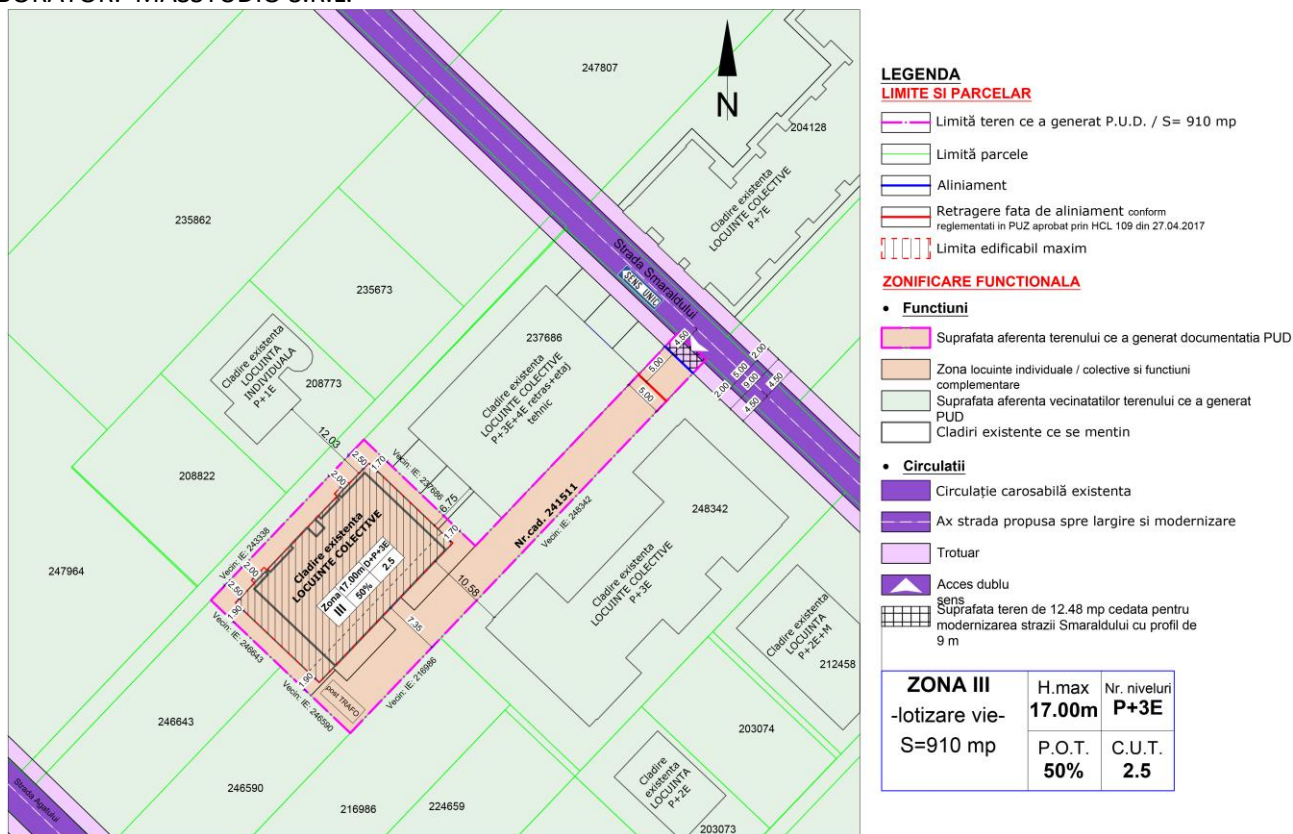


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU” – pentru detalierea și modificarea  
reglementărilor din PUZ aprobat prin HCL 109 din 27.04.2017 conform certificat de urbanism  
nr.2367 din 09.07.2019

ADRESA: mun. Constanța, Str. Smaraldului, nr. 13 și 13A, Lot 2, număr cadastral 241511, jud. Constanța  
INITIATOR: PROMPT TUR SRL prin MUNTEANU ANDRIANA  
ELABORATOR: MASSTUDIO S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 08.09.2020-23.09.2020. OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C**

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

**PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI:** SIMINA STAICULESCU

**ADRESA:** PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

**DATE DE CONTACT ELABORATOR:** TELEFON: 0723 171 168; E-MAIL: [mastudio.constanta@gmail.com](mailto:mastudio.constanta@gmail.com)

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/ 2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI – 08.09.2020-23.09.2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR - 29.09.2020 - 03.10.2020 (10 ZILE)

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ Denumirea proiectului

“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU”

▪ Amplasamentul pentru care se inițiază PUD-ul

Județul Constanța, municipiul Constanța, Str. Smaraldului,  
nr. 13 și 13A, Lot 2, număr cadastral 241511

▪ Inițiator (beneficiar)

PROMPT TUR SRL prin MUNTEANU ANDRIANA

▪ Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0743.809.868 / 0723.171.168

▪ Faza proiect

P.U.D. preliminar

▪ Data proiect

Octombrie 2019

▪ Numar proiect

▪ 069/2019

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat pe strada Smaraldului nr. 13 și 13A în ceea ce privește retragerile construcției față de limitele laterale și posterioare ale terenului, având în vedere prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001.

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

*(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.*

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

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.109 din 27.04.2017
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul 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;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), 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;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate 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 urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

## 2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în partea de nord a municipiului Municipiului Constanța cu adresa strada Smaraldului, nr. 13 și 13A, Lot 2. Zona în care este localizat are un caracter rezidențial, predominant de funcțiunea de locui re dar și de funcțiuni de turism și alimentație publică.

Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2361/12.07.2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național în zona protejată









- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 4metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se pot amplasa pe aliniament cladirile noi care acopera calcanele invecinate vizibile din domeniul public dar nu mai mult de 1/3 din deschiderea parcelei
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament NU se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public.

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

**TABEL NR.1a – PRIVIND REGIM DE INALTIME MAXIM – RETRAGERI MINIME – SUPRAFATA - TEREN MINIMA**

Regim de inaltime maxima	Retragere fata aliniament minima	Retragere laterala minima	Retragere spate minima	Suprafata teren Minima**
P+1E	5,00 metri	2,00metri	5,00metri	150 - 200mp
P+2E	5,00 metri	2,50metri	5,00metri	300mp
P+3E	5,00 metri	3,00metri	5,00metri	400mp
P+4E	5,00 metri	3,50metri	5,00metri	500mp
P+4E(vecin P+6 insiruit)	5,00 metri	3,50metri / 2,00metri fata de P+6 insiruit	5,00metri	500mp
P+5E	5,00 metri / 10,00metri*	5,00metri	5,00metri / 10,00metri	600mp
P+6E	5,00 metri / 10,00metri*	5,00metri	5,00metri /10,00metri	700mp
P+6E insiruit	5,00 metri	-	2,00metri	700mp
P+10E	5,00 metri	3,00metri	5,00metri	1000mp
P+15E	5,00 metri	5,00metri	5,00metri	1500mp

- cladirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage fata de aliniament la o distanta de 5,00metri pentru a permite pe viitor parcare a celei de a doua masini in fata garajului si pentru a se permite plantarea corecta a unor arbori in gradina din fata fara riscul deteriorarii gardurilor si trotuarelor de protectie ale cladirilor;
- in cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade pe ambele strazi;
- in fisia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si a platformelor de maxim 0,45metri inaltime (de exemplu, terase de acces) fata de cota trotuarului de garda.  
În vederea conformării circulațiilor publice carosabile definitive la nivelul întregului PUZ este obligatorie retragerea aliniamentului actual al loturilor, astfel:
- pentru strazile Topazului, Safirului, Perlei, Agatului si Smaraldului se propun sensuri unice: ampriza 9,00metri: 2,00metri trotuar + 5,00metri carosabil + 2,00metri trotuar; noul aliniament al terenului se va retrage la 4,50metri din axul drumurilor de exploatare existente; fata de aliniamentul rezultat se propune alinierea constructiilor la 5,00metri (in spatiul rezultat se pot amenaja parcare si spatii verzi-gradini fatada)

**AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- prevederile 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.

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

Pentru construcțiile izolate și pentru construcțiile cuplate retragerea față de limita laterală va fi egală cu lumătate din înălțimea la cornișă, atic.

În cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (Cameră de zi, dormitoare) atunci retragerea față de limitele laterale va respecta Tabelul nr. 1b.

TABEL NR. 1b – PRIVIND REGIM DE INALTIME MAXIM – RETRAGERI MINIME – SUPRAFATA TEREN MINIMA

Regim de inaltime maxima	Retragere fata aliniament minima	Retragere laterala minima	Retragere spate minima	Suprafata teren Minima**
P+1E	5,00 metri	2,00metri	5,00metri	150 - 200mp
P+2E	5,00 metri	2,50metri	5,00metri	300mp
P+3E	5,00 metri	3,00metri	5,00metri	400mp
P+4E	5,00 metri	3,50metri	5,00metri	500mp
P+4E(vecin P+6 insiruit)	5,00 metri	3,50metri / 2,00metri fata de P+6 insiruit	5,00metri	500mp
P+5E	5,00 metri / 10,00metri*	5,00metri	5,00metri / 10,00metri	600mp
P+6E	5,00 metri / 10,00metri*	5,00metri	5,00metri /10,00metri	700mp
P+6E insiruit	5,00 metri	-	2,00metri	700mp
P+10E	5,00 metri	3,00metri	5,00metri	1000mp
P+15E	5,00 metri	5,00metri	5,00metri	1500mp

Este interzisa depasirea limitei edificabilului (adica a retragerilor minime) cu balcoane, bowindowuri si console.

### 3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

#### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat are acces direct din strada Smaraldului, situată la nord est, strada cu înveliș de pământ ce asigură legatura cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Disfuncționalități:

- Lipsa stratului asfaltic și subdimensionarea străzii Smaraldului;
- Lipsa trotuarelor și a sistemului de iluminat aferente străzii Smaraldului;

#### 3.2. SUPRAFAȚĂ OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul ce a generat documentatia PUD, în suprafață de 910 mp, are o formă poligonală fiind delimitat de 6 proprietăți private și de o proprietate publică (strada Smaraldului)

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- NE: cale de acces strada Smaraldului  
proprietate privata cu nr.cad. 237686



- NV: proprietate privata cu nr.cad. 243338  
proprietate privata cu nr.cad. 237686
- SE: proprietate privata cu nr.cad. 216986  
proprietate privata cu nr. cad. 248342
- SV: proprietate privata cu nr. cad. 246643  
proprietate privata cu nr. cad. 246590

Coordonatele STEREO 70 ale terenului care a generat realizarea documentatiei P.U.D. sunt:

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO 70		
Pct.	X [m]	Y [m]
1	307994.576	789391.385
2	307946.034	789345.207
3	307963.292	789327.124
4	307984.145	789346.964
5	307970.340	789361.433
6	307998.006	789387.748
7	307996.647	789389.216
Suprafata totala masurata =910 mp		

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

Terenul studiat cu folosința actuală de vie conform extrasului de carte funciară nr. 241511 eliberat sub număr cerere 68641/22.05.2019 este construit, pe suprafața lui fiind început un imobil de locuințe colective. Construcția a fost realizată în etape în urma emiterii a două autorizații de construire.

1. Autorizație de construire nr. 579/07.04.2016 pentru imobil locuințe colective D+P+2E, proiectul fiind elaborat pe baza reglementărilor din PUZ-ului Campus vechi.
2. Autorizație de construire nr. 69/10.01.2019 pentru supraetajare imobil la D+P+2E+3E retras conform reglementărilor din noul PUZ aprobat prin HCL 109/27.04.2017

Imobilul în curs de execuție are:

P.O.T. aprobat prin AC nr. 69 din 10.01.2019 = **34.92 %**

C.U.T. aprobat prin AC nr. 69 din 10.01.2019 = **1.78**

Sconstruită aprobată prin AC nr. 69 din 10.01.2019 = **317.82 mp**

Sdesfășurată aprobată prin AC nr. 69 din 10.01.2019 = **1627.94 mp**

Restul suprafeței de teren de 592.18 mp din cei 910 mp sunt în prezent liber de construcții.



### 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona din imediata apropiere a terenului studiat are un pronunțat caracter rezidențial, identificându-se imobile cu destinația de: locuințe individuale, locuințe colective, locuințe de vacanță, hotel-apartamente.

Aspectul arhitectural al clădirilor din vecinătate este mediu, stilul arhitectural al acestora fiind modern cu accente tradiționale mai ales în cazul locuințelor individuale.

Pe terenul studiat este început un imobil de locuințe colective, acesta urmând a se integra prin aspect în caracterul zonei, remarcându-se utilizarea materialelor de finisaj precum placari ceramice, tencuieli exterioare bicromatice și tâmplării din PVC.

### 3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

Terenul ce a generat documentația P.U.D., în suprafață de 910 mp, este proprietate privată a persoanelor juridice, aparținând societății PROMPT TUR SRL conform Contract de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr. **1262** din **15.05.2018**.

Din cele 7 proprietăți cu care se învecinează terenul studiat, 6 sunt proprietăți private a persoanelor fizice și juridice iar una este proprietate publică de interes local (strada Smaraldului).

### 3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

#### 3.6.1. Condiții de fundare

#### 3.6.2. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

#### 3.6.3. Adâncimea apei subterane

La data efectuării cercetărilor, nivelul pazei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată

#### 3.6.4. Parametri seismici caracteristici zonei ( zonă, grad $K_s$ , $T_c$ )

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori  $a_g = 0,20g$  și  $T_c = 0,7sec$ .

### 3.7. ANALIA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent din zonă tinde să devină predominant în raport cu cel neconstruit, fiind relativ ordonat și distribuit față de căile de circulație din zonă, cu clădiri dispuse izolat și retrageri variabile.

Clădirile existente cu funcțiunea de locuințe individuale sunt în stare bună, au structură portantă și un regim de înălțime variind între P+1E și P+2E+M.

Clădirile existente cu funcțiunea de locuințe colective sunt în stare bună finalizată sau în construcție, au structură pe cadre și un regim de înălțime P+3E, P+4E, P+7E.

Aspectul zonei este tipic rezidențial, cu clădiri noi în stare bună, din punct de vedere estetic, zona fiind afectată negativ doar de unele anexe, clădiri aflate în construcție și terenuri neconstruite cu vegetație crescută la întâmplare.

Clădiri învecinate cu amplasamentul studiat:

- NE și NV: – imobil locuințe colective pe teren proprietate privata cu nr.cad. 237686, P+3E+4E retras + etaj tehnic – distanță 6.75 m
- NV: – locuinta individuala pe teren proprietate privata cu nr.cad. 208773, P+1E– distanță 12.03 m
- SE: – imobil locuințe colective pe teren proprietate privata cu nr.cad. 246342, P+3E– distanță 10.58 m

### 3.8. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona studiată există rețele de utilități a căror poziție a fost stabilită prin intermediul avizelor de utilități.

Conform Aviz Raja S.A. nr 1343 din 06.11.2019 pe strada Smaraldului există conductă de distribuție apă Dn, 110 mm PEHD. În zona parcelată, RAJA S.A. nu deține colectoare menajere. LA intersecția str. Smaraldului cu bd. Aurel Vlaicu există cămin de vizitare pe conducta de refulare ape uzate Dn 110 mm PEHD cu descărcare în colectorul menajer Dn 250 mm B existent în zona blocului G8. Conducta de refulare ape uzate Dn 90 mm existentă pe strada Smaraldului și la care este racordat imobilul existent pe teren nu se află în întreținerea și exploatarea RAJA S.A.

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 293123739 din 19.12.2019 terenul studiat este traversat de o rețea subterană electrică LES 10Kv și LES 0.4 Kv.

Conform Aviz RADET nr. B19827 din 15.11.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele termice.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 314.589.564 din 25.11.2019 pe strada Smaraldului există rețea de distribuție gaze naturale.

Conform Aviz Telekom nr. 1915 din 22.10.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele și echipamente de comunicații.

## 4. REGLEMENTĂRI

### 4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Beneficiarul dorește modificarea retragerilor laterale și posterioară și conformarea lor cu prevederile Codului Civil.

Prin intermediul proiectului se va asigura suprafața necesară extinderii amprizei străzii Smaraldului la 9 m din care 2 m trotuar + 5m carosabil + 2m trotuar.

Amenajarea exterioară va asigura pe lângă circulația auto și pietonală din interiorul parcelei și numărul necesar de locuri de parcare pentru imobilul de locuințe colective aflat în construcție în prezent pe terenul studiat.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului;

## 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Funcțiunea existentă, imobil locuințe colective, se păstrează, aceasta încadrându-se în funcțiunile admise în Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic Zonal 109 / 27.04.2017 "Actualizare PUZ zona campus Universitar"

Clădirea existentă pe teren păstrează condițiile actuale de amplasare și conformare.

## 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Funcțiunea existentă se menține – Locuințe colective

S construită existentă se menține= 317.82 mp

S construită maximă HCL nr. 109/27.04.2017 = 455 mp

S desfășurată maximă HCL nr. 109/27.04.2017 = 2275 mp

## 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

### 4.4.1. Distanțe față de construcțiile existente

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dar nu mai puțin de 4,00 metri dacă fronturile opuse nu au camere locuibile;
- prevederile 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.

### 4.4.2. Accese pietonale și auto

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.



Se propune ca accesul auto și pietonal să se realizeze din strada Smaraldului, stradă propusă prin PUZ aprobat prin HCL 109 din 27.04.2017 spre modernizare, cu sens unic și ampriza de 9.00 m: 2 m trotuar + 5m carosabil + 2m trotuar.

Pentru dezvoltarea strazii Smaraldului este necesar un schimb de terenuri între proprietatea privată și cea publică, fiind necesară cedarea a 12.48 mp din terenul studiat.

#### 4.4.3. Accese pentru utilaje de stingere a incendiilor

Utilajele pentru stingerea incendiilor au accesul asigurat pe teren din strada Smaraldului, circulațiile interioare din interiorul parcelei asigurând accesul la fațada principală și fațadele laterale.

#### 4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

Planul Urbanistic de Detaliu urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, materializată prin extinderea etajului 3 până la limita etajelor inferioare 1 și 2 astfel încât să existe o unitate volumetrică a imobilului în curs de execuție.

Arhitectura până la nivelul 2 va respecta autorizația de construire urmând ca etajul 3 să fie modificat astfel încât să fie identic din punct de vedere al fațadelor cu etajele 1 și 2.

Plastica fațadelor se va menține, fiind folosite aceleași materiale de finisaj și culorile autorizate prin AC nr. 69/10.01.2019.

#### 4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Modificările privind extinderea etajului 3 se vor realiza ulterior aprobării PUD și obținerii unei noi autorizații de construire pe baza noilor reglementărilor propuse. Extinderea se va realiza în urma elaborării unei expertize tehnice cu respectarea structurii existente astfel încât rezistența și stabilitatea clădirii să nu fie afectate.

#### 4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Pentru a facilita accesul la imobilul de locuințe colective a fost propusă o intrare din strada Smaraldului, printr-o alee de 5 m ce face legătura cu locurile de parcare aferente locuințelor.

Fiind vorba de o incintă de dimensiuni mici, cu un grad redus al circulației auto și în care viteza de deplasare este mică se consideră că circulația pietonală în interiorul parcelei poate fi realizată pe același traseu cu circulația auto, nefiind necesare trotuare dedicate pietonilor.

#### ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

- Se va face cu respectarea **HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.**

- Totodată se vor avea în considerare locurile de parcare deja autorizate prin Autorizație de construire nr. 69/10.01.2019 pentru supraetajare imobil la D+P+2E+3E retras conform reglementărilor din noul PUZ aprobat prin HCL 109/27.04.2017.

#### **4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Nu este cazul datorită faptului că terenul este aproximativ plat iar cadrul construit în zonă este predominant în raport cu cel natural, propunerea urmând a se integra în cadrul construit existent.

#### **4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA**

Nu este cazul.

#### **4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Managementul corespunzător al organizării de șantier și al lucrărilor de construcție în sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii cadrului natural.

În perioada de realizare a investițiilor propuse se va ține cont de următoarele:

-Este interzisă deversarea apelor uzate rezultate pe perioada construcției în spațiile naturale existente în zona.

-Deseurile generate vor fi colectate selectiv în containere speciale și preluate de serviciile specializate în vederea eliminării sau valorificării, evitând astfel depozitarea necontrolată și migrarea poluanților sub acțiunea apelor pluviale.

-În ceea ce privește punctele de lucru, apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate în WC-uri ecologice care se vor vidanța periodic de către o firmă specializată.

-Operațiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar în locuri special amenajate, de către personal calificat, prin recuperarea integrală a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizați să desfășoare activități de colectare, valorificare și/sau de eliminare a uleiurilor uzate

-La parasirea incintei organizatorilor de șantier, roțile autovehiculelor se vor curăța.

-Mijloacele de transport și utilajele vor folosi numai traseele prevăzute prin proiect, suprafețe amenajate, evitându-se suprafețele nepavate, astfel încât să se reducă pe cât posibil reantrenarea particulelor în aer.

-Este important ca în pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport și ale utilajelor să fie oprite, evitându-se funcționarea nejustificată a acestora, sau manevrele nejustificate.

-Depozitele intermediare de materiale de construcții în vrac, care pot fi spălate de apele pluviale și pot polua solul, subsolul și apele subterane trebuie depozitate în spații închise sau acoperite

-Constructorul va trebui să respecte condițiile de mediu și de execuție a lucrărilor impuse în caietul de sarcini pentru realizarea lucrărilor - se va respecta întocmai tehnologia de execuție prezentată în proiect, luându-se măsuri de prevenire și combatere a poluarii accidentale.

-In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului.

-Se vor evita activitatile de incarcare/descarcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf in perioadele cu vant puternic.

-Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.

-Drumurile vor fi permanent intretinute prin stropire cu apa pentru a se reduce praful.

-Este interzisa amplasarea unor depozite temporare de carburanti si lubrefianti, de unde se pot produce pierderi pe sol;

-Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deseurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deseurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol.

-Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate.

In perioada de functionare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

-Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul retelei nou proiectate in retea publică existentă

-Se va asigura integritatea retelei de evacuare apa uzata.

-In vederea diminuarii impactului apelor provenite din parcuri si al apelor pluviale impure, se vor lua masuri precum: trecerea apelor provenite de la parcuri si de pe caile de comunicatie prin separatoare de hidrocarburi, inaintea deversarii acestora in retea de canalizare publică.

-Centralele termice vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

-Impunerea unor viteze maxime de circulatie in zonele de parcare

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

Nu este cazul.

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

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCJ nr. 152 din 22.05.2013 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 .

La care se adauga următoarele prevederi specifice:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;

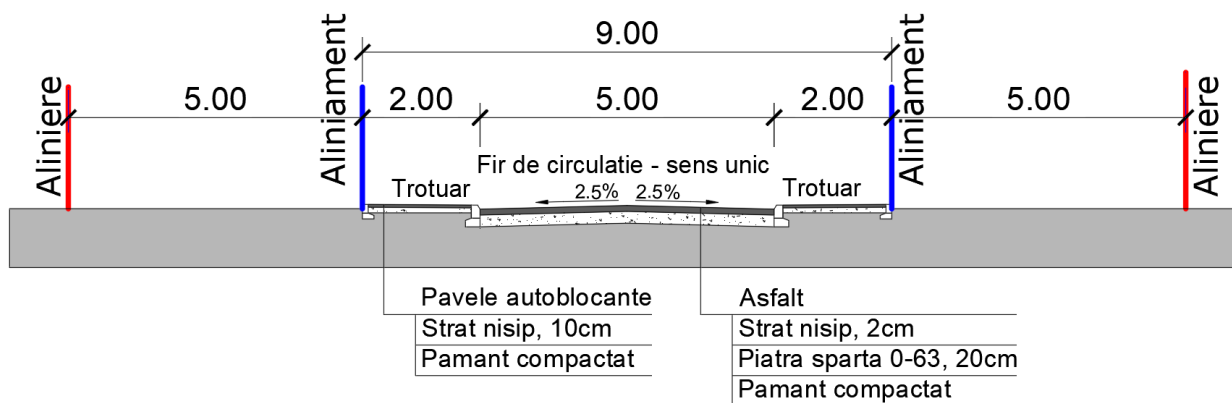


- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, carosabile si parcare, astfel minimum 20% din suprafata impermeabila corespunzatoare circulatiilor va fi permeabila (de exemplu prin folosirea de dale inierbate, pietris sau alte materiale permeabile).

#### 4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Accesul la terenul ce a generat documentația PUD este asigurat prin strada Smaraldului, stradă ce în prezent are învelișul de pământ, o lățime variabilă, fără trotuare laterale și iliminat stradal.

Profilul străzii Smaraldului a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL 109/27.04.2017 la o ampriză de 9 m din care 2 m trotuar + 5m carosabil + 2m trotuar, cu sens unic.



**STRADA SMARALDULUI**  
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ – se menține

#### 4.14. LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Sistematizare verticala - are ca scop determinarea cotelor  $\pm 0.00$  pentru constructia proiectata, asigurarea scurgerii apelor meteorice si realizarea unui microrelief util. Se urmareste realizarea scopurilor principale:

- oprirea accesului apelor meteorice din afara in interiorul incintei, atat in timpul executiei cat si in timpul folosirii acesteia;
- indepartarea apelor meteorice cazute in incinta, prin dirijarea si evacuarea lor catre exterior prin:
  - lucrari speciale (statii de pompare, bazine de retentie);
  - retele subterane (canalizari);
  - mijloace de suprafata (rigole, santuri).
- asigurarea cailor de comunicatie pentru pietoni si vehicule;
- asigurarea conditiilor optime pentru fundare a tuturor obiectelor prevazute in incinta.

Odată cu sistematizarea verticală vor fi realizate și lucrările de amenajarea exterioara ce cuprind:

- realizarea circulatiilor auto în incintă, a platformelor pentru parcare și a trotuarelor de circulație pietonală

- amenajarea peisagistică a spațiilor libere, neconstruite în spații verzi

## 4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

### 4.15.1. Aliniere

#### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 109 / 27.04.2017**

- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție față de alte construcții sau instalații;
- depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 4metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă;
- se pot amplasa pe aliniament cladirile noi care acopera calcanele invecinate vizibile din domeniul public dar nu mai mult de 1/3 din deschiderea parcelei
- în cazul amplasării clădirilor pe aliniament NU se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public.

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

TABEL NR.1a – PRIVIND REGIM DE INALTIME MAXIM – RETRAGERI MINIME – SUPRAFATA - TEREN MINIMA

Regim de inaltime maxima	Retragere fata aliniament minima
P+1E	5,00 metri
P+2E	5,00 metri
P+3E	5,00 metri
P+4E	5,00 metri
P+4E(vecin P+6 insiruit)	5,00 metri
P+5E	5,00 metri / 10,00metri*
P+6E	5,00 metri / 10,00metri*
P+6E insiruit	5,00 metri
P+10E	5,00 metri
P+15E	5,00 metri

- cladirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage fata de aliniament la o distanta de 5,00metri pentru a permite pe viitor parcare a celei de a doua masini in fata garajului si pentru a se permite plantarea corecta a unor arbori in gradina din fata fara riscul deteriorarii gardurilor si trotuarelor de protectie ale cladirilor;
- in cazul cladirilor insiruite, nu se admit pe parcelele de colt decat cladiri cu fatade pe ambele strazi;
- in fisia non aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o constructie, cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si a platformelor de maxim 0,45metri inaltime (de exemplu, terase de acces) fata de cota trotuarului de garda.

În vederea conformării circulațiilor publice carosabile definitive la nivelul întregului PUZ este obligatorie rețegerea aliniamentului actual al loturilor, astfel:

- pentru strazile Topazului, Safirului, Perlei, Agatului și Smaraldului se propun sensuri unice: ampriza 9,00metri: 2,00metri trotuar + 5,00metri carosabil + 2,00metri trotuar; noul aliniament al terenului se va retrage la 4,50metri din axul drumurilor de exploatare existente; fata de aliniamentul rezultat se propune alinierea construcțiilor la 5,00metri (în spațiul rezultat se pot amenaja parcuri și spații verzi-gradini fatada)

## **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale și posterioară aprobate prin PUZ 109/27.04.2017 sunt de 3.00 m, respectiv 5.00 prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestora după cum urmează:

Propunerea de extindere a etajului 3 se va realiza în limita edificabilului generat de limitele construcției autorizate cu AC 69 din 10.01.2019 la care se adaugă prevederile Codului Civil în ceea ce privește fereastra de vedere și fereastra de lumină.

*Conform Codului Civil:*

*ART. 612*

*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 atingere drepturilor proprietarului vecin.*

*ART. 615*

*Distanța minimă pentru fereastra de vedere*

*(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.*

*(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.*

*(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.*

*ART. 616*

*Fereastra de lumină*

*Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.*

Totodată se vor respecta și prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.



#### 4.15.2. Înălțimea construcțiilor

Înălțimea maximă admisă este P+3E, respectiv Hmaxim = 17,00metri.

- Se mențin reglementările din HCL nr. 109/27.04.2017.

#### 4.15.3. Procentul de ocupare a terenurilor

POT maxim aprobat = 50%

- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în HCL nr. 109/27.04.2017.

### 4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

CUT maxim aprobat =2.5

- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în HCL nr. 109/27.04.2017.

### 4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Conform Aviz Raja S.A. nr 1343 din 06.11.2019 pe strada Smaraldului există conductă de distribuție apă Dn, 110 mm PEHD. În zona parcelată, RAJA S.A. nu deține colectoare menajere. LA intersecția str. Smaraldului cu bd. Aurel Vlaicu există cămin de vizitare pe conducta de refulare ape uzate Dn 110 mm PEHD cu descărcare în colectorul menajer Dn 250 mm B existent în zona blocului G8. Conducta de refulare ape uzate Dn 90 mm existentă pe strada Smaraldului și la care este racordat imobilul existent pe teren nu se află în întreținerea și exploatarea RAJA S.A.

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 293123739 din 19.12.2019 terenul studiat este traversat de o rețea subterană electrică LES 10Kv și LES 0.4 Kv.

Conform Aviz RADET nr. B19827 din 15.11.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele termice.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 314.589.564 din 25.11.2019 pe strada Smaraldului există rețea de distribuție gaze naturale.

Conform Aviz Telekom nr. 1915 din 22.10.2019 pe amplasamentul studiat nu există rețele și echipamente de comunicații.

### 4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață ( mp )	% din total	Suprafață ( mp )	% din total
Construcții	317.82	34.92%	317.82	34.92%
Circulații	359.57	39.51%	347.09	38.86%

Parcare	91.77	10.08%	91.77	10.08%
Spații libere, plantate	140.84	14.77%	140.84	14.77%
Teren ce va fi cedat pentru modernizare strada	-	-	12.48	1.37%
<b>TOTAL teren studiat</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>

## 5. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unui imobil de locuințe colective cu regim de înălțime P+3E și modifică retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziția a unui P.U.D. Preliminar cu fotografiile elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestiile în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:

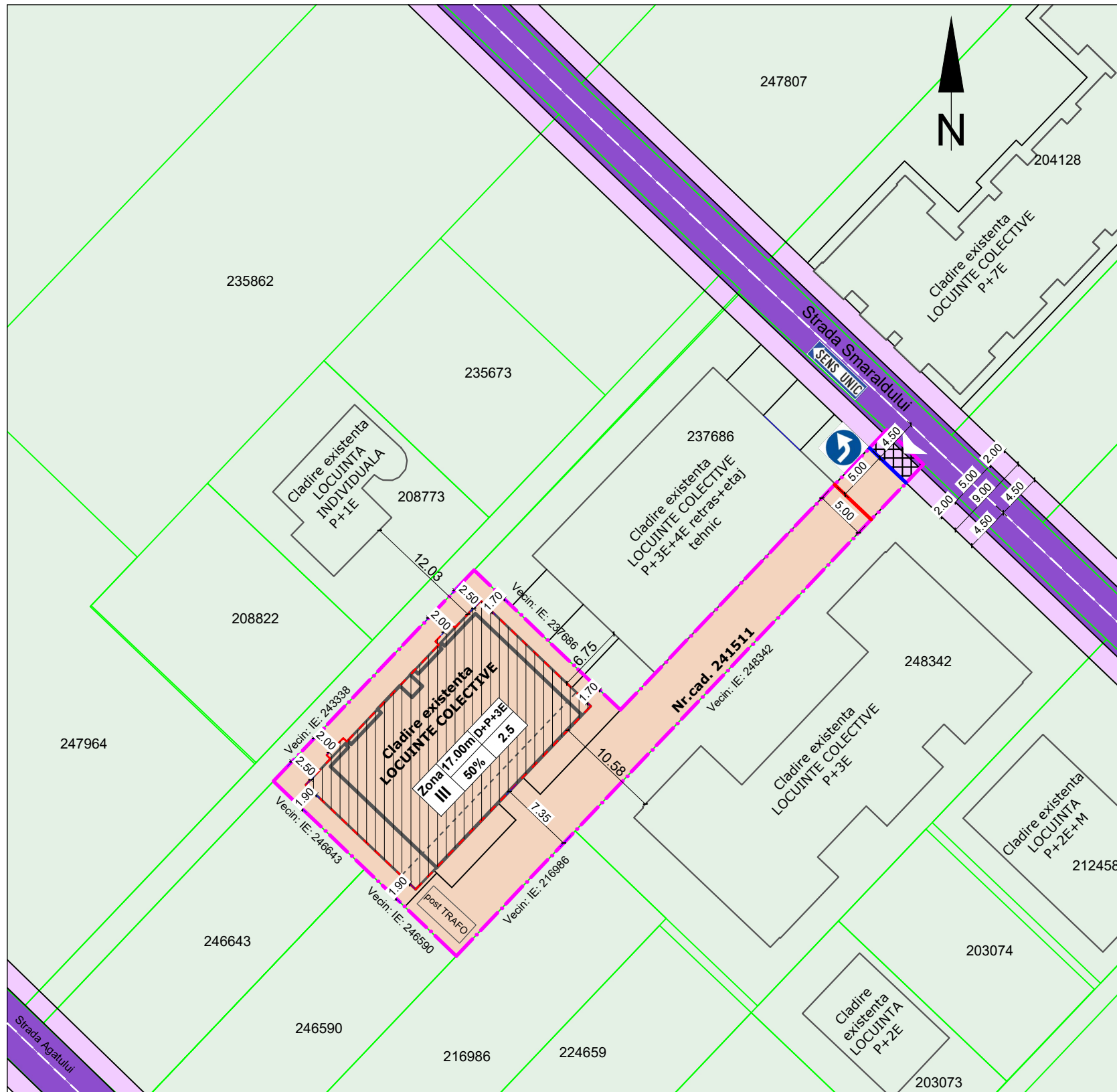
Arh. Paula Sârbu



Verificat:

Urb. Băjenaru Alexandru





**LEGENDA**

**LIMITE SI PARCELAR**

- Limită teren ce a generat P.U.D. / S= 910 mp
- Limită parcele
- Aliniament
- Retragere fata de aliniament conform reglementati in PUZ aprobat prin HCL 109 din 27.04.2017
- Limita edificabil maxim

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

**• Functiuni**

- Suprafata aferenta terenului ce a generat documentatia PUD
- Zona locuinte individuale / colective si functiuni complementare
- Suprafata aferenta vecinatilor terenului ce a generat PUD
- Cladiri existente ce se mentin

**• Circulatii**

- Circulație carosabilă existentă
- Ax strada propusa spre largire si modernizare
- Trotuar
- Acces dublu sens
- Suprafata teren de 12.48 mp cedata pentru modernizarea strazii Smaraldului cu profil de 9 m

**REGLEMENTARI PROPUSE**

**• ALINIERE**

Amplasarea clădirilor față de aliniament - Clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage fata de aliniament la o distanta de 5,00metri

Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

Propunerea de extindere a etajului 3 se va realiza in limita edificabilului generat de limitele constructiei autorizate cu AC 69 din 10.01.2019 la care se adauga prevederile Codului Civil in ceea ce priveste fereastra de vedere si fereastra de lumina.

Conform Codului Civil:

ART.615 - Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neingrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

ART.616 - Fereastra de lumină

Dispozițiile art. 615 nu exclud dreptul proprietarului de a-și deschide, fără limită de distanță, ferestre de lumină dacă sunt astfel construite încât să împiedice vederea spre fondul învecinat.

Totodată se vor respecta și prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.

**• ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**

Înălțimea maximă admisă este P+3E, respectiv Hmaxim = 17,00metri.

- Se mențin reglementările din HCL nr. 109/27.04.2017.

**• PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**

POT maxim aprobat = 50%

- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în HCL nr. 109/27.04.2017.

**• COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

CUT maxim aprobat = 2.5

- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în HCL nr. 109/27.04.2017.

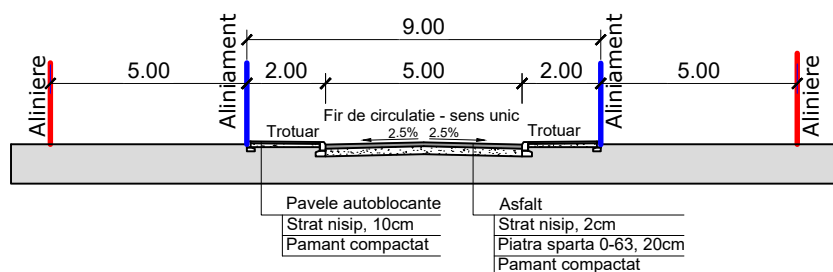
<b>ZONA III</b> -lotizare vie- S=910 mp	H.max	Nr. niveluri
	<b>17.00m</b>	<b>P+3E</b>
	P.O.T.	C.U.T.
	<b>50%</b>	<b>2.5</b>

INDICATORI URBANISTICI reglementati in PUZ CAMPUS aprobat prin HCL 109/2017

S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
910 mp	50%	2.5	D+P+3E (17,00 m)	455 mp	2275 mp

INDICATORI URBANISTICI existenti pe teren conform AC nr. 69 din 10.01.2019

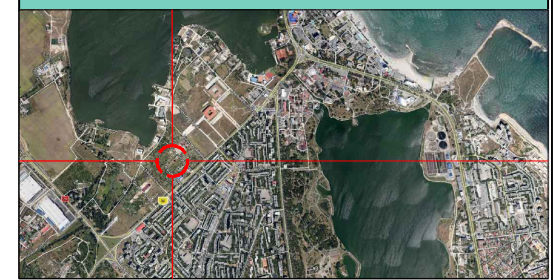
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
910 mp	34.92%	1.78	D+P+3E (17,00 m)	317.82 mp	1627.94 mp



**STRADA SMARALDULUI -strada cu sens unic**  
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	% din total	Suprafață (mp)	% din total
Constructii	317.82	34.92%	317.82	34.92%
Circulații	359.57	39.51%	347.09	38.86%
Parcare	91.77	10.08%	91.77	10.08%
Spații libere, plantate	140.84	14.77%	140.84	14.77%
Teren ce va fi cedat pentru modernizare strada	-	-	12.48	1.37%
<b>TOTAL teren studiat</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>

**PLAN INCADRARE IN ZONA\_O.C.P.I.**



**TITLU PROIECT:**

**“ ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA SMARALDULUI NR. 13 SI 13A”**

**ADRESA OBIECTIV:**

Mun. Constanta, Strada Smaraldului, nr. 13 si 13A nr. cad. 241511, jud. Constanta

**BENEFICIAR :**

**PROMPT TUR SRL prin MUNTEANU ANDRIANA**

**PROIECTANT GENERAL:**

**MASSTUDIO S.R.L.**  
STUDIO  
WWW.MASSTUDIO.RO  
11/2488/2017  
Cod fiscal: RO 37943819  
Sediul social: Constanta, Str. Theodor Buraea, nr. 38A, et.2  
Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168  
Email: office@masstudio.ro

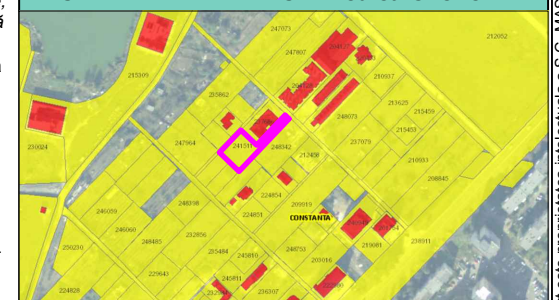
**URBANISM :**

**MASSTUDIO S.R.L.**  
STUDIO  
WWW.MASSTUDIO.RO  
11/2488/2017  
Cod fiscal: RO 37943819  
Sediul social: Constanta, Str. Theodor Buraea, nr. 38A, et.2  
Tel: 0743.809.868 / 0723.171.168  
Email: office@masstudio.ro

Numar Proiect	Faza	Data
<b>069 / 2019</b>	<b>PUD Preliminar</b>	Octombrie 2019

	Nume	Semnatura
Sef. Proiect	ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI ARH. SARBU PAULA	

**INCADRARE PLAN ANCPPI - sursa GEOPORTAL**



**TITLU PLANSA :**

**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**SCARA :**

1/500

**FORMAT PLANSA :**

A3 (42 x 29.7 cm)

**PLANSA NR.:**

U-02

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, relipsirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.