

# ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER P+4E

Certificat de Urbanism nr. 1008 din 16.05.2022

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL. CONSTANȚA,**  
**Strada Baba Novac, nr. 167 si 167A**

ARGUMENTARE: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei **CONSTRUCTII IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER P+4E.**

INITIATOR: **CARAMIHAI CRISTIAN** pentru S.C. **KARELLY WASH S.R.L.**  
ELABORATOR: **ED COM'96 SRL**

**PLAN DE SITUATIE** pentru elaborarea planului urbanistic de detaliu SCARA: 1:500

Nr. Cadastral: 255412, Adresa imobilului: Constanta, Str. Baba Novac, nr. 167+167A

**BILANT TERITORIAL**

Destinatia	MP	%
Construcții	106.10	19.53
Circulații	325.30	60.47
Parcage		
Spații verzi	107.60	20.00
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>100</b>

**LIMITE EDIFICABIL**

Retragere	Limita	Vicin
7.50 metri	Aliniament	Str. Baba Novac
2.00 metri	Laterală est	nr. cad. 203015
2.00 metri	Laterală vest	nr. cad. 205795
2.00 metri	Laterală vest	nr. cad. 200184
2.00 metri	Posteroara	nr. cad. 227181

**INDICATORI URBANISTICI**

	EXISTENT	APROBAT	PROPUȘ
P.D.T.	52.31%	60%	40.20
C.U.T.	0.529	4	2
R.h.	P	D+P+4E	P+4E

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

FUNCTII	spatii	Locuinte individuale	Locuinte colective	Parcari comerciale

**SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STR. BABA NOVAC**

Executanți: THETACAD ACTIV S.R.L., CLASA II SERIA P+4E NR. 1510, PFA MANOLICA GEORGE ANDREI, CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0064

Beneficiar: CARAMIHAI CRISTIAN pentru S.C. KARELLY WASH S.R.L., STR. BABA NOVAC, NR. 167-167A

Proiect: CARIERA COMPOZITOR, MUNICIPIUL CONSTANTA

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Reglementari Urbanistice

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, ÎN PERIOADA: 09.11.2022 - 25.11.2022**

**OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD.TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

**ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb. Rodica Ungureanu/office.edcom@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 09.11.2022- 25.11.2022 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 26.11.2022-05.12.2022

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**" MODIFICARE RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI  
POSTERIOARE, PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE  
COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER P+4E, ANEXE,  
RETELE INTERIOARE, ACCESURI/ALEI AUTO, PARCARI, SPATII  
VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER"**  
**MUNICIPIUL CONSTANTA,  
STRADA BABA NOVAC, NR. 167 SI 167A**

## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

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

### **CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA**

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

### **CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA**

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

### **CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI**

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

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

## **CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**

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

### **1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI**

**DENUMIRE PROIECT: " MODIFICARE RETRAGERI FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE, PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER P+4E, ANEXE, RELETE INTERIOARE, ACCESURI/ALEI AUTO, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER"**

**ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA BABA NOVAC NR. 167 SI 167A**

**INITIATOR (BENEFICIAR) : CARAMIHAI CRISTIAN pentru S.C. KARELLY WASH S.R.L.-D**

**PROIECTANT: S.C. ED COM'96 S.R.L.**

**DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : SEPTEMBRIE 2022**

### **1.2. OBIECTIVUL LUCRARI**

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

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Compozitori. Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUZ, aprobat prin HCL nr. 40/10.02.2011 .

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.1008 /16.05.2022 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

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

**Obiective :** Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabil față de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobați (P.O.T., C.U.T.) ;
- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;
- menținerea regimului maxim de înălțime aprobat;

- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona vestica a Municipiului Constanta, conform Certificat de mostenitor nr. 253/15.12.2010 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Baba Novac nr, 167 si 167A in suprafata de 538 mp (din acte) si masuratori, este proprietatea Caramihai Constantin.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 538 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la **Nord** : - Strada – Baba Novac
- la **Sud**: - Teren proprietate – IE 227181
- la **Est**: - Teren proprietate – IE 203015
- la **Vest**: - Teren proprietate – IE 205795; IE 200184

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL APROBAT prin HCL 40/2011** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z , aprobat prin HCL nr. 40/10.02.2011 terenul se incadreaza in zona **ZM – SUBZONA MIXTA CU D+P+4E**

#### **Utilizari admise :**

- locuire individuala sau colectiva,
- servicii comerciale, alimentatie publica (restaurante, cafenele, cofetarii), servicii financiar-bancare, de asigurari, de consultanta, birouri pentru exercitarea de profesii liberale – avocatura, arhitectura, medicina, mica productie si depozitare produse fara nocivitate, invatamant, sanatate, parcare).

**POT max=80%**

**CUT max=4,00**

**RH max=D+P+4E (15.00 metri)**

Pentru imobilul situat in Municipiul Constanta, str. Baba Novac nr.167-167A Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 1008 din 16.05.2022, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

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

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale PUZ Baba Novac” aprobat prin HCL nr. 40/10.02.2011
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 1008 / 16.05.2022
  - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Nr.1474/04.08.2022
  - Aviz RAJA Nr.995//13.07.2022
  - Aviz E-distributie Dobrogea Nr.10305424/28.06.2022
  - Aviz Distrigaz sud retele Nr.11432/317.674.278/24.06.2022
  - Aviz Comisia de circulatie Nr.506/30.08.2022
  - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta Nr.2279/06.07.2022

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.40/10.02.2011. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

**ZM -SUBZONA MIXTA CU D+P+4E** ( locuire si comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii liberale – avocatura, arhitectura, mica productie si depozitare fara nocivitate, invatamant, sanatate, parcare)

### **UTILIZĂRI ADMISE-**

- locuire individuala sau colectiva,  
- servicii comerciale, alimentatie publica (restaurante, cafenele, cofetarii), servicii financiar-bancare, de asigurari, de consultanta, birouri pentru exercitarea de profesii liberale – avocatura, arhitectura, medicina, mica productie și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare).

### **UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-**

- se admit unități de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanța mai mare de 50,00 m de institutii publice și lacasuri de cult.

### **UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat;

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitare și vânzare en-gros sau depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- lucrări care diminuează spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)**

- regimul de construire este izolat
- pentru echipamentele publice amplasate izolat pe lot se recomandă o suprafață minimă a parcelei de 1000 mp cu un front la strada de minim 30,00 metri;
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau drept de trecere legal obținut dintr-o altă parcelă.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.
  - Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament.
- retragerile de la aliniament vor fi următoarele
  - de minim 7,50 m pe str. Baba Novac
  - de minimum 10,00 m pe str. Eduard Caudella
  - de minimum 3,50 m pe str. Mihail Jora
  - de minimum 1,00 m pe str. Gheorghe Dima
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m în cazul străzilor de categoria I-a și a II-a și de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:
  - clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m;
  - clădirile vor fi retrase față de limita posterioară a parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 2,00 m;
  - se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.
  - clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;



- aceasta distanta se poate reduce la jumătate din înaltime între fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala ;

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- cladirile vor respecta între ele distante egale cu înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele

- distanta se poate reduce la 1/4 din înaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai în cazul în care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor functiuni publice, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,00 m latime dintr-o circulatie publica în mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumul la drumul publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Când latimea accesului este mai mica de 3,00 m este obligatorie obtinerea avuzului Brigazii de pompieri a Municipiului Constanta.

- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei ; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela ;

- accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel încat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, în functie de capacitatea cladirilor ;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activități se admite numai în parcarile special amenajate, deci în afara circulatiilor publice.

- calculul capacitatii de parcare în functie de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu „Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitati urbane” ( indicativ P132-93):

- locuinte -1 loc de parcare/unitate locativa cu  $S_u < 100$  mp

- 2 locuri de parcare/unitate locativa cu  $S_u$  între 100-150 mp

- 3 locuri de parcare/unitate locativa cu  $S_u$  între 150-200 mp

- spatii comerciale – 1 loc parcare/35 mp  $S_u$

- birouri și alimentatie publica -1 loc parcare/30 mp  $S_u$ .

- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra ( prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacenta la o distanța de max, 250 metri.

- normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o clădire existența. În cazul schimbarii functiunii unei clădiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzător noii functiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii functiuni, considerate ca existand.

### **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Inaltimea maxima admisa este D+P+4E, respectiv H max, = 15,0 metri ;
- se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa a cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat ;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei ;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii ( respectiv 2.50 m ) ;
- nu se normeaza numarul de subsoluri.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- aspectul cladirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni și exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa țină seama de rolul social al strazilor
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- pentru realizarea de vitrine ( pentru toate cladirile existente și noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii ( inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- pentru realizarea de firme ( pentru toate cladirile existente și noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii ( inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- se recomanda formele simple, discrete, respectand compositia fatadei
- amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fatada.
- se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior și desfigureaza astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.
- este interzisă amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperișuri.

- este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare ( pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situație, releveul fatadei, fotografii ( inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare ;
- toate noile bransamente la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

### **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- în grădinile de fatada ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- vor fi prevazute spatii verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei

### **IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 1,80 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI      POT maxim admis= 80%**

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI      CUT maxim admis= 4**

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat

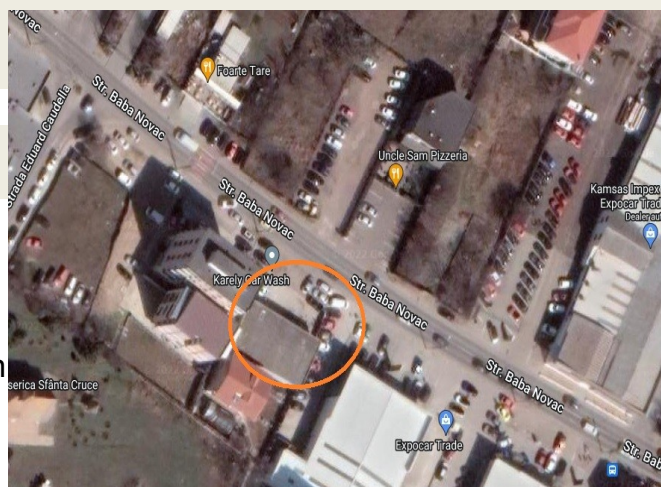
### CAPITOLUL 3

### SITUATIA EXISTENTA

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI -VEZI PLANSA NR. 4

#### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este strada Baba Novac, in partea de Nord si b-dul Aurel Vlaicu in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizeaza din strada Baba Novac. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.



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

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, pe terenul pentru care se intocmeste PUD exista doua corpuri de cladire ( C1- spatiu comercial; C2 – spatiu comercial) ce se vor desfiinta in vederea construirii unui nou imobil, dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu..

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la **Nord** : - Strada – Baba Novac
- la **Sud**: - Teren proprietate – IE 227181
- la **Est**: - Teren proprietate – IE 203015
- la **Vest**: - Teren proprietate – IE 205795; IE 200184

Indici de ocupare teren : POT existent 52,31%  
CUT existent 0,529

#### 3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 538 mp  
Suprafata construita existent = 285 mp  
Suprafata desfasurata existent = 285 mp

Cele doua corpuri de cladire ( C1- spatiu comercial; C2 – spatiu comercial) existente pe amplasament se vor desfiinta in vederea construirii unui nou imobil, dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

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

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

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006, după aprobarea PUD Compozitori.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderența caracterului rezidențial - funcțiunea de locuire individuală și colectivă
- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă, funcțiuni complementare locuirii

**Funcțiunile solicitate** de beneficiar – de locuințe colective, și servicii comerciale sunt compatibile cu funcțiunile aprobate în zona.

### 3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 7:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 538 mp și este **proprietate privată**.

Caramihai Constantin – conform Contract de moștenitor nr.253/2010.

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

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- de la suprafața terenului până la adâncimea de 2,00 m, s-a întâlnit stratul de umplutura pământ cenușiu argilos cu fragmente de piatră spartă, resturi de cărămidă roșie, uneori resturi de betoane, etc. (menționăm că în suprafața cca. 0,05m este placa de beton sub care s-a întâlnit strat de piatră în grosime de 0.25m;
- urmează stratul de loess galben – praf argilos, întâlnit în foraj până la adâncimea de – 4,10m de la cota teren actual;
- în continuare s-a întâlnit stratul de argilă cafenie, întâlnită în foraj până la adâncimea de – 5,00m de la cota teren actual;
- urmează stratul de argilă prafoasă cafenie, întâlnită în foraj până la adâncimea de – 6,00 m de la cota teren actual;

- stratificatia se continua cu argila cafenie cu concretiuni calcaroasa, intalnita in foraj pana la adancimea de – 7,00m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de loess galben, pana la adancimea de – 10,00m de la cota teren actual;
- stratificatia se continua cu argila cafenie cu concretiuni calcaroase pana la adancimea de – 11,20m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit argila cafenie pana la adancimea de 12,20m de la cota teren actual.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

#### VARIANTA 1:

-fundarea directa pe teren imbunatatit. Imbunatatirea terenului se poate realiza prin intermediul pernei din loess sau deseu de cariera ( agregat de piatra 0 -25 mm sau 0 -31,5 mm) se va face obiectul unui alt proiect intocmit de un proiectant de specialitate. Strat portant va fi stratul de loess galben plastic vartos. Grosimea pernei de loess sau deseu de cariera va fi calculata de inginerul de specialitate astfel incat pe suprafata pernei presiunea nu va depasi valoarea de 180 kPa, iar sub perna pe stratul de loess galben presiunea nu va depasi valoarea de 80 kPa. Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112 – 2014, STAS 3300/2 – 85, cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita.

#### VARIANTA 2:

- fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos;
  - sistem de fundare radier din b.a;
  - pentru dimensionarea fundatiei, se recomanda presiunea conventionala  $p_{conv} = 80 \text{ kPa}$  .
- Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112- 2014, STAS 3300/2-85, cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita. La proiectare se va avea in vedere conformarea infrastructurii astfel incat sa poata prelua eventualele diferente de tasare.

### 3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMLUTURI)

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri) care sa pericliteze stabilitatea construcţiei.

### 3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la o adancime de 8,00 metri.

### 3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleraţiei terenului pentru prooiectare  $A_g=0,2g$ , pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt)  $T_c=0,7$ sec.

### 3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLŢIME, STRUCTURĂ, STARE)

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

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006 după aprobarea PUD Compozitori în anul 2005.

În zona amplasamentului studiat, regimul de înălțime este de minim P+4E, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 538 mp există construcții ce se vor desființa. Se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime P+4E.

### **3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ**

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

#### **Alimentarea cu apă și canalizarea**

**Pe strada Baba Novac există rețea de distribuție apă și colector menajer.**

#### **Alimentarea cu energie electrică**

**Pe strada Baba Novac există rețea de alimentare cu energie electrică**

#### **Alimentarea cu gaze naturale-**

**Pe strada Baba Novac există rețea de alimentare cu gaze naturale**

## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:**

Motivațiile urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea înscrierii în direcțiile de evoluție în perspectiva a orașului și teritoriului;
- păstrarea caracterului de zonă cu funcțiunea predominantă de locuire;
- gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață și la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitările din partea proprietarilor de teren (în cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zonă pentru modificarea amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioare;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea funcțională pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuințe colective și servicii comerciale la parter.

## 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuințe colective și servicii comerciale . Regimul de înălțime propus P+4E(15,00 metri de la CTA la cornișă sau atic) .

Amplasamentul are o deschidere spre stradă de 25,15 metri și adâncimea lotului de 20,71 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 538 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 7,50 metri față de aliniament teren la strada Baba Novac
- 2,00 metri( față de limita de proprietate latura Est - nr. Cadastral IE203015
- 2,00 metri față de limita de proprietate latura Vest– nr. Cadastral IE205795
- 2,00 metri față de limita de proprietate latura Vest– nr. Cadastral IE200184
- 2,00 metri față de limita de proprietate posterioară Sud – nr. Cadastral 207181

## 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 538 mp

Suprafața construită propusă aferent POT = 215,25 mp

POT propus = 40,20%

Suprafața desfășurată propusă aferent CUT= 1081,25 mp

CUTpropus = 2

## 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasă
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

### 4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune -locuirea . **Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:**

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord	Imobil parter -alimentație publică	54,70 metri
Sud	Imobil locuință P+1E+M	4,69 metri
Est	Imobil P+1E showroom auto	11,20 metri
Vest	Imobil locuințe D+P+5E	4,20 metri
Vest	Imobil locuințe P+4E	5,52 metri



#### **4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE**

Principalele artere de circulatie din zona sunt: str. Baba Novac, in partea de nord si b-dul Aurel Vlaicu in partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD .

Accesul auto la amplasament se realizeaza din str. Baba Novac.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Baba Novac conform Aviz Comisia de Circulatie nr.506/30.08.2022

#### **4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE**

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Amplasamentul studiat este ocupat de constructii. Acestea se vor desfiinta pentru realizarea imobilului propus, dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

#### **4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE**

Principalele artere de circulatie din zona sunt str. Baba Novac, in partea de nord si b-dul Aurel Vlaicu in partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din str. Baba Novac .

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 1 minut Linia 44 ( **Poarta 1 (Port) - Casa de Cultură - Ștefăniță Vodă**), se afla la o distanta de circa 100 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

#### **4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind in medie de 52,40 la strada Baba Novac si 52,59 in interiorul amplasamentului studiat. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinte colective cu spatii comerciale la parter cu regim de inaltime P+4E se vor amenaja 12 locuri

parcaj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

#### **4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA**

Zona studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI**

Zona studiata este dominata de functiunea de locuire individuala si colectiva. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

#### **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

#### **PROTECȚIA AERULUI**

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu exista surse de radiație.

#### **PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

#### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

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

#### **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

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

#### **4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publică noi.

#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă. Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament = 107,60 mp, reprezentând 20,00% din suprafața terenului.

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul este relativ plat în zonă. Regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzii Baba Novac fiind în medie P+1E.

Fața de construcția propusă care va avea regim de înălțime P+4E construcția de pe limita estică are regim de înălțime P+1E, construcțiile de pe limita vestică au regim de înălțime D+P+5E respectiv P+4E iar construcția de pe limita posterioară are regim de înălțime P+1E+M.

#### **4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ**

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografică vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referință Marea Neagră fiind în medie de 52,40 la strada Baba Novac și 52,59 în interiorul amplasamentului studiat. Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.

#### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

**M -SUBZONA MIXTA CU D+P+4E** (locuire și comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale – avocatură, arhitectură, mică producție și depozitare fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare)

##### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-**

- locuințe colective
- servicii comerciale

## **Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-**

- se admit unități de alimentație publică care comercializează pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanță mai mare de 50,00 m de instituții publice și locuri de cult.

## **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- activități de orice tip care sunt poluante, prezintă risc tehnologic sau incomodează prin traficul generat;  
- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;  
- depozitare și vânzare en-gros sau depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;  
- depozitari de materiale reutilizabile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;  
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;  
- lucrări care diminuează spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)**

- regimul de construire este izolat  
- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau drept de trecere legal obținut dintr-o altă parcelă.

## **Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.  
- Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinate construcțiilor, marcată în planșa de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament.  
- retragerile de la aliniament vor fi următoarele  
-de minim 7,50 m pe str. Baba Novac

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

- Clădirea se va amplasa astfel:  
- fata de limita laterala latura est (IE203015) retras la 2,00 metri  
- fata de limita laterala latura vest (IE205795) retras la 2,00 metri  
- fata de limita laterala latura vest (IE200184) retras la 2,00 metri  
- fata de limita posterioara sud (IE227181) retras la 2,00 metri  
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;  
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina de functiuni publice, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Baba Novac, strada cu ampriza propusa de 23,90 metri.

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

#### **Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

P+4E (Hmaxim = 15,0metri de la CTA la cornisa sau atic)

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- aspectul cladirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni și exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa țină seama de rolul social al strazilor
  - Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
  - Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
  - Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
  - In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
  - Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
  - Anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
  - Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
  - pentru realizarea de vitrine ( pentru toate cladirile existente și noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii ( inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
  - pentru realizarea de firme ( pentru toate cladirile existente și noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii ( inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

- se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei
- amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fatada.
- se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior și desfigureaza astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.
- este interzisă amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperișuri.
- este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare ( pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situație, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

#### **Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare ;
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare ;
- toate noile bransamente la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

#### **Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- în grădinile de fatada ale echipamentelor publice minim 30% din suprafața va fi prevazuta cu plantatii inalte;
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- vor fi prevazute spatii verzi pentru minim 10% din suprafața parcelei

#### **Art. 14 – IMPREJMUIRI**

- Imprejmuirile spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 1,80 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;

- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor

- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,00m si vor fi opace.

Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

#### **Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim propus= 40,20%

#### **Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim propus = 2

### **4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	285	52,97	105,10	19,53
CIRCULATII SI PARCAJE	253	47,03	325,30	60,47
SPATII VERZI	0,00	0,00	107,60	20,00
TOTAL	538	100	538	100

## **CAPITOLUL 5**

## **CONCLUZII**

### **5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS**

Obiectivul propus – imobil P+4E (15,00 metri) va avea destinatia de locuinte colective cu spatii comerciale la parter.

Accesul in imobil este prevazut din fatada laterala -latura Vestica pentru locuinte, respectiv din fatada principala ( strada Baba Novac) pentru spatiile comerciale.

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 119/04.02.2014.

### **5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI**

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru  
**“CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER P+4E, ANEXE, RELETE INTERIOARE, ACCESURI/ALEI AUTO, PARCARI, SPATII VERZI, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER”**

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

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 7,50 metri fata de aliniament teren la strada Baba Novac
- 2,00 metri( fata de limita de proprietate latura Est (nr. cadastral 203015)
- 2,00 metri fata de limita de proprietate latura Vest (nr. Cadastral 205795)
- 2,00 metri fata de limita de proprietate latura Vest (nr. cadastral 200184)
- 2,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Sud (nr. cadastral 227181)

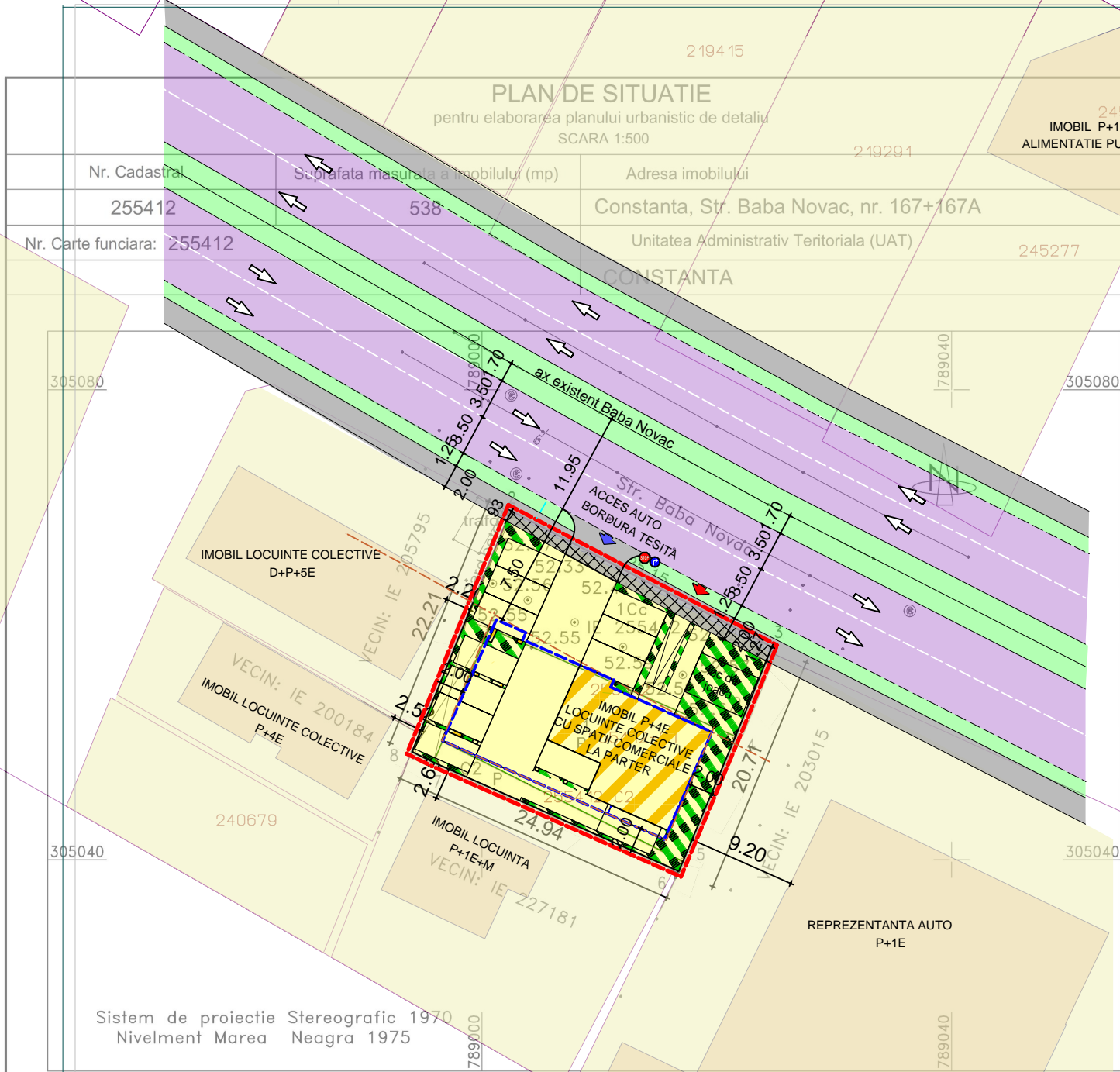
### **5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI**

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente si va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia, cartier de locuinte Compozitori.

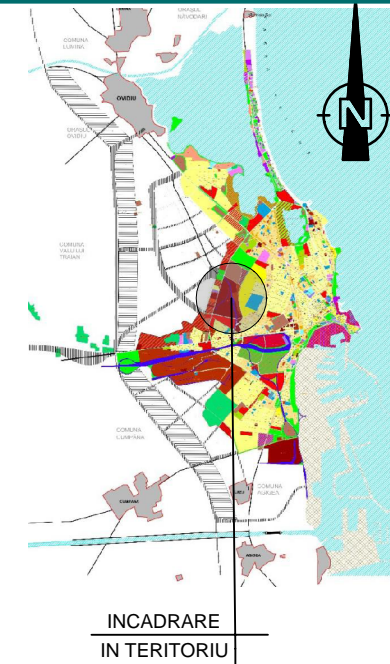
Intocmit  
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism  
Arh. Alexandru Costandache





inventar coordonate stereo 70		
Nr.	X	Y
1	788994.789999999	305051.0
2	788994.039999999	305049.16
3	788995.870000001	305048.260000002
4	789016.800000001	305038.969999999
5	789017.149999999	305039.809999999
6	789021.640000001	305050.469999999
7	789024.739999998	305058.09
8	789002.440000001	305069.719999999



BILANT TERITORIAL		
str. Baba Novac nr.167-167A		
Destinația	MP	%
Construcții	105.10	19.53
Circulații	325.30	60.47
Parcaje	107.60	20.00
Spații verzi	107.60	20.00
<b>Total</b>	<b>538</b>	<b>100</b>

**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR. 40/2011- APLICABIL TEREN INVESTITOR**

**ZM -SUBZONA MIXTA CU D+P+4E** (locuire si comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea de profesii liberale -avocatura, arhitectura, mica productie si depozitare fara nocivitate, invatamant, sanatate, parcare)

**UTILIZARI ADMISE**  
 - locuire individuala sau colectiva,  
 - servicii comerciale, alimentatie publica (restaurante, cafelele, cofetarii), servicii financiar-bancare, de asigurari, de consultanta, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatura, arhitectura, medicina, mica productie și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare).

**-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**  
 - Inaltimea maxima admisa este D+P+4E, respectiv H max, = 15,0 metri ;

**-STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
 Numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice ;  
 - stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activități se admite numai în parcarile special amenajate, deci în afara circulațiilor publice.

**- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :**  
 - vor fi prevazute spatii verzi pentru minim 10% din suprafata parcelei

**REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD**

**FUNCTIUNI PROPUSE:**  
 - locuinte colective  
 - servicii comerciale

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :**  
 Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 7.50 metri;

**AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :**  
 Cladirea se va retrage 2.00 metri fata de limita laterala Est a proprietatii- IE 203015  
 Cladirea se va retrage 2.00 metri fata de limita laterala Vest a proprietatii- IE 205795;IE 200184  
 Cladirea se va retrage 2.00 metri fata de limita posterioara a proprietatii IE227181  
 - respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de insorire a construcțiilor;  
 - respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

**REGIM DE INALTIME:** P+4E ( H maxim 15,00 metri de la CTA la cornisa sau atic)

LIMITE EDIFICABIL		
Retragere	Limita	Vecin
7.50 metri	Aliniament	str. Baba Novac
2,00 metri	Laterala est	nr. cad. 203015
2,00 metri	Laterala vest	nr. cad. 205795
2,00 metri	Laterala vest	nr. cad. 200184
2.00 metri	Posteroara	nr. cad. 227181

INDICATORI URBANISTICI			
	EXISTENT	APROBAT	PROBUS
P.O.T.	52.31%	80%	40.20
C.U.T.	0.529	4	2
R.h.	P	D+P+4E (maxim 15 metri)	P+4E (maxim 15 metri)
FUNCTIUNI	spatiu comercial	Locuinte individuale Locuinte colective	Locuinte colective Servicii comerciale

LEGENDA	
	LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD
	LIMITA EDIFICABIL
	LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA	
	TEREN STUDIAT
	TERENURI VECINATATI
	IMOBILE VECINATATI
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	SPATII VERZI DOMENIUL PUBLIC

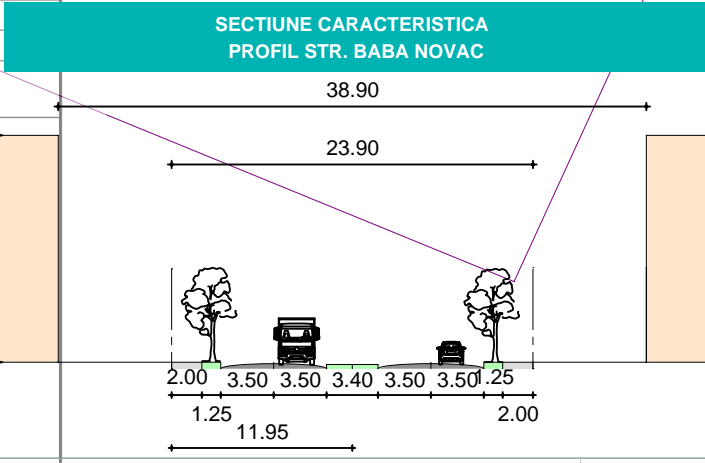
REGLEMENTARI	
	SUPRAFATA EDIFICABILA IMOBIL PROBUS
	SPATII VERZI PROPUSE
	EXTINDERE CIRCULATII PIETONALE
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	SENS CIRCULATII
	INDICATOARE RUTIERE

A. Date referitoare la teren			
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	538	1-2 lim. gard de plasa si zid de beton, 2-3 lim. nematerializata, 3-4 lim. zid de beton, 4-5-6-7 lim. zidarie constructie, 7-8-1 lim. zid de beton
TOTAL		538	

B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CAS	252	Spatiu comercial parter. Suprafata construita desfasurata = 252 mp
C2	CAS	33	Spatiu comercial parter. Suprafata construita desfasurata = 33 mp
TOTAL		285	Suprafata totala construita desfasurata = 285 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 538 mp



Executant: THETACAD ACTIV S.R.L.  
 CLASA III SERIA RO-B-J NR. 1510  
 PFA MANOLICA GEORGE ANDREI  
 CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084  
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

George-Andrei Manolica

Inspector  
 Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
 Constanta  
 Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 3236/01.08.2022

Livia-Maria Toderici  
 101126/2022  
 Stampila BCPI

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b>	CIF 851849 /J13/1522/1996	Beneficiar: CARAMIHAI CRISTIAN pentru S.C. KARELLY WASH S.R.L.-D	Pr. nr.
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., camera C1- P05(parter) office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368		Adresa: strada BABA NOVAC, NR. 167 -167A CARTIER COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANTA	1/2022
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlul plansei
coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:500	Faza P.U.D.
proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	Pl. nr.
desenat	M. UNGUREANU		09/2022	U 05

**REGLEMENTARI URBANISTICE**