

**ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STRADA PETRU VULCAN, NR. 70, NR. CADASTRAL: 241646**

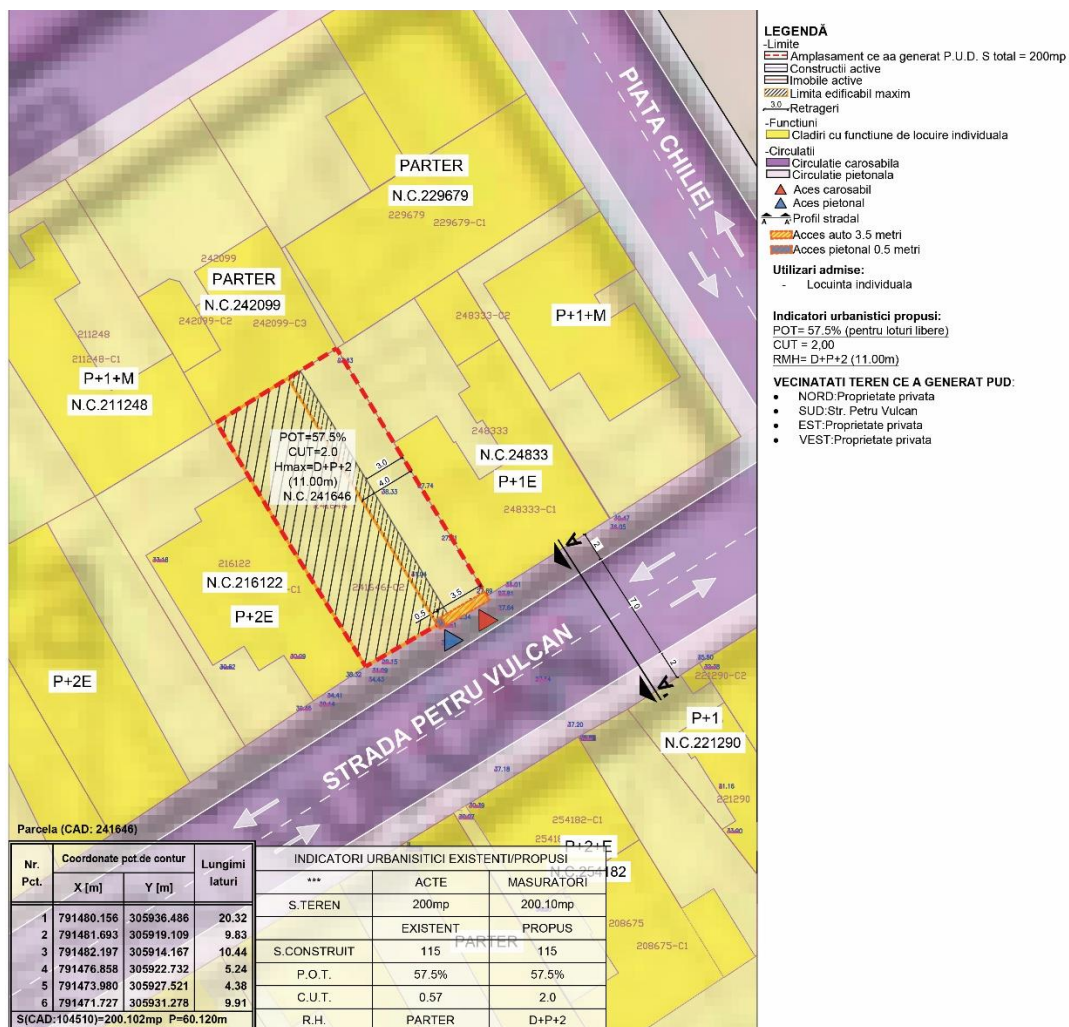
Certificat de Urbanism nr. 1134/ 13.04.2021

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL. CONSTANȚA, STRADA PETRU VULCAN, NR. 70.**

ARGUMENTARE: **OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTA IN DETALIEREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT**

INITIATOR: **VALSAN CONSTANTIN**

ELABORATOR : **KUB ATELIER S.R.L.**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DESPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 14.03.2023 - 28.03.2023**

OBSERVATIILE SUNT NECESARE IN VEDEREA STABILIRII CERINTELOR DE ELABORARE SI VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), PRIN POSTA - LA ADRESA TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0731 288 066/ [kuburbanism@gmail.com](mailto:kuburbanism@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 IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

**CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE - 14.03.2023 - 28.03.2023 (15 ZILE)**

COMUNICAREA REZULTATELOR 29.03.2023 – 07.04.2023

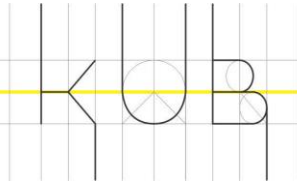
**MEMORIU TEHNIC**  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STRADA PETRU**  
**VULCAN, NR. 70, NR. CADASTRAL: 241646**

STRADA PETRU VULCAN, NR. 70, N.C. 241646, MUN.  
CONSTANTA, JUDEȚUL CONSTANȚA

**Titularul investiției**

---

VÂLSAN CONSTANTIN



## Listă semnături:

Colectiv de elaborare

Şef proiect

Urb. Florin Valentin IANASE



Proiectat/ Intocmit/ Redactat

Urb. Cosmin Militaru



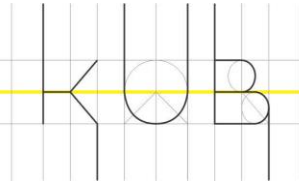
## Borderou general P.U.Z.

### Părți scrise:

1. Memoriu Tehnic General;

### Părți desenate:

- U00.1. Încadrare în teritoriu;
- U00.2. Încadrare în zonă;
- U00.3 Încadrare în P.U.G.M.C.;
- U02.0 Situație existentă;
- U03.0 Plan proprietate asupra terenurilor ;
- U04.0 Reglementari ;
- U05.0 Mobilare urbanistica ;
- U06.0 Echipare tehnico edilitara ;



## Cuprins

### CAPITOLUL 1

GENERALITĂȚI .....	4
<b>1.1 CONSIDERAȚII DE ORDIN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
Denumirea obiectului de investiții .....	4
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul.....	4
Titularul investiției .....	4
Proiectant general.....	4
Șef proiect .....	4
Faza proiect.....	4
Număr proiect .....	4
1.2 DEFINIȚII .....	5
1.3 SCOP ȘI OBIECTIVE .....	5
1.4 CADRUL LEGAL.....	6

### CAPITOLUL 2

2.0 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ .....	7
2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE .....	7
2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIA ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.	
13	

### CAPITOLUL 3

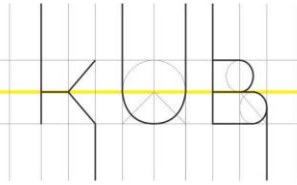
SITUAȚIA EXISTENTĂ .....	14
--------------------------	----

### CAPITOLUL 4

REGLEMENTĂRI .....	15
4.1 TEMA DE PROIECTARE .....	15
4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR .....	17
4.3 RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE .....	17
4.4 ÎMPREJMUIREA .....	18
4.5 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE .....	18
4.6 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI .....	18

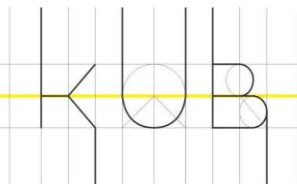
### CAPITOLUL 5

CONCLUZII .....	19
-----------------	----



## LISTA FIGURI

Figure 1 - Incadrare la nivel de PUG .....	8
Figure 2 - Tabel indicatori urbanistici existenti .....	11
Figure 3 - Limita zonei studiate în raport cu vecinătatea .....	15
Figure 4 - Bilanț teritorial existent și propus .....	16



## CAPITOLUL 1

## GENERALITĂȚI

### 1.1 CONSIDERAȚII DE ORDIN GENERAL

#### **Denumirea obiectului de investiții**

“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU” - În vederea construirii unei locuințe individuale

#### **Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul**

Județul Constanța, municipiul Constanța, Strada Petru Vulcan nr 70

#### **Titularul investiției**

Valsan Constantin

#### **Proiectant general**

KUB ATELIER S.R.L. - BUCURESTI tel: 0745854672

#### **Șef proiect**

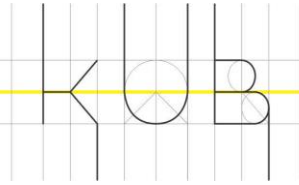
Tănase Florin

#### **Faza proiect**

PLAN URBANISTIC de DETALIU

#### **Număr proiect**

007/2021



## 1.2 DEFINIȚII

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

(1) *Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specific 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, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.*

## 1.3 SCOP ȘI OBIECTIVE

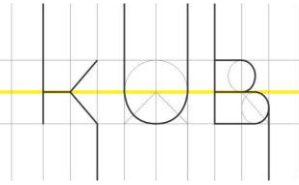
Scopul prezentei documentații constă în detalierea unei locuințe individuale conform **reglementărilor urbanistice aprobate** conform HCL nr. 275/2011 ce se încadrează în ZRL2a1 – SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere – avocatură, arhitectură, medicină – mică producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare și modificarea retragerilor laterale și posterioare pentru amplasamentul propus spre studiu situat în intravilanul Municipiului Constanța, Str. Petru Vulcan, nr. 70.

Terenul propus spre studiu (identificat cu **N.C. 241646**) are o suprafață totală de 200mp.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- la nord: Vecin Propr. privată a lui Mitea Tudor, nr. cadastral 242099;
- la est: Vecin Propr. privată a lui Frâncu Petru, nr. cadastral 248333;
- la vest: Vecin Propr. privată a lui Bileca George și a Bileca Georgeta, nr. cadastral 216122;
- la sud: str. Petru Vulcan

(așa cum este identificat în documentația cadastrală recepționată sub nr. cerere 116247/03.08.2021 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța).

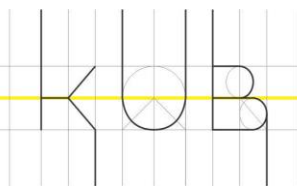


Amplasamentul studiat, înregistrat cu **numarul cadastral 241646**, are o suprafață totală de **200,00 mp**, conform măsurători, așa cum sunt menționate și în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

#### 1.4 CADRUL LEGAL

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018;
- Certificatul de Urbanism pentru Elaborare P.U.D., nr. 1134/ 13.04.2021, emis de Primaria municipiului Constanta;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare corespunzător Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000;
- Constituția României;
- Codul Civil, actualizat;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/ 2004, privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 137/ 1995, privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Ordin Min. Sanatatii nr. 119/ 2014, privind normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanta;





- H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulament privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat prin Hotarare de Consiliu Local;
- H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului 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;
- Ordonanta de urgenta nr. 195/ 2005, privind protectia mediului;
- Legea nr. 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 din 26.02.2016, pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Ordin MDRAP nr. 2710/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin MLPAT 10/ N/ 1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L. nr. 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/ 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

## CAPITOLUL 2

## ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în **ZRL2a – Subzona de Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și funcțiuni complementare.**

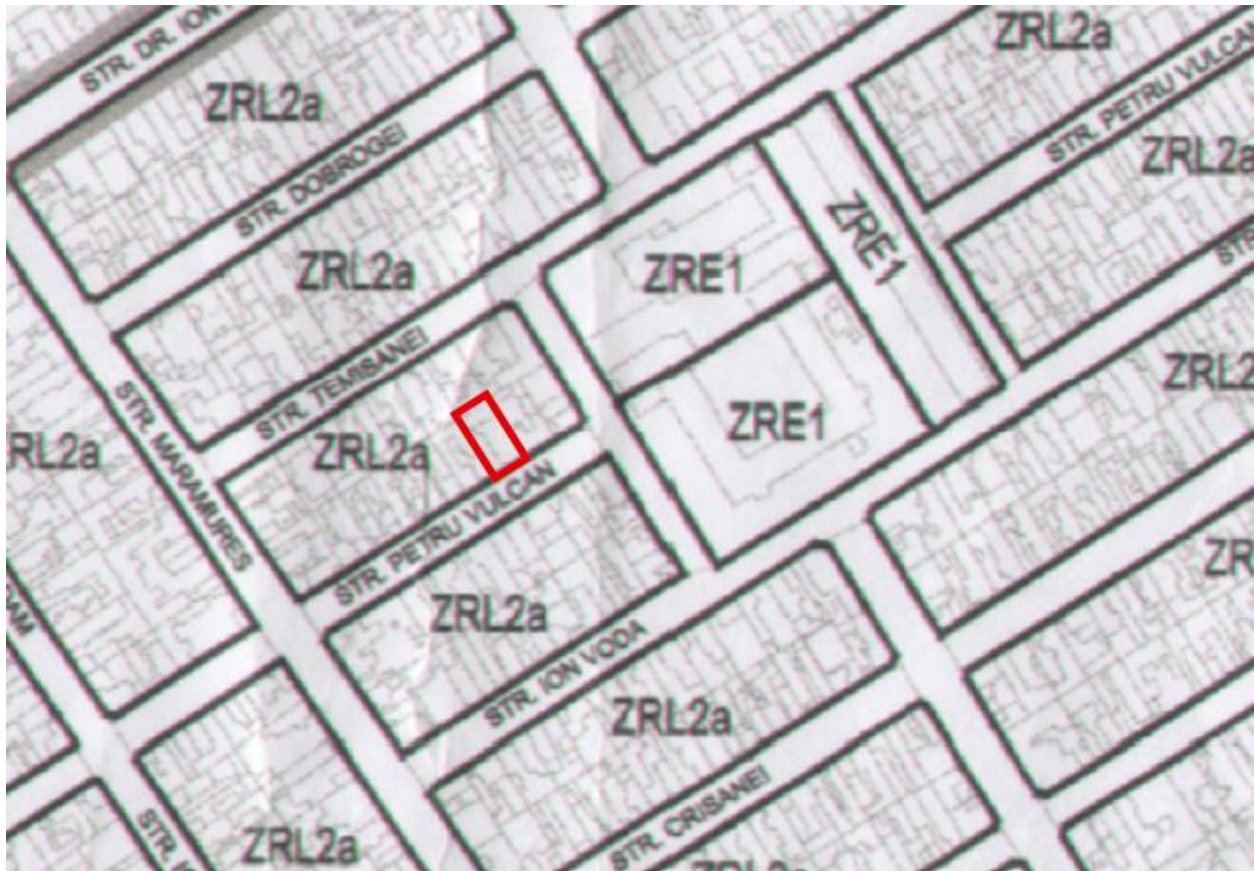
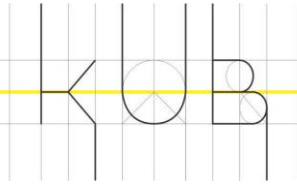


Figure 1 - Incadrare la nivel de PUG

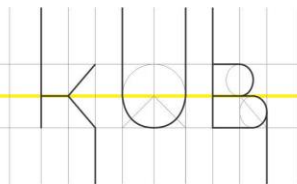
**CONFORM P.U.G.M.C aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 386/30.09.2019 și Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 37/30.01.2020:**

**UTILIZARI ADMISE:**

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat, izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

**UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;



- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

#### UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a cladirilor va fi P+2;

#### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

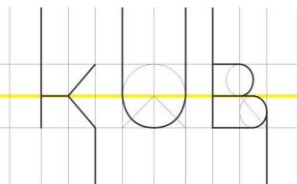
- POT<sub>maxim</sub> = 35 %

#### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT<sub>maxim</sub> = 1.0

Conform P.U.Z aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în **ZRL2a1 – Subzona de Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și funcțiuni complementare.**

Conform documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Constanța nr.275/31.10.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991



privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualiată precum și ale Ordinului MDRAP nt. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a legii nr. 350/2001.

#### UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat, izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, învățământ, sănătate, parcare.)

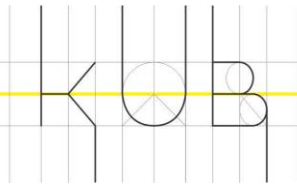
#### UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

#### UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;

orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.



### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a cladirilor va fi P+2;

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT<sub>maxim</sub> = 50% (pentru loturile libere)
  - pentru loturile construite, cu POT mai mare de 50%, este posibilă supraetajarea, cu păstrarea POT existent, încadrarea în P+2 etaje și creșterea corespunzătoare a CUT.
  - este permisă extinderea construcțiilor existente pe parter, în limita unei anexe ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, baie, centrală termică).

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

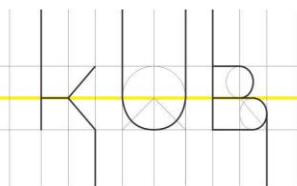
- CUT<sub>maxim</sub> = 2.0

INDICATORI URBANISITICI EXISTENTI	
***	ACTE
S.TEREN	200mp
	EXISTENT
S.CONSTRUIT	115mp
P.O.T.	57.5%
C.U.T.	0.57
R.H.	PARTER

Figure 2 - Tabel indicatori urbanistici existenti

Amplasamentul studiat are acces carosabil și pietonal către str. Petru Vulcan spre limita sudică de proprietate a imobilului ce face obiectul P.U.D. Accesurile terenului facilitează legatura cu bulevardul Mamaia, deci implicit cu zona centrală și peninsulară a municipiului Constanța, dar și cu zona turistică Mamaia.

Zona se află în cartierul Tomis II, fiind în proximitatea intersecției dintre str. Petru Vulcan și str. Chilei, strada ce intersectează unul din marile bulevarde ale orașului, bulevardul Alexandru Lăpușeanu, dar și Strada Nicolae Iorga. Astfel, terenul ce a generat P.U.D. dispune de o bună accesibilitate, cât și mobilitate fiind situat în apropiere de căi majore de circulații și stații de transport în comun. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor existente.



Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire.

Locurile de parcare se vor asigura conform prevederilor certificatului de urbanism nr. 1134/ 13.04.2021 și implicit și conform H.C.L. 113/ 2017 actualizat privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificată prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/ 2018 articolul 13.

Dacă în interiorul aceleași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea gheții; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile branșamente la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor- autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

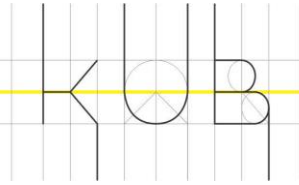
Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente - autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Costurile lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

Conform Certificatului de Urbanism nr. 1134/ 13.04.2021, pe terenul liber rămas în afara circulațiilor și parcajelor, va fi plantat cu 1 arbore/100 mp. Pe suprafața parcelei vor exista amenajări pentru spații de joc, de odihnă și grădini de față decorativă.

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față. Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (St).

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.



Spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a clădirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale.

Se va respecta H.C.J.C. nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

## 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIA ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

### ECHIPAREA EDILITARĂ

Datorită faptului că în zonă există toate utilitățile necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, rețea de telecomunicații si gaze, toate branșamentele/ racordurile se vor realiza conform normelor legislative în vigoare actualizate și conform prevederilor instituțiilor avizatoare de specialitate deținătoare de utilități urbane și infrastructură, la etapele ulterioare P.U.D. ( DTAC în vederea obținerii Autorizației de Construire). Se va ține cont de prevederile înscrise în avizele și acordurile de utilități urbane obținute la faza P.U.D..

**-Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 843 din 27.09.2021**

**-AVIZ E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr. 08996901 din 20.10.2021**

**-Aviz DISTRIGAZ nr.316.852.322 din 22.10.2021**

### Alimentare cu gaze natural de presiune joasă

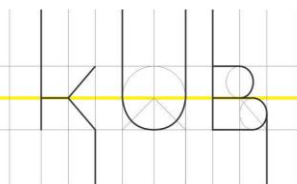
Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Terenurile sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor.

### Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune existente ,conform avizului nr.**08996901 din 20.10.2021**, de la furnizorul SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, prin intermediul unui instalații electroenergetice.

În elaborarea PUD, se va avea in vedere și alimentarea cu energie electrică a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, în corelarea cu legislația în vigoare,



amenajări privind amplasarea de echipamente (post de transformare, cutie de distribuție joasă tensiune, FDPC( firida de distribuție contorizată) parte componentă din alimentarea cu energie electrică a obiectivului, cu încadrarea în ambientul destinației, precum și teren pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz și servitute în favoarea distribuitorului de energie electrică.

### CAPITOLUL 3

### SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul municipiului Constanța, în zona centrală a acestuia, pe str. Petru Vulcan, nr. 70. Acesta se află în apropierea str. Nicole lorga, a bulevardului Mamaia, într-o zonă de țesut vechi, constituit de locuire individuală. Terenul ce a generat documentația are deschidere direct la str. Petru Vulcan, (în Sud).

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a VÂLSAN CONSTANTIN conform certificatului de moștenitor nr. 45 din 21 iulie 2003, încheiat la biroul notarial STIMULE DANIELA.

Terenul ce face obiectul investiției este denumit în continuare "imobil", dispune de o suprafață totală de 200,00 metri pătrați, măsurati, situat în intravilanul municipiului Constanța, județul Constanța fiind intabulat în Cartea Funciara nr. 241646 a localității Constanța și dispune de următoarele caracteristici conform cadastru:

- categoria de folosință = curți construcții;
- date referitoare la construcții:
  - Construcția A1.1, numărul 241646-C1
    - S= 73 mp;
    - destinație – construcții de locuințe;
    - situație juridică – cu acte.
  - Construcția A1.2, numărul 241646-C2
    - S= 42 mp;
    - destinație – construcții anexa;
    - situație juridică – cu acte.





Figure 3 - Limita zonei studiate în raport cu vecinătatea

## CAPITOLUL 4

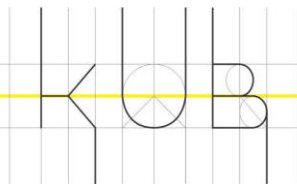
## REGLEMENTĂRI

### 4.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul are ca obiect de investitie construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuință individuală, având regimul de înălțime D+P+2.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului, ținând cont de reglementările urbanistice stabilite prin documentații de rang superior prezentei, aprobate anterior;
- Asigurarea accesului la infrastructura de comunicație și transport;
- Utilizarea eficientă a terenului;



- Menținerea parcellarului existent și al traseului străzilor existente, si cum au fost reglementate anterior;
- Detalierea amplasării construcției propuse, ce face obiectul investiei, pe teren, prin planșa de ilustrare mobilare urbanistica.

Conform articolului 3, alineatul 1, al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea “Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață” sunt prevăzute următoarele:

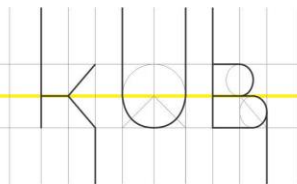
- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

Conform articolului 612, al Codului Civil, actualizat, privind distanța minimă în construcții:

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, dacă nu se prevede altfel prin lege sau prin regulamentul de urbanism, astfel încât să nu se aducă atingerea drepturilor proprietarului vecin. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT			BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ		
S.TOTALĂ	200mp	100%	S.TOTALĂ	200mp	100%
S.CONSTRUITĂ	115mp	57.5%	S.CONSTRUITĂ	115mp	57.5%
SUPRAFAȚĂ CURTE	72mp	42.5%	S.SPAȚIU VERDE	72mp	36%
			S.PARCARE	13mp	6.5%

Figure 4 - Bilanț teritorial existent și propus



## 4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Situația juridică a terenului va rămâne neschimbată, cu păstrarea aliniamentului și nu vor fi necesare schimburi de teren între domeniul public și privat.

Imobilul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.D. este proprietatea privată a VÂLSAN CONSTANTIN conform certificatului de moștenitor nr. 45 din 21 iulie 2003, încheiat la biroul notarial STIMULE DANIELA.

### INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Se propune realizarea unei construcții cu destinația de locuință individuală, cu regim de înălțime D+P+2. Această construcție, necesită 115mp, amplasată în incintă (proprietate privată) și va beneficia de spații verzi amplasate la sol, de minim 10% însemnând o suprafață de 20 de mp, documentația de față asigură mai mult de 10 % suprafață de spațiu verde pe sol natural.

- Suprafața teren = 200,00 mp. (conform măsurători);
- Suprafața edificabilă propusă maximă conform 115mp
- Înălțime maximă propusă conform investiție ce a generat D+P+2
- P.O.T. maxim propus conform investiție ce a generat 57.5%
- C.U.T. maxim propus conform investiție ce a generat 2

## 4.3 RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE

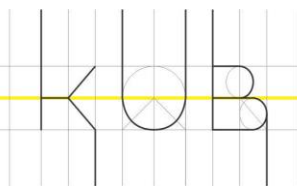
### RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE

Documentația de urbanism actuală reprezintă o condiție obligatorie conform C.U. 1134/13.04.2021, în vederea autorizării construirii imobilului cu nr. Cadastral 241646 și are ca scop principal, detalierea modului de amplasare al construcției propuse pe teren.

Având în vedere dimensiunile parcelei, a reglementarilor urbanistice în vigoare, aprobate prin HCL nr. 275/2011, și a vecinătăților existente, documentația prezentă, propune și reglementează următoarele:

### RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE PROPUSE:

- NORD (aliniament): amplasare construcție față de limita de proprietate actualizat – 0.8m;
- SUD (limita laterala): lipit la aliniament;



- EST (limită laterală): amplasare construcție față de limita de proprietate – 4m;
- VEST (aliniament): cuplat cu casa vecină;

#### 4.4 ÎMPREJMUIREA

Se va realiza asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice în ceea ce privește autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul predominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.

Înălțimea maximă a gardurilor spre stradă este de 2.20 m, iar înălțimea minimă este de 1.80 m din care un soclu opac de 0.90 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

Înălțimea maximă a împrejurărilor laterale și posterioare va fi de 2.50 m.

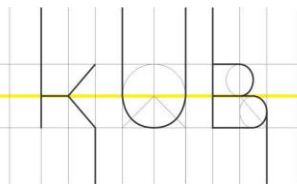
#### 4.5 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativul departamentului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" indicative (P132-93) și a RGU – Anexa nr. 5.

Se va respecta H.C.L. nr. 113/ 2017 privind Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/ 2018.

#### 4.6 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI

Conform H.C.J.C. nr. 152/ 2013, Art. 12, pentru construcțiile de locuințe unifamiliale sau colective, se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 30% din suprafața terenului.



Conform cerințelor H.C.J.C. nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Constanța nr.275/31.10.2011, se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 10% din suprafața totală.

Construcția propusă pe terenul ce a generat P.U.D. în suprafața de 200,00 mp., va dispune de o suprafață de spații verzi amenajată la sol de minim 10% însemnând 20 de mp.

## CAPITOLUL 5

## CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții cu funcțiunea de locuința individuala, cu un regim de înălțime D+P+2, accesele carosabile și pietonale aferente acesteia, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și amplasarea față de limitele de proprietate.

Având în vedere amplasarea construcțiilor vecine existente față de limitele de proprietate laterale, poziționarea noii investiții nu va crea disfuncții la nivelul înșuririi construcțiilor existente și nou propuse.

### Listă semnături:

Colectiv de elaborare

Șef proiect

Urb. Florin Valentin TĂNASE

Proiectat/ Întocmit/Redactat

Urb. Cosmin Militaru



**U04.0 PLAN REGLEMENTARI - REGLEMENTARI URBANISTICE**



**LEGENDĂ**

- Limite
- Amplasament ce aa generat P.U.D. S total = 200mp
- Constructii active
- Imobile active
- Limita edificabil maxim
- 3.0 Retrageri
- Funciuni
- Cladiri cu functiune de locuire individuala
- Circulatii
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- ▲ Aces carosabil
- ▲ Aces pietonal
- ▲ Profil stradal
- Acces auto 3.5 metri
- Acces pietonal 0.5 metri

**Utilizari admise:**

- Locuinta individuala

**Indicatori urbanistici propusi:**

- POT= 57.5% (pentru loturi libere)
- CUT = 2,00
- RMH= D+P+2 (11.00m)

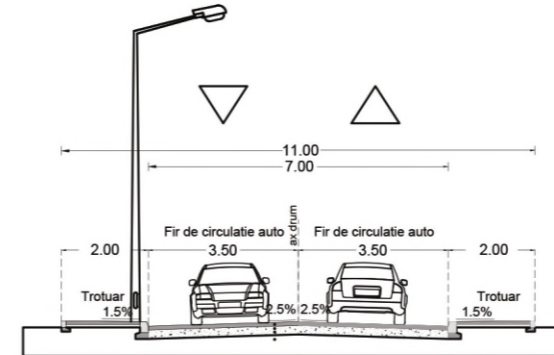
**VECINATATI TEREN CE A GENERAT PUD:**

- NORD: Proprietate privata
- SUD: Str. Petru Vulcan
- EST: Proprietate privata
- VEST: Proprietate privata

Terenul ce face obiectul investitiei este denumit in continuare "imobil", dispune de o suprafata totala de 200.10 metri patrati masurati, situat in intravilanul municipiului Constanta, judetul Constanta fiind intabulat in Cartea Funciara nr. 241646 a localitatii Constanta si dispune de urmatoarele caracteristici conform cadastru:

- categoria de folosinta = curti constructii(Cc);
- limita terenului este materializata;
- terenul nu este liber de constructii;

PROFIL STRADAL EXISTENT PETRU VULCAN  
CATEGORIA IV - DRUM LOCAL



Scopul prezentei documentatii consta in detalierea reglementarilor urbanistice aprobate prin documentatia de rang superior încadrându-se în limitele edificabilului maxim admis si a indicatorilor urbanistici stabiliti prin acesta si va asigura numarul de parcarri conform prevederilor HCL 113/2017 actualizat, de asemenea spatii verzi se vor asigura conform prevederilor HCJC nr. 152/ 2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi



Parcela (CAD: 241646)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	
1	791480.156	305936.486	20.32
2	791481.693	305919.109	9.83
3	791482.197	305914.167	10.44
4	791476.858	305922.732	5.24
5	791473.980	305927.521	4.38
6	791471.727	305931.278	9.91
S(CAD:104510)=200.102mp P=60.120m			

INDICATORI URBANISITICI EXISTENTI/PROPUSI		
***	ACTE	MASURATORI
S.TEREN	200mp	200.10mp
	EXISTENT	PROPUS
S.CONSTRUIT	115	115
P.O.T.	57.5%	57.5%
C.U.T.	0.57	2.0
R.H.	PARTER	D+P+2

PLAN TOPOGRAFIC	-			Beneficiar:	VALSAN CONSTANTAIN	Pr. nr.	007VLS/2021
	KUB ATELIER S.R.L. 0757379648 J40/5076/2021 Bd. Nicolae Balcescu, nr. 2-4, bl. Inter, etaj. 2, ap. 211, sector 1, Mun. Bucuresti			Titlu proiect:	PLAN URBANISITIC DE DETALIU STR. PETRU VULCAN, NR. 70, NR. CADASTRAL: 241646		Faza: P.U.D
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:250	format	Titlu plansa:		Plansa nr.
Sef proiect	URB.TANASE_FLORIN		A3	02.2023	REGLEMENTARI		U04
COLECTIV ELABORARE (Proiectat/ Desenat)	URB.ANA_GANTA						

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a KUB ATELIER S.R.L. Bucuresti, iar reproducerea, refofosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii