivelul terenului)	POT
139 m ²	25.27%

SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	CUT
139 m ²	0.25

BILANȚ EXISTENT		
Funcțiuni	EXISTENT	
	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol (constructii existente)	139.00	25.27%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcuri la sol	0.00	0.00%
Teren liber/neamenajat	411.00	74.73%
Suprafata desfașurată	139.00	
P.O.T.	25.27%	
C.U.T.	0.25	
Total	550.00	100%

- **SPATII VERZI**

Se vor lua in calcul plantari ale spatiilor verzi propuse, cat si amenajarea acestora pentru a completa spatiul antropizat si pentru a asigura calitatea aerului si a crea o bariera fonica naturala.

Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 6: SPATII VERZI SI PLANTATE, pentru constructiile de locuinte.

Conform Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 6: SPATII VERZI SI PLANTATE, pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de **2 mp / locuitor**.

- **CIRCULATII SI PARCARI**

In incinta imobilului vor fi prevazute alei pietonale, circulatii auto si LOCURI DE PARCARE.

Calculul necesarului de parcare / garare se face prin cumularea necesarului pentru fiecare tip de functiune in parte, dupa cum urmeaza:

- Pentru locuinte: **minim 1 (un) loc de parcare / garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament)**
- Pentru celelalte functiuni compatibile locuirii: in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare functiune in parte

Conform Regulamentului General de Urbanism, Anexa 5: PARCAJE, pentru constructiile comerciale vor fi prevazute locuri de parcare pentru clienti, dupa cum urmeaza:

- Un loc de parcare la 200 mp suprafata desfasurata a constructiei pentru unitati de pana la 400 mp;

3.2. VECINATATI

VECINATATI:

- Nord - Est: Strada Rosmarin (51605), pe o lungime de 40.03 m
- Nord – Vest: Proprietati private – Locuinte colective pe o lungime de 8.60 m
- Sud - Est: Strada Eternitatii (43172), pe o lungime de 37.59 m
- Sud - Vest: Proprietate privata Ichim Alexandru, pe o lungime de 22.20 m

3.3. ACCESIBILITATE

- ACCES PRINCIPAL:

Accesul auto si pietonal se realizeaza pe doua laturi din strada Eternitatii si strada Rosmarin. Amplasamentul este suficient deservit de artere de comunicatie in vederea accesului pietonal, carosabil si servicii orasenesti.

Se pastreaza profilul existent al strazii Eternitatii si al strazii Rosmarin.

Din punct de vedere al transportului in comun, fata de amplasament nu se afla linii de transport in comun foarte apropiate.

3.4. PARAMETRII SEISMICI SI CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Din punct de vedere seismic, amplasamentul studiat se încadrează in caracteristicile generale ale orasului, fara probleme specifice.

3.5. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona analizata este echipata si se afla in vecinatatea acestora actualmente urmatoarele retele tehnico-edilitare:

-Retea energie electrica; s-a obtinut avizul de amplasament favorabil nr. 25176423/29.11.2024. Aviz favorabil conditionat de respectarea Contractului de angajament nr. 25176423 din 25.11.2024, se vor executa lucrari de mutare a bransamentului electric existent la limita de proprietate.

-Retea de alimentare cu apa;

-Retea de canalizare menajeră si pluviala;

-Retea telecomunicatii;

-Retea termoficare;

-Retea gaze naturale; -exista retea de gaze presiune redusa pe strada Eternitatii si str Rosmarin; nu se vor depozita pe conducta de gaze naturale: macarale, piese grele si nu se vor distruge rasuflatorile, posturile de reglare-masurare. Avarierea retelei de gaze naturale cu ocazia executiei lucrarilor se va remedia pe cheltuiuala beneficiarului.

Amplasamentul studiat, la fel ca toate cladirile din zona, beneficiaza de acces la toate categoriile de retele edilitare: apa, canalizare, energie electrica, gaze, etc.

4. REGLEMENTARI

4.1. TEMA PROGRAM

Se mentine reglementarea terenului actual, conform PUG Tulcea.Indicatorii propusi se incadreaza in valorile maxime ale regulamentului si indicatorii acestuia.

Circulatia in incinta se va realiza cu acces atat din strada Eternitatii, cat si din strada Rosmarin, asigurandu-se accesibilitatea pentru persoanele cu dizabilitati.

Se vor lua in calcul plantari ale spatiilor verzi propuse, cat si amenajarea acestora pentru a completa spatiul antropizat si pentru a asigura calitatea aerului si a crea o bariera fonica naturala.

Se vor asigura locuri de parcare in interiorul incintei.

Parametrii tehnici ai obiectivului

- **REGIMUL DE INALTIME**

Rh: D_s+P+4E+5R

H_{max} : 25 m (de la cota terenului amenajat)

- **SUPRAFATA CONSTRUITA LA NIVELUL TERENULUI**

S_{C maxim}: 220 m²

- **SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA**

S_{CD maxim}: 1720 m²

Indicatori de ocupare si utilizare a terenului conform PUG

- **INDICATORI URBANISTICI PROPUSI**

SUPRAFATA TEREN	PROCENT
550 m ²	100%
SUPRAFATA CONSTRUITA (la nivelul terenului)	POT
maxim 220 m ²	40%
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA	CUT
maxim 1760 m ²	3.2

P.O.T. si C.U.T. propus se incadreaza in limita maxima admisa de POT=40% si CUT=3.2

Indicatorii urbanistici mentionati pot diferi/se pot modifica pe parcursul avizarii documentatiei PUD.

Se vor respecta Ordinul ministrului sanatatii nr.331/1999 pentru aprobarea Normelor de avizare sanitara a proiectelor, obiectivelor si de autorizare sanitara a obiectivelor cu

impact asupra sanatatii publice, STAS 6472, privind microclimatul; NP 008 privind puritatea aerului; STAS 6221 si STAS 6646, privind iluminarea naturala si artificiala.

ORDIN nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei.

4.2. INTERVENTII ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Constructiile sunt intr-o stare avansata de degradare, fara imbunatatiri, impropriei locuirii. Se propune desfiintarea celor 5 corpuri de cladiri si constructia unui imobil nou, la standarde actuale si cu mijloace moderne, care va acomoda spatii de comert si servicii la nivelul inferior si apartamente la etaje superioare.

4.3. ELEMENTE DE REGULAMENT

Pentru inchiderile exterioare se vor avea in vedere pereti realizati din zidarie cu termoizolatii, fatade ventilate, pereti cortina si tamplarii din PVC sau aluminiu cu performanta energetica.

Nu se modifica incadrarea urbanistica, cladirea nou propusa se va integra functional si va respecta indicatorii existenti in zona.

ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE:

-Terenul studiat se regaseste in **UTR nr. 17 – CARTIERUL DE SUD** - subzona zona LI- zona rezidentiala cu cladiri cu mai mult de 3 niveluri (peste 10metri), subzona Liul- exclusiv rezidentiala. Imobilul se afla in zona de restructurare functionala si a tesutului urban (restructurare urbana) in afara zonei cu autorizare directa (ZCAD).

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ.

ARTICOLUL 1

4.3.1. UTILIZARI ADMISE

-ZONA REZIDENTIALA- IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SERVICII LA PARTER (depozitare, grup sanitar, hol, spatii tehnice etc)

- amenajari conexe: circulatii carosabile si pietonale, parcar, spatii verzi, echipamente tehnice, semnale publicitare/panouri publicitare.

ARTICOLUL 2

4.3.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Funcțiuni complementare

ARTICOLUL 3

4.3.3. UTILIZARI INTERZISE

-activitati industriale si alte activitati care genereaza noxe; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; activitati de depozitare si comercializare en gros; statii de betoane; autobaze si statii de intretinere auto.

SECȚIUNEA II - CONDIȚII DE AMPLASARE. ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4

4.3.4. CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- se menține dimensiunea și forma parcelei EXISTENTE.

ARTICOLUL 5

4.3.5. AMPLSAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Se considera aliniament limita catre Str. Rosmarin si Str. Eternitatii;
- Retragerea fata de Str. Rosmarin este variabila – fie pe aliniament, fie retrasa cladirea cu 0,55m de la aliniament.
- Retragerea fata de Str. Eternitatii este de 0,20 m;

ARTICOLUL 6

4.3.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Se considera limita laterala, limita vestica a terenului privind din strada Eternitatii. Retragerea propusa este de min 4,80 m, variabila pana la 5,00 m.
- Retragerea fata de limita nord-vestica catre Str. Rosmarin este variabila cuprinsa intre 10,15 m si 11,10 m si 8,10 m conform plansei de Reglementari.
- lotul nu are limita posterioara.

ARTICOLUL 7

4.3.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ.

- nu este cazul.

ARTICOLUL 8

4.3.8. CIRCULAȚII ȘI ACCESE

Accesul auto si pietonal se realizeaza din 2 strazi: Strada Eternitatii acces principal si strada Rosmarin cu accese secundare. Amplasamentul este suficient deservit de artere de comunicatie in vederea accesului pietonal, carosabil si servicii orasenesti.

Din strada Eternitatii se propune 1 acces carosabil (lat de 5,0 m) si 2 accese pietonale.

Din Strada Rosmarin se propune un acces carosabil (lat de 5,0 m) si 1 acces pietonal, asigurandu-se accesibilitatea si pentru persoanele cu dizabilitati.

Accesul principal catre zona de locuit (etajele 1-5) se realizeaza din strada Eternitati, iar pentru spatiile destinate functiunii de servicii (parter si demisol) accesul se realizeaza din ambele strazi.

ARTICOLUL 9

4.3.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR.

- staționarea autovehiculelor necesare se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

-se vor respecta prevederile se va respecta **prevederea: pentru locuinte: minim 1 loc de parcare/garare pentru fiecare unitate de locuit (apartament);**

- **pentru celelalte functiuni compatibile locuirii: in conformitate cu actele normative in vigoare pentru fiecare functiune in parte.**

Cand parcare se realizeaza la partea inferioara a cladirii de locuit, caz in care suprafata garajului se include in SC pentru calcularea POT, dar se exclude din SD pentru calcularea CUT. In acest caz,parcela si constructia beneficiaza de sporuri ale indicatorilor urbanistici.

Se propun: In incinta imobilului vor fi prevazute alei pietonale, circulatii auto si un numar de aproximativ 14 locuri de parcare din care 7 la nivel si 7 in demisolul cladirii.

- Demisol: 2 locuri la nivelul terenului, si 7 locuri in cadrul cladirii, cu acces din strada Rosmarin.
- Parter: 5 locuri la parterul cladirii, cu acces din strada Eternitatii

ARTICOLUL 10

4.3.10. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă propusa este de 25,0 m, RH propus de Ds+P+4E+5ER

ARTICOLUL 11

4.3.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje; Fatadele vor reflecta funcțiunea propusa. Volumetria cladirii va reflecta funcțiunea principala de locuire, generand o expresie arhitecturala coerenta si echilibrata. Imaginea unitara a cladirii va fi guvernata de o estetica sobra si rafinata, in care toate componentele structurale si estetice se vor subordona functiunii, asigurand astfel o coerenta volumetrica si functionala.

ARTICOLUL 12

4.3.12. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ.

- cladirea vor fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice;

ARTICOLUL 13

4.3.13. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- Se vor respecta prevederile Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 6: SPATII VERZI SI PLANTATE, pentru constructiile de clinici.

Conform Regulamentului General de Urbanism, Anexa nr. 6: SPATII VERZI SI PLANTATE, pentru constructiile de locuire vor fi prevazute spatii verzi si plantate: min 2mp/locuitor.

Se propun 84 mp de spatiu verde.

ARTICOLUL 14

4.3.14. ÎMPREJMUIRI

- Se propune imprejmuire pe 2 laturi, laturile spre strazi publice pot fi delimitate cu bolarrzi sau vegetatie, elemente decorative etc. Caracteristicile tehnice trebuie sa respecte exigentele Codului Civil si normativele de rezistenta.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15

4.3.15. PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT propus = 40.00 %,

Unde: procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

ARTICOLUL 16

4.3.16. COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT propus=3.2

Unde: coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;

5. CONCLUZII

Obiectivul propus prin actuala documentația de urbanism de tip P.U.D. se va realiza în acord cu tendințele actuale de dezvoltare ale zonei (zona de locuire și servicii complementare) și se va integra din punct de vedere funcțional, arhitectural și estetic cu caracterul actual al zonei și cu fondul construit existent.

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTULUI PROPUȘ

Distributia spatiala a functiunilor

Funcional, cladirea este alcatuita dintr-o zona de parcare, spatii comerciale pentru inchiriat si unitati de locuit de 1-2 camere. Proiectul este conceput astfel incat sa raspunda cerintelor de functionalitate, confort si accesibilitate, iar distributia spatiala se face astfel:

- DEMISOL – PARCARE, SPATII TEHNICE, SERVICII

Nivelul demisolului adaposteste partial parcare autoturismelor (7 locuri), spatii tehnice si un spatiu comerciale (servicii). Accesul in demisol se accede din strada Rosmarin.

- PARTER – ACCES, PARCARE, SERVICII

La nivelul parterului se regasesc 5 locuri de parcare acoperite, zona de acces catre unitatile de locuit si doua spatii comerciale (servicii).

- ETAJELE 1 SI 4 – UNITATI DE LOCUIT

Suprafata celor patru niveluri este dedicata unitatilor de locuit. Acestea sunt constituite din 2 apartamente cu 2 camere si o garsoniera distribuite pe fiecare.

- ETAJUL 5R - APARTAMENT

Nivelul etajului 5 este retras, avand suprafata construita mai mica decat suprafata celorlalte niveluri. La nivelul acestuia se regasesc un apartament cu 2 camere.

Indicatorii urbanistici propusi sunt :

BILANȚ EXISTENT/PROPUȘ				
	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață	Procent	Suprafață	Procent
Suprafata construita la sol (constructii existente si propuse)	139.00	25.27%	220.00	40.00%
Circulatii auto, pietonale, platforme, parcare la sol	0.00	0.00%	246.00	44.73%
Teren liber/neamenajat	411.00	74.73%	0.00	0.00%
Spatiu verde	0.00	0.00%	84.00	15.27%
Suprafata desfașurată	139.00		1760.00	
P.O.T. max	25.27%		40.00%	
C.U.T. max	0.25		3.20	
Regim de înălțime maxim	P		Ds+P+4E+5R 25 m	
Total	550.00	100%	550.00	100%

P.O.T. si C.U.T. propus se incadreaza in limita maxima admisa de **POT=40% si CUT=3.2**.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

In prima etapa de dezvoltare, beneficiarul va asigura costurile tuturor interventiilor necesare pentru implementarea investitiei : construire acces, construire parcaje, circulatii incinta, amenajare spatii verzi, construire locuinta, realizare bransamente etc. Ulterior beneficiarul va realiza investitia propriu-zisa.

Tinand cont de evolutia zonei, de tendinta de extindere si dezvoltare a locuintelor si a serviciilor mixta in aria studiata, consideram ca este oportuna realizarea investitiei.

Intocmit,
Urb. LAVINIA ELENA OTELEA

Sef proiect complex,
Arh. Alexandru Adrian **POPA**