

**PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**  
**DATA ANUNTULUI: 03.08.2020**

**ANUNT DE CONSULTARE**  
**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PUD – MUNICIPIUL CONSTANTA,  
 PARCELA A701/55 -LOT2 TARLA75,  
 PARCELA A701/54 - LOT 1+2  
 INITIATOR: ONTICA ADRIAN  
 ELABORATOR: S.C. ED COM'96 S.R.L.

PLAN DE SITUATIE IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE

Scara 1:200

Adresa proiectului: Loc. Constanta, Parcela A701/55-Lot2 Tarla 75, Parcela A701/54-Lot1+2

Unitatea Administrativ-Teritoriala (UAT): CONSTANTA

**PUD - ONTICA ADRIAN - CONSTANTA, PARCELA A701/55 - LOT 2 TARLA 75, PARCELA A701/54 - LOT 1 + 2.**

SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STRADA  
CONFORM PUD APROBAT PRIN HCL 265/2008

RH MAXIM

E2

E1

P

3.50 1.00 3.50 1.50 3.50

RETRAGERE TROTUAR

**PARCELA A701/55 - LOT 2 TARLA 75, PARCELA A701/54 - LOT 1 + 2 S.TEREN = 252.00 mp**

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	100.05	39.70
CIRCULATI, TERASE, PARCAJE	120.93	48.00
SPATII VERZI	31.02	12.30
<b>TOTAL</b>	<b>252.00</b>	<b>100</b>

**FOTOGRAFIE SITUATIE EXISTENTA**

**LEGENDA**

- Limita amplasament ce genereaza PUD
- Teren studiat
- Edificabil
- Limita edificabil 0.60 m fata de limita laterala nord
- Circulati pietonale
- Terenuri vegetati
- Acces auto
- Acces pietonal
- Camin canalizare sau apa
- Punct de cota
- Stalp beton

**LIMITE EDIFICABIL**

Retragere (metri)	Limita	Vecin
3.50 metri	Aliniament	St. Alexandru Stefan
0.60 metri	Laterală Sud	Nr. Cad. 226717
0.60 metri	Laterală Nord	Nr. Cad. 226711
0.50 metri	Postonora	Nr. Cad. 23704

**INDICATORI URBANISTICI PARCELA A701/55 - LOT 2 TARLA 75, PARCELA A701/54 - LOT 1 + 2**

	S.TEREN = 252.00 mp		
	EXISTENT	APROBAT	PROPOUS
P.O.T.	0.00%	45%	41.66%
C.U.T.	0.00	corespunzator pentru POT maxim si H maxim	0.71
R.H.	-	P+1, 2E	P+1E
FUNCTIONII	-	Locuinte individuale	Locuinta individuala

**INVENTAR DE COORDONATE Sistem de Proiectie Stereografic 1970**

Ord.	Coordonate puncte de control	X (m)	Y (m)	Altimetru (m)
1	20000000	789131.247	5120	10.00
2	20000000	789131.247	5120	10.00
3	20000000	789131.247	5120	10.00
4	20000000	789131.247	5120	10.00
5	20000000	789131.247	5120	10.00
6	20000000	789131.247	5120	10.00
7	20000000	789131.247	5120	10.00
8	20000000	789131.247	5120	10.00
9	20000000	789131.247	5120	10.00
10	20000000	789131.247	5120	10.00
11	20000000	789131.247	5120	10.00
12	20000000	789131.247	5120	10.00
13	20000000	789131.247	5120	10.00
14	20000000	789131.247	5120	10.00
15	20000000	789131.247	5120	10.00
16	20000000	789131.247	5120	10.00
17	20000000	789131.247	5120	10.00
18	20000000	789131.247	5120	10.00
19	20000000	789131.247	5120	10.00
20	20000000	789131.247	5120	10.00

**EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUD APROBAT PRIN HCL NR. 265/2008 APLICABIL PARCELA A701/55 - LOT 2 TARLA 75, PARCELA A701/54 - LOT 1 + 2.**

**LOCUIRE P+1, 2E**

**STATIONAREA AUTOTRANSPORTULUI**

**ANALIZA MASA ROBINIA SI A CLADIRII**

**SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

**INVENTAR**

**PROCENTUAL MAXIM DE OCUPAREA SI TERENURI**

**PROCENTUAL MAXIM DE UTILIZAREA SI TERENURI**

**SUPRAFATA TERENURI**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI**  
 PRIVIND INTENTIA DE ELABORAREA A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
**IN PERIOADA: 03.08.2020 – 19.08.2020, PRIN POSTA**

LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA,  
 BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA, SAU PRIN EMAIL: primarie@primaria-constanta.ro

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII SI PROPUNERI FORMULATE.  
 INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA PRELUAREA SAU NEPRELUREA OBSERVATIILOR FORMULATE.  
 RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAIUCULESCU  
 ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIU STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA  
 DATE DE CONTACT ELABORATOR: S.C. ED COM'96 SRL , office.edcom@gmail.com 0241555005/278  
 ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI **03.08.2020 – 19.08.2020**  
 -COMUNICAREA REZULTATELOR : **19.08.2020 – 29.08.2020.**

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E,  
ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN"  
MUNICIPIUL CONSTANTA, PARCELA A701/55-LOT 2 TARLA 75, PARCELA  
A701/54-LOT1+2  
strada Alexandru Steflea nr. 6b**





## 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 freactice
- 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



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **" CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E,  
ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN"**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, PARCELA A701/55-LOT 2  
TARLA 75, PARCELA A701/54-LOT1+2**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **ONTICA ADRIAN SI RADOI MARIANA**

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **MARTIE 2020**

### 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 Inel I.

Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUD, aprobat prin HCL nr. 265/09.05.2008 .

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.3882 /22.10.2019 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 locuința individuală.

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

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;

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- 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 Act de Alipire autentificat sub nr.315/04.04.2019 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Alexandru Steflea, nr.6B in suprafata de 252 mp este liber de constructii. Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 252 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - teren proprietate -IE229761

La **est**: - teren proprietate - IE237624

La **sud**: - teren proprietate - IE249717

La **vest**: - strada Alexandru Steflea

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC DE DETALIU** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.D , aprobat prin HCL nr. 265/09.05.2008 . destinatia terenului este de **locuire P+1E,2E**

**Utilizari admise : locuire**

**POT max=45%**

**CUT max=corespunzator pentru POT maxim si H maxim.**

**RH max=Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2E. Respectare OMS nr. 119/2014, cu toate modificarile ulterioare.**

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Alexandru Steflea, , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 3882 /22.10.2019, 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:

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic de Detaliu” aprobat prin HCL nr. 265/09.05.2008

Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI

Studiu geotehnic

Observatiile efectuate in teren

Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3882/22.10.2019

Aviz Mediu nr. 11552RP/22.11.2019

Aviz alimentare cu apa si canalizare nr. 1498/117392/22/11/2019

Aviz alimentare energie electrica nr. 05020632/14.11/2019

Aviz RCS RDS nr. 11593/19.11.2019

Aviz Gaze naturale nr. 314.519.392/11.11.2019

Aviz telefonizare nr. 2035/8.11.2019

Aviz comisia de circulatii nr. 148/11.03.2020

Adresa imobil strada Alexandru Steflea nr. 6B

Aviz directia judeteana de cultura nr. 5577/19.12.2019

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

Reglementarile urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.265/09.05.2008. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate:  
LOCUIRE - P+1,2E

**UTILIZĂRI ADMISE-** Locuire

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-** nu sunt specificate;

**UTILIZĂRI INTERZISE**

-nu sunt specificate

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

Conform HGR 525/27.06.1996 - Parcelarea.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in partee se respecta cumulativ urmatoarele conditii: a. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate; b. suprafata minima a parcelei de 150 m pentru cladiri insiruite si de minimum 200 m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate; c. adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei. (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

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

De la noul aliniament cladirile se vor retrage minim 3.50 m, cu conditia de evidentiere pe planul de situatie

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

Conform HGR 525/27.06.1996 si conform Cod Civil.

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

Conform HGR 525/27.06.1996.

### **CIRCULATII SI ACCESE**

Parcela va asigura un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Accesul va fi din Str. Alexandru Steflea.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

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

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2E. Respectare OMS nr. 119/2014, cu toate modificarile ulterioare.

### **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prezentate cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olana; garajele si anexele vizibile din circulatiile



S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

### **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate 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 libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10 % din total suprafata teren (ST); 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 impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese. Respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

### **IMPREJMUIRI**

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta, etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.50 m si parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 m.

### **PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**POT maxim admis= 45%**

### **COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

**CUT maxim admis= corespunzator pentru POT maxim si H maxim.**

## **2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD**

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



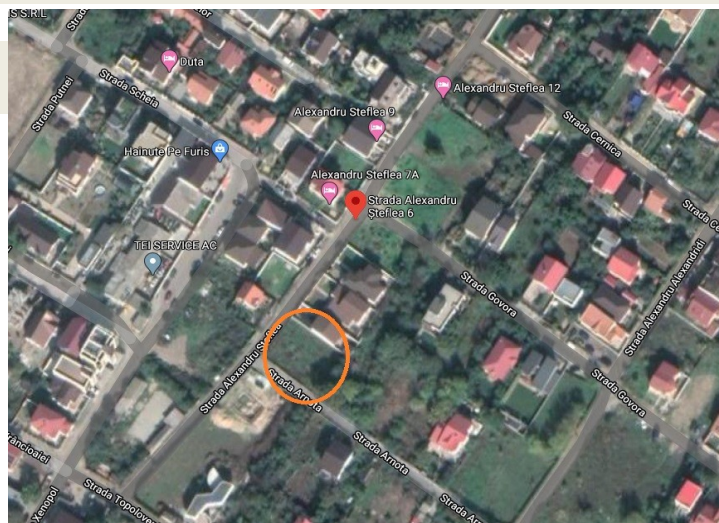
## CAPITOLUL 3

## SITUATIA EXISTENTA

### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI

#### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este strada Baba Novac, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: str. Baba Novac prin str. Alexandru Dimitrie Xenopol pana la intersectia cu str. Topoloveni, apoi prin str. Topolovenii pana la intersectia cu str. Alexandru Steflea - amplasament. 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, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - vecin: Nr. Cad 229761 pe o distantă de 32,49m;

La **est**: - vecin: Nr. cad. 237624 - pe o distantă de 7,70m;

La **sud**: - nr. cad. 249717 (vecin: Ghiță Octavian-Ionuț și Ghiță Elena conform Declarație nr. 20/16.01.2019) – pe o distantă de 33.30m.

La **vest**: - strada Alexandru Șteflea (Nr. cad. 230985) – pe o distantă de 8,07m;

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%  
CUT existent 0,00

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

Suprafata teren amplasament = 252 mp

Suprafata construita existent = 0,00 mp

Suprafata desfasurata existent = 0,00 mp

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

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe.

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate într-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala si colectiva si functiuni complementare locuirii.

**Funcțiunile solicitate** de beneficiar – locuinta individuala este compatibila cu functiunile aprobate in zona.

### 3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul care a generat studiul are suprafata de 252 mp si este **proprietate privata**.

Ontica Adrian si Radoi Mariana – conform Actului de alipire cu nr. 315 / 04.04.2019 emis de Ștefan Elena Laura

Parcelele invecinate pe laturile nord; est si sud sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de vest, este domeniu public-strada Alexandru Steflea

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

In urma efectuării studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 0,80 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 2,70 metri adancime de forare.

- argila prafoasa cafeniu deschisa pana la adancime de 3,50 m
- argila cafenie si cafeniu deschisa cu CaCO<sub>3</sub> pana la adancime de 5,80 m.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- se recomanda fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos spre plastic consistent;
- adancimea de fundare recomandata Df= -1.50 m de la cota teren actual
- pentru dimensionarea fundatiilor se recomanda presiunea conventionala de calcul p.conv.= 120 kPa- gruparea fundamentala;

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

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



### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

### **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 accelerației terenului pentru proiectare  $A_g=0,2g$ , 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 (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)**

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1E , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 252mp nu exista construcții. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+1E.

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

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

#### **Alimentarea cu apa si canalizarea**

Pe strada Alexandru Steflea exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector menajer.

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

Pe strada Alexandru Steflea exista retea de alimentare cu energie electrică

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

Pe strada Alexandru Steflea exista retea de alimentare cu gaze naturale

#### **Rețele de telecomunicații**

Pe amplasament, nu exista pozate cabluri de telecomunicații.

## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

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

Motivatii urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiunea predominanta de locuire;



- gestionarea spatiala a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de

folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;

- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta individuala .

#### **4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea locuinta individuala Regimul de inaltime propus P+1E(7,55 metri de la CTA la cornisa) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 8,07 metri si adancimea lotului de 33,00 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 252 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 3,50 metri fata de aliniament teren la strada Alexandru Steflea
- 0,60 metri fata de limita de proprietate latura Nord
- 0,00 metri fata de limita de proprietate latura Sud
- 0,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Est

#### **4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAŢA DESFASURATA**

Suprafata teren amplasament = 252 mp

##### **Locuinta individuala P+1E**

SC parter = 80.38 mp, SC etaj 1 = 81.25mp, SD = 161.63mp

##### **Anexa S(beci)+P**

SC subsol = 18.56 mp, SC parter = 15.36mp, SD = 33.92mp

##### **Foisorul Parter**

SC parter = 4.31mp,

#### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinta individuala, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;



#### 4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceiasi functiune -locuirea . Distanța dintre constructia propusa si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Imobil P+M	0,60 metri
Est	Teren liber	0,00 metri
Sud	Locuinta individuala /P+1	0,00 metri

#### 4.5.2. ACESE AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este str. Baba Novac, in partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: str. Baba Novac prin str. Alexandru Dimitrie Xenopol pana la intersectia cu str.Topoloveni, apoi prin str. Topolovenii pana la intersectia cu str. Alexandru Steflea - amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcagele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Alexandru Steflea conform Aviz Comisia de Circulatie nr.

148/11.03.2020

#### 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 liber de constructii.

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

Principala artera de circulatie din zona este Str. Baba Novac, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din Str. Baba Novac prin strada Alexandru Dimitrie Xenopol.

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 10 minute 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 de 43,08 la strada Alexandru Steflea si 43,38 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. 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 locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E se va amenaja un loc paraj 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 urbanan 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 dominanta de functiunea de locuire individuala. 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 antropoc 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.

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



## **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 in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

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

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

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

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren. 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 alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 31,02 mp, reprezentand 12,30 % din suprafata terenului.

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

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Alexandru Steflea variaza intre P pana la P+1E.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime P+1E constructia din lateral dreapta are regim de inaltime P+1 , iar cea din stanga P.+M

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 43,08 la strada Alexandru Steflea si 43,38 la limita posterioara a proprietatii.. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. 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.





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

**Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: LOCUIRE - P+1,2E**

**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-** locuire

**Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-** nu sunt specificate

**Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE-** nu sunt specificate

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

Conform HGR 525/27.06.1996 - Parcelarea.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in partee se respecta cumulativ urmatoarele conditii: a. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate;b. suprafata minima a parcelei de 150 m pentru cladiri insiruitesi de minimum 200 m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate;c. adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

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

De la noul aliniament cladirile se vor retrage minim 3.50 m, cu conditia de evidentiere pe planul de situatie

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

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:

- minim 0,60 pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin: Nr. Cad 229761)
- minim alipire pe limita de Sud a lotului (vecin nr. cad. 249717)
- minim alipire pe limita posterioara a lotului ( vecin Nr. cad. 237624)

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



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

Minim 2,00 metri

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

Parcela va asigura un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 m latime; accesese vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Accesul va fi din Str. Alexandru Steflea.

### **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 lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

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

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2E. Respectare OMS nr. 119/2014, cu toate modificarile ulterioare.

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

Cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prezentate cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olana; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.



In cazul in care investitorul doreste sa realizeze iluminat arhitectural pentru cladirea propusa, la faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memorii tehnice arhitectura si celelalte specia/itati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
  - exp/ozarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
  - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate:
  - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu rea/izarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
  - simulari 30 (pe zi si pe noapte)
- reseaua e/ctrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa e/elementele arhitectura/e
- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
- In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare c/adirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de e/elemente ale constructiei sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta
  - proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

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



toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate 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 libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10 % din total suprafata teren (ST); 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 impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese. Respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

### **Art. 14 – IMPREJMUIRI**

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta, etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.50 m si parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 m.

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

POT maxim admis= 45%

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

CUT maxim admis= corespunzator pentru POT maxim si H maxim.

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

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	100,05	39,70
CIRCULATII, TERASE, PARCAJE	0,00	0,00	120,93	48,00
SPATII VERZI	0,00	0,00	31,02	12,30
TOTAL	252	100	252	100



## CAPITOLUL 5 CONCLUZII

### 5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Beneficiarul propune prin realizarea Planului Urbanistic de Detaliu solicitat, reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de „locuința individuală” P+1E , a unei anexe parter și a unui foisor parter pentru gratar.

Condițiile de amplasare propuse:

- aliniamentul terenului față de strazile adiacente-se mentine;
- aliniera construcțiilor propuse față de noul aliniament- se mentine;
- retragerea față de limita laterală dreapta - amplasare pe limita de proprietate condiționată de obținerea acordului de la vecinul limitrof (Nr. Cad. 249717);
- retragerea față de limita laterală stângă – retragere conform Cod Civil-min 60 cm (Nr. Cad. . 229761);
- retragerea față de limita posterioară - amplasare pe limita de proprietate condiționată de obținerea acordului de la vecinul limitrof (Nr. Cad. 237624);

Locuința individuală P+1E va avea SC parter = 80.38 mp, SC etaj 1 = 81.25mp, SD = 161.63mp și se va organiza funcțional astfel:

- parter – Living, hol & scară, bucatărie, C.T./depozitare,G.S.;
- etaj 1 – 2 dormitoare, baie, dep&spalatorie, dep/sas, hol&scară, 2 balcoane.

Anexa S(beci)+P va avea SC subsol = 18.56 mp, SC parter = 15.36mp, SD = 33.92mp și se va organiza funcțional astfel:

- subsol – Depozitare;
- parter – depozitare și scară.

Foisorul Parter va avea SC parter = 4.31mp, SC loc de luat masă neacoperit = 12.00mp și se va organiza funcțional astfel:

- parter – loc de luat masă neacoperit și spațiu de gratar;

### REGIMUL TEHNIC

Construcțiile propuse se vor amplasa astfel:

Retragerea terenului față de strazile adiacente:

- terenul se retrage din axul str. Alexandru Steflea – 5.0ml;

Retragerea construcțiilor față de noul aliniament:

- construcția propusă se retrage minim 3.5ml de la noul aliniament de la str. Alexandru Steflea.

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



- distanta pana la *noua* limita de proprietate (noul aliniament) a corpului cel mai apropiat de strada spre str. Alexandru Steflea – min 3.50m

Retragerile constructiei fata de limitele de proprietate cu terenuri proprietate privata:

- amplasare pe limita de proprietate din dreapta (*In prezent terenul vecinului este liber de constructii, dar vecinul intentioneaza sa demareze constuctia unei locuinte pentru care a obtinut Autorizatia de construire*). *In vederea alipirii de limita de proprietate s-a obtinut acordul vecinului limitrof – Declaratie nr. 20 / 16.01.2019 emisa de Biroul notarial individual Stefan Elena Laura.*

- fata de limita de proprietate din stanga – min 60ml cu obstructionarea vederii spre linia de hotar a balconului de la etajul 1 – spre linia de hotar se va executa un riflaj metalic dublat cu panou opac din policarbonat.

- amplasare pe limita de proprietate din spate. In vederea alipirii se va obtine acordul vecinului limitrof.

-Indicatorii spatiali propusi sunt:

SUPRAFATA TEREN = 252.00 MP (din acte si masuratori)

SC existenta = SD existenta = 0.00 mp

1. Locuinta individuala

R.H. propus = P+1E

S.C. parter = 80.38mp

S platforme acces = 18.02mp

S.C. totala parter = 98.40mp

S.C. etaj 1 = 81.25mp

S balcoane = 15.35mp

S.C. totala etaj 1 = 96.60mp

SD = 161.63mp

SD totala = 195.00mp

2. Anexa

R.H. propus = Subsol+Parter

SC subsol (beci) = 18.56mp

SC parter = 15.36mp

S podest acces = 3.20mp

S totala parter = 18.56mp

SD = 33.92mp

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com  
SD totala = 37.12mp



3. Foisor  
R.H. propus = Parter

SC parter = 4.31mp  
S loc de luat masa neacoperit = 12.00mp  
S.C. totala parter = 16.31mp

SC aferenta POT = SC locuinta (amprenta et. 1) + SC parter anexa + SC parter foisor =  
81.25mp + 15.36mp + 4.31mp = 100.92mp  
SD aferenta CUT = SD locuinta + SD anexa + SD foisor = 161.63mp + 33.92mp + 4.31mp =  
299.86mp

P.O.T. existent = 0.00%  
P.O.T. propus = 40.04% < P.O.T. max. aprobat =45.00%  
- cf. P.U.D. aprobat prin HCL nr. 265/ 09.05.2008)

C.U.T. existent = 0.00  
C.U.T. propus = 1.189

S spatii verzi = 31.02mp  
Se asigura un loc de parcare la cota amenajata a terenului

ce va fi indicată de Primaria Mun. Constanța în Autorizația de Construire.  
- 7.9- Se vor asigura locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Normativului P132-93,  
HG nr. 525/ 27.06.1996 (actualizată), și HCL nr. 113/27.04.2017.

Suprafata utila totala a imobilului propus - locuinta = S utila parter + S utila etaj 1 =  
64.62mp+57.63mp = 122.25mp

In acceptiunea art. 13 din HCL nr. 113/27.04.2017, suprafata utila reprezinta suprafata  
locuibila definita astfel: suprafata utila cu exceptia spatiilor tehnice, spatiilor de depozitare,  
logiilor, balcoanelor si a garajelor.  
=> S exclusa = 25.08mp

Suprafata utila cf HCL 113/2017 = 97.17mp  
=>Nr. necesar de locuri de parcare = un loc

- Se va asigura un loc de parcare astfel:  
- 1 loc de parcare - la cota amenajata a terenului cu acces din str. Alexandru Steflea.

- Descrierea lucrarilor de spatii verzi  
Supraf. totala spatii verzi = 31.02 mp (suprafata de teren ramasa libera)



Cf. HCJ 152 / 22.05.2013 pentru imobilele cu functiunea de locuinta individuala se vor amenaja spatii verzi si plantate in suprafata de minim de 5mp/loc.

Nr de locuitori = 3utilizatori => Suprafata de spatii verzi minima necesara = 15mp

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata totala de 31.02mp astfel:

- 31.02 mp la nivelul terenului amenajat, in incinta terenului - va fi prevazuta o paleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri a.i. in fiecare anotimp imaginea culorilor sa fie in ton cu anotimpul si culorile imobilului, realizarea unor elemente de ingradire constand in plantare gard viu (din specii de abusti cu frunze semipersistente), plantari de arbori si arbusti decorativi (material dendrologic de calitate - din specii de foiosi si rasiinosi care sa indeplineasca cerintele functionale si estetice ale zonei, alegerea acestora facandu-se pe criterii de adecvare la conditiile de mediu si crearea unei ambiante placute, atractive), precum si gazonarea suprafetelor libere de teren;

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

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "**Construire imobil locuință individuală P+1E, anexă parter, foișor parter și împrejmuire teren**"

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

- minim 0,60 pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin Nr. Cad 229761)
- minim alipire pe limita de Sud a lotului (vecin nr. Cad. 249717)

- minim alipire pe limita posterioara a lotului (vecin Nr. cad. 237624)

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUD aprobat cu HCL 265/09.05.2008.

## 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuinte Inel I.

Coordonator urbanism  
C.Arh. Rodica Ungureanu



