

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 17.05.2022

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REGLEMENTARE CONSTRUIRE PE PARCELA

Adresa imobilului - Constanța, str. Opalului nr. 3

Argumentare: se cere reglementarea terenului cu scopul modificării retragerilor față de limitele laterale și posterioare

Inițiator: Tapangea Ioan

Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, prin e-mail primarie@primarie-constanta.ro sau prin poștă, la adresa bd. Tomis 51, etaj 1, cam. 121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu sau depuse la registratura P.M.C., la Centrul de Informare Cetățeni aflat în incinta City Park Mall, bd. Al. Lăpușneanu 116, în perioada 17.05 - 1.06.2022.

Serviciul Planificare Urbană și Mediu va transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii / observații formulate. Acesta argumentează (ne)preluarea opiniilor și observațiilor.

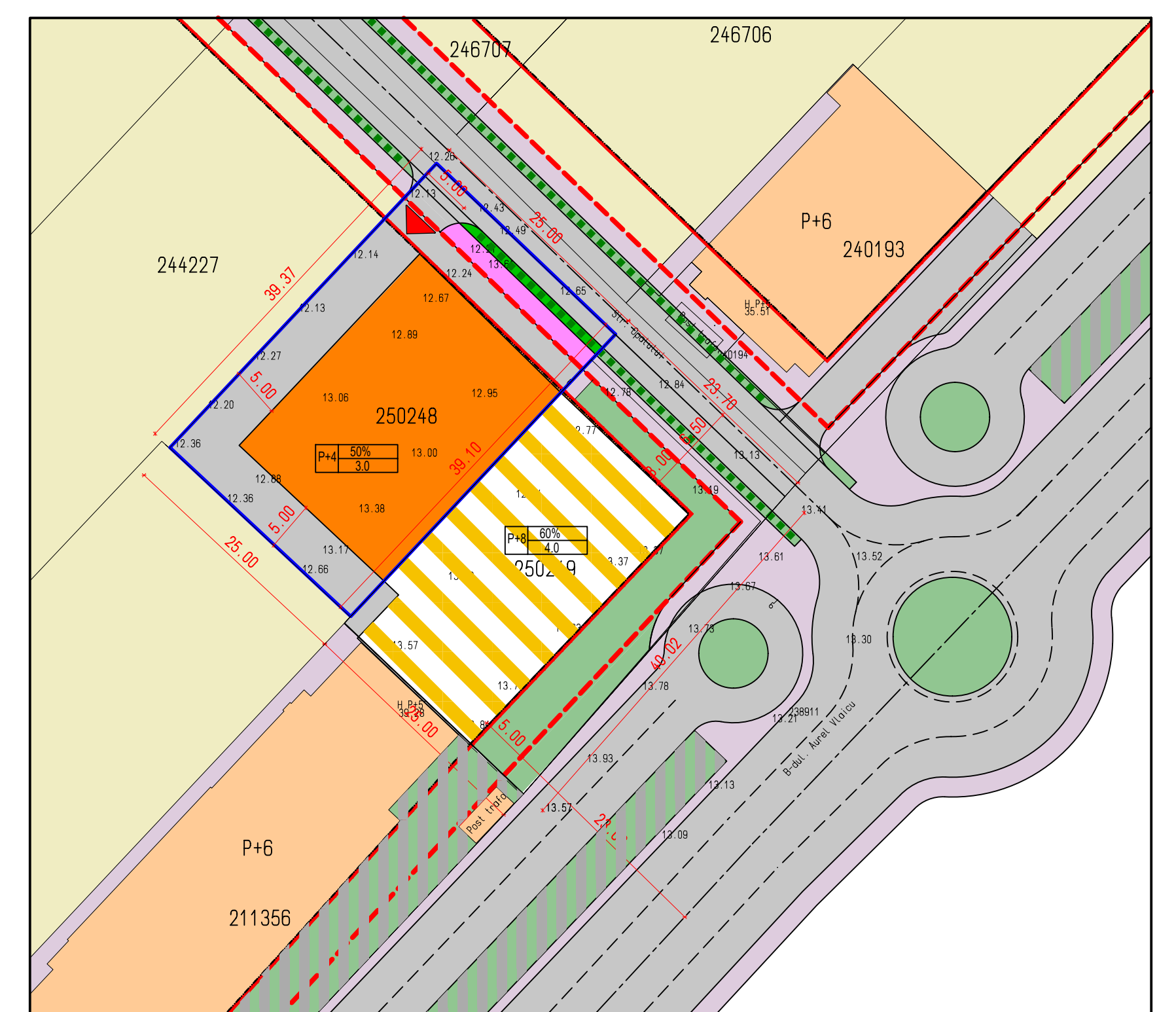
Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simina Stăiculescu, adresa: Primăria Mun. Constanța, bd. Tomis 51, cam. 121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu.
Date de contact elaborator: secretariat@allarhitectura.ro

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 17.05-1.06.2022
Comunicarea rezultatelor: 11.06.2022.

LEGENA	
[Linie albastru închis]	LIMITA PARCELEI
[Linie roșie]	PLANURILE REGLEMENTATE
[Linie verde]	ALINIEMENTUL CONSTRUCȚIILOR REGLEMENTATE
[Cadrat roșu]	CONSTRUCȚII EXISTENTE
[Cadrat galben]	CONSTRUCȚII PROPUSE PE PARCELA STUDIATĂ
[Cadrat portocaliu]	CONSTRUCȚII PROPUSE PE PARCELA ALĂTURATĂ, CU CARE PROPUNEREA CONSTITUIE UN ANSAMBLU UNITAR
[Cadrat verde]	SPĂȚII VERDE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat galben-verde]	CIRCULAȚII CAROSABILE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde deschis]	CIRCULAȚII PEȚONALE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde închis]	PARCARI ȘI SPĂȚII VERDE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde foarte închis]	SPĂȚII VERDE PE PARCELA STUDIATĂ
[Cadrat verde foarte închis]	CIRCULAȚII PEȚONALE PE PARCELA STUDIATĂ
[Cadrat verde foarte închis]	TEREN LIBER, NECONSTRUIT, AȘTĂT ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ A PROPRIETARULUI TERENULUI ȘI ÎNCHIRIE
[Cadrat verde foarte închis]	LA ANULĂMAMENT, SPĂȚII VERDE AMENAJATE ÎN PROPRIETATE
[Cadrat verde foarte închis]	ACCESURI CAROSABILE
[Cadrat verde foarte închis]	REGIUNE DE ÎNĂLȚIME
[Cadrat verde foarte închis]	P.0.T.
[Cadrat verde foarte închis]	C.U.T.





secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu**
- amplasament: **Constanța, aliniat la str. Opalului, nr. 3**, nr. cad. 250248
- inițiator (beneficiar): **Tapangea Ioan**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: noiembrie 2021

1.2. *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale de locuințe colective și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+4, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate. **P.U.D. de față se elaborează în scopul modificării retragerilor față de limitele laterale și posterioare.**

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 109 din 27.04.2017, HCL 166/31.05.2017 și HCL 253/28.06.2018, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului,

facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 250248, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este „vie”. Parcela este liberă de construcții, cu vegetație spontană. **Suprafața terenului este de 981 mp.**

Conform certificatului de urbanism 2666 din 08.09.2021, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este corespunzătoare Zonei II - bd. Aurel Vlaicu, al doilea rând de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu - zonă mixtă.

Se admit:

- locuințe colective, cu parter destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor;
- dotări turism - cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism;
- birouri și servicii;

loisir și sport în spații acoperite și descoperite

- amenajări aferente locuințelor
- parcaje la sol și multietajate
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare

Se admit cu condiționări:

- echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:

- dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
- creșele și grădinițele vor avea acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 de apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
- se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) într-un procent de maxim 25% din suprafața construită desfășurată și cu acordul vecinilor limitrofi;

- se pot amplasa stâlpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice,

carosabile sau pietonale.

Utilizări interzise:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția teraselor pentru cafenele, cofetării, restaurante;
- depozitare și comerț en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto, spălătorie;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice altă funcțiune ce nu a fost menționată mai sus.

P.O.T. aprobat max. = 50%

C.U.T. aprobat max. = 3

Rh aprobat = maxim P+4E

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară pantă descendentă de cca 2,7% dinspre sud spre nord.

În vecinătate există în curs de elaborare un plan urbanistic de detaliu pentru terenul alipit de la sud-est, aparținând aceluiași proprietar, documentația fiind întocmită de același proiectant și corelată cu cea de față.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile pietonal și carosabil sunt posibile pe acest teren din strada Opalului, pe o lungime de 25 metri.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

P.U.D. teren EI 250248 Constanța - zona Campus

În prezent, terenul este neconstruit și neamenajat. Suprafața sa este de 981 mp. Deschiderea la strada Opalului este de 25 metri, iar adâncimea este de 39,10 m. Conform Planului Urbanistic Zonal, aliniamentul la strada Opalului trebuie retras cu 5,0 metri, paralel cu axa străzii, la distanță de 6,50 metri de ea. Strada este neamenajată corespunzător în zona terenului studiat.

După încadrarea în aliniamentul reglementat, terenul va avea adâncimea de cca 35 metri. Suprafața sa rezultată va fi de 863 mp.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord-vest – proprietate privată, cu număr cadastral 244227;
- la nord-est – domeniu public - strada Opalului;
- la sud-est – proprietate privată, cu număr cadastral 250249;
- la sud-vest – proprietate privată.

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

Parcela este aproximativ dreptunghiulară, cu dimensiunile: lățime medie de 25 metri și lungime medie de cca. 39,2 metri. Suprafața este de 981 mp.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%

S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0

	suprafață construită	suprafață platforme/alei	suprafață spații verzi	suprafață teren viran	total
mp	0	0	0	981	981
%	0	0	0	100	100

3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic*

Zona se află în nordul Constanței, pe malul lacului Siutghiol, în zona campusului universitar, o zonă în curs de dezvoltare în urma P.U.Z. aprobat, care a trasat străzi și a propus zone de reglementare pe un teritoriu stabilit de P.U.G. ca nucleu strategic de dezvoltare a municipiului, și anume zona de reglementare ZRCB3, poli terțiari principali. Funcțiunile aprobate aici sunt mixte, de locuire, turism, loisir, comerț, servicii și funcțiuni complementare acestora. Funcțiunile complementare acceptate în zonă sunt: garaje, parcaje, construcții edilitare, amenajări sportive, spații verzi.

Fiind în curs de dezvoltare, zona este eterogenă atât din punct de vedere arhitectural, cât și al funcțiilor prezente, toate construcțiile fiind relativ noi.

3.5. Destinația clădirilor

În apropiere există următoarele tipuri de clădiri: locuințe individuale, colective, construcții pentru turism și agrement, de comerț și alimentație publică, pentru sport, baze nautice, campus universitar, tehnico-edilitare.

În vecinătatea imediată există următoarele tipuri de clădiri:

- la NE – dincolo de stradă, teren neconstruit;
- la SE – teren neconstruit, aparținând aceluiași proprietar;
- la NV – teren neconstruit;
- la SV – teren neconstruit.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 981 de mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice. Parcelele învecinate la nord-vest și sud-vest sunt de asemenea aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Restul terenurilor vecine aparțin municipalității.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Sudiul geotehnic va pune în evidență litologia terenului.

3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la sud la nord de cca. 2,7%. Sudiul geotehnic va pune în evidență nivelul apei freatică.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul care face obiectul P.U.D. este neconstruit. Clădirile existente în vecinătate sunt în stare bună, cu structuri solide din cadre de beton armat, cu toate utilitățile asigurate, fiind noi.

3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Terenul este, în prezent, nealimentat cu apă prin branșament la rețeaua locală. În zonă există conducta de alimentare cu apă RAJA. Avizarea documentației de către regie și stabilirea soluției de branșament sunt în curs de elaborare.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

În prezent, terenul nu are branșament la o rețea de canalizare municipală. Avizarea documentației de către RAJA și stabilirea soluției de branșament sunt în curs de elaborare.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teren nu există branșament la rețeaua din zonă.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, imobilul nu are branșament la o rețea de gaze naturale. Conform avizului Distrigaz 317.006.309/08.12.2021, în zonă există conducta de alimentare PE63RP și un racord PE32RP.

3.11.5. Telecomunicații

Rețele și echipamente de comunicații electronice există în apropiere și pot fi utilizate pentru branșament, dacă se solicită.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale de locuințe colective și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+4E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate. P.U.D. de față se elaborează în scopul modificării retragerilor față de limitele laterale și posterioare.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: spații pentru activități sportive, servicii, puncte sanitare, birouri. Acestea se vor putea amplasa la parterul clădirii, cu respectarea regulamentului P.U.Z..

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se următoarele utilizări permise:

- locuințe colective la etaj
- obiectivul se va cupla cu construcția care se intenționează a se construi la SE
- se încurajează un singur acces carosabil pe parcela vecină care va deservi și această construcție
- se încurajează construirea unui imobil unic (eventual cu rost de tasare) împreună cu clădirea propusă pe parcela de la SE, cu o arhitectură unitară, cu circulații verticale unice și cu un singur acces pietonal pentru locuințele colective
- se încurajează comasarea spațiilor verzi cu cele de pe parcela de la SE, pentru crearea unei grădini de fațadă la Aurel Vlaicu, cu asigurarea locurilor de parcare inclusiv pentru imobilul de pe parcela de la SE, suplimentar față de cele necesare a fi asigurate pentru imobilul ce se propune pe parcela studiată

În concluzie, se încurajează realizarea unui imobil unic pe ambele parcele, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime aprobate pentru fiecare parcelă și cu respectarea asigurării locurilor de parcare și spațiilor verzi, precum și a accesurilor cumulate, dar redistribuite pe ambele parcele cu avantajul unei funcționări mai bune a imobilului și al unui aspect arhitectural superior.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **490,5 mp**.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **2943 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de strada Opalului, retragerea construcțiilor va fi de minimum 9,5m față de axa străzii
- față de limita sud-estică, construcțiile se vor amplasa pe limita proprietății
- față de limitele nord-vestică și sud-vestică, construcțiile se vor amplasa parțial cuplat cu construcția ce se va edifica și parțial retras cu minimum 5,0 m (reglementarea actuală prevede retragerea cu 3,5 m).

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor dispuse spre bulevard sau spre strada Opalului;
- accesul autoutilitarelor se poate face de pe strada Opalului.

Regimul de înălțime recomandat este de P+4E.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Construcția propusă se va armoniza arhitectural cu construcția propusă pe parcela de la SE și cu noile construcții edificate pe bd. Aurel Vlaicu. Se vor folosi aceleași elemente de limbaj arhitectural cu construcția propusă la SE.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesul carosabil pe parcelă, cu lățimea de maximum 5,0m se va face din strada Opalului. Accesul pietonal se va face atât de pe strada Opalului.

4.7. Principii și modalități de intergrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este relativ plat, cu o coborâre pe alocuri mai accentuată spre lacul Siutghiol, situat spre nord și nord-vest. Zona este recent construită, regimul de înălțime

fiind mai mare pentru terenurile limitrofe bulevardului Aurel Vlaicu și Universității (P+6, P+8) și mai redus în rest (P+2, P+4). Prin urmare, vizibilitatea asupra lacului poate fi un element definitoriu pentru soluția arhitecturală, fiind importantă pentru etajele de la al cincilea în sus, care își pot deschide fațadele către acesta.

Sistematizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Construcțiile se vor autoriza cu respectarea regimului zonelor protejate, conform certificatului de urbanism: situl „Așezare”, Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul MCC nr. 2828/24.12.2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare, care se găsește la intersecția bulevardelor Tomis și Aurel Vlaicu și pe malul de sud al lacului Siutghiol, fiind datată în sec. IV-VI p. Chr., în epoca romano-bizantină.

Construirea se condiționează de avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța, care va stabili necesitatea efectuării cercetării arheologice pe teren.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Se recomandă amplasarea unei platforme gospodărești unice și pentru parcela cu nr. cad. 250249.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate se află funcțiuni de locuire, turism, agrement, servicii, comerț și alimentație publică, învățământ și tehnico-edilitare, aflate pe proprietate privată a

persoanelor fizice și juridice și pe domeniul public/privat al primăriei.

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, sport – întreținere. învățământ. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate, centre de întreținere;
- servicii, birouri administrative;
- unități de alimentație publică (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant etc), spații comerciale pentru comerț de proximitate pentru vânzare en-detail de mărfuri alimentare sau nealimentare.

P.U.D. de față nu reglementează parcelele învecinate.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se respectă prevederile PUZ aprobat, asigurându-se o suprafață de spațiu verde de minimum 20% din suprafața terenului. Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996.

Se recomandă comasarea suprafelelor de spațiu verde necesare pe parcelele cu nr. cadastrale 250248 și 250249 pe parcela aliniată la bd. Aurel Vlaicu și utilizarea terenului inclusiv pentru o parte din locurile de parcare necesare pentru construcția propusă pe parcela 25024. Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbori și arbuști.

Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu plante cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se asigură de pe două laturi, terenul fiind de colț.

Profilele circulațiilor își mențin conformația stabilită prin reglementările P.U.Z. aprobat.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat:

- față de aliniamentul dinspre N-E (la strada Opalului), retragerea va fi de 3,0 m
- regimul de înălțime = P+4E
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 50% C.U.T. maxim = 3,0

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului = 981 mp din care:

Suprafața construită maximă = 490,5 mp

Suprafața de spațiu verde =

- 11 mp (1% din teren) – cu condiția asigurării de 185 mp (19%) pe parcela 250249
- 196 mp (20%) - în cazul în care se va realiza o construcție independentă de cea de pe parcela 250249.

P.U.D. teren EI 250248 Constanța - zona Campus

Circulația terenurilor:

Tipul de proprietate	Existent		Circulat	Propus (rezultat)	
	suprafață mp	procent %	suprafață mp	suprafață mp	procent %
Proprietate privată	981	100	-119,6	861,4	88
Domeniu public	0	0	+119,6	119,6	12
Total	981	100		981	100

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și normele specifice funcțiunilor propuse.

Spațiul verde se poate cumula cu cel de pe parcela de la SE și se poate amplasa pe pe oricare din parcele, iar numărul locurilor de parcare de asemenea se va cumula și se vor amplasa parțial sau total pe oricare din parcele, astfel încât să se asigure necesarul calculat conform HCL 113/2017.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării, împreună cu investiția de pe terenul alăturat, a unei compoziții volumetrice și unui aspect unitar, care va mobila armonios noua intersecție, aflată în curs de amenajare.

6. Anexe

6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o construcție cu volum simplu, cu funcțiunea de locuire colectivă;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât

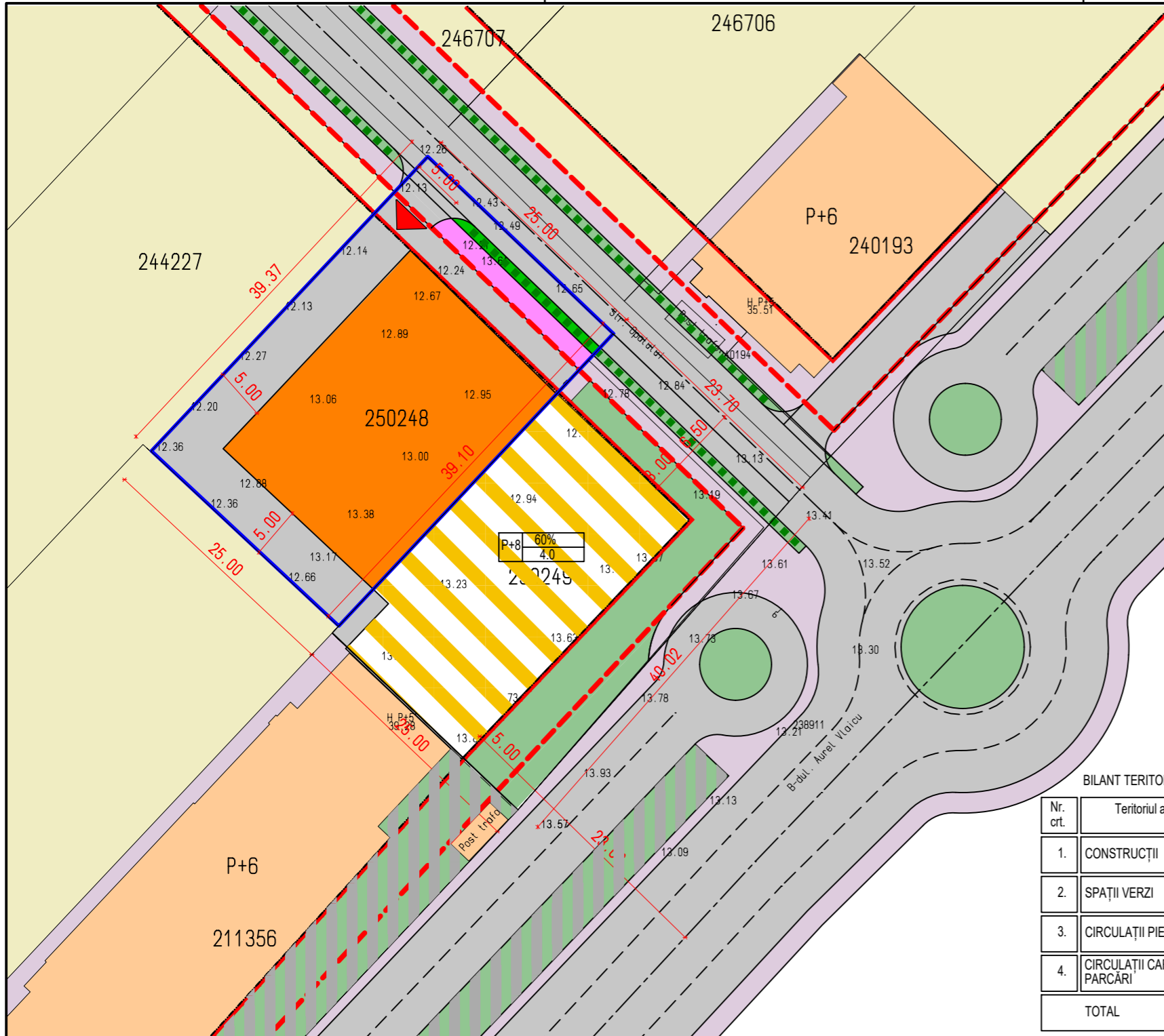
eventualele modificari ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;

- se vor respecta retragerile obligatorii față de axele străzilor adiacente, respectiv față de aliniamentele noi, conform PUZ aprobat;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde la sol corespunzătoare funcțiunii propuse, pe parcelă;
- în cazul în care se va construi o construcție unică pe parcelele cu numerele cadastrale 250248 și 250249, pe parcelă se va putea amenaja parcare suplimentară în vederea asigurării necesarului pentru parcela alăturată, iar spațiul verde se va putea comasa total sau parțial și se va putea amplasa și pe parcela alăturată, astfel încât să se asigure atât suprafața totală de spațiu verde, cât și numărul total de locuri de parcare necesare pentru construcția unică;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

6.2. Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri

Studiu volumetric realizat pentru terenul documentației prezente și pentru cel alăturat, a cărui documentație se lucrează în paralel.

elaborat, arh. Ignis Duvagi



Nr. pct.	X	Y
1	789338.999	307757.539
2	789320.413	307774.797
3	789293.456	307746.101
4	789311.726	307729.037

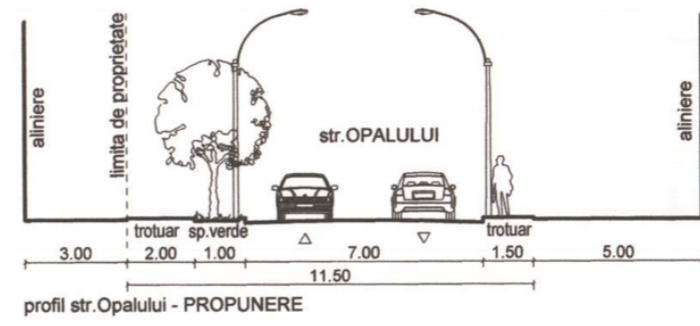
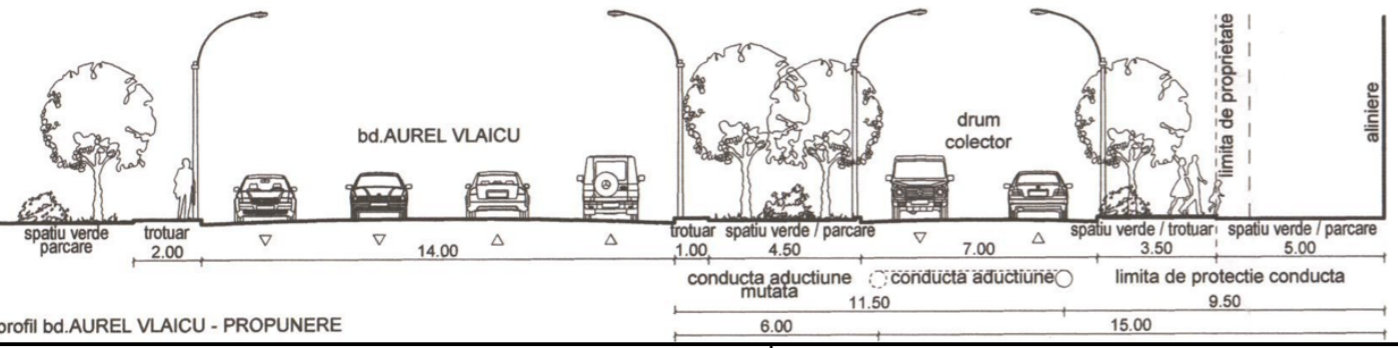
INDICATORI URBANISTICI
 S teren = 981 mp
 S constr. = max 490,50 mp
 S desf. = max 2943 mp
 P.O.T. max = 50%
 C.U.T. max = 3
 Rh max = P+4

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA	
	LIMITA PARCELEI
	ALINIAMENT REGLEMENTAT
	ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR REGLEMENTATĂ
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚII PROPUSE PE PARCELA STUDIATĂ
	CONSTRUCȚE PROPUSE PE PARCELA ALĂTURATĂ, CU CARE PROPUNEREA CONSTITUIE UN ANSAMBLU UNITAR
	SPAȚII VERZI PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	CIRCULAȚII CAROSABILE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	CIRCULAȚII PIETONALE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	SPAȚII VERZI PE PARCELA STUDIATĂ
	CIRCULAȚII PIETONALE PE PARCELA STUDIATĂ
	TEREN LIBER, NECONSTRUIT, AFLAT ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
	PLANTATII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE
	ACCESURI CAROSABILE
	REGIM DE INALTIME
	P.O.T.
	C.U.T.

Nr. crt.	Teritoriul aferent	PARCELA STUDIATĂ		PARCELA ALĂTURATĂ		ANSAMBLU UNITAR	
		mp	%	mp	%	mp	%
1.	CONSTRUCȚII	490,5	50	584,0	60	mp	100
2.	SPAȚII VERZI	11	1	380	39	391	20
3.	CIRCULAȚII PIETONALE	0	0	10	1	mp	100
4.	CIRCULAȚII CAROSABILE, PARCĂRI	479,5	49	mp	100	mp	100
TOTAL		981	100	974	100	1955	100

PROFILI STRADALE STABILITE PRIN P.U.Z.



all arhitectura
 J13/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.
 secretariat@allarhitectura.ro
 Uniri 19A 900532 C-1a

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
FAZA Phase	P.U.D.	TITLUL PLANSEI Plan description:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE		SCARA Scale
PROIECT Project	PLAN URBANISTIC DE DETALIU REGLEMENTARE CONSTRUIRE PE PARCELĂ	NR. PR. Project no.
BENEFICIAR Purchaser	TAPANGEA IOAN	DATA Date
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. OPALULUI, NR.3, NR.CAD. 250248	NR. PL. Plan no.
		P2