

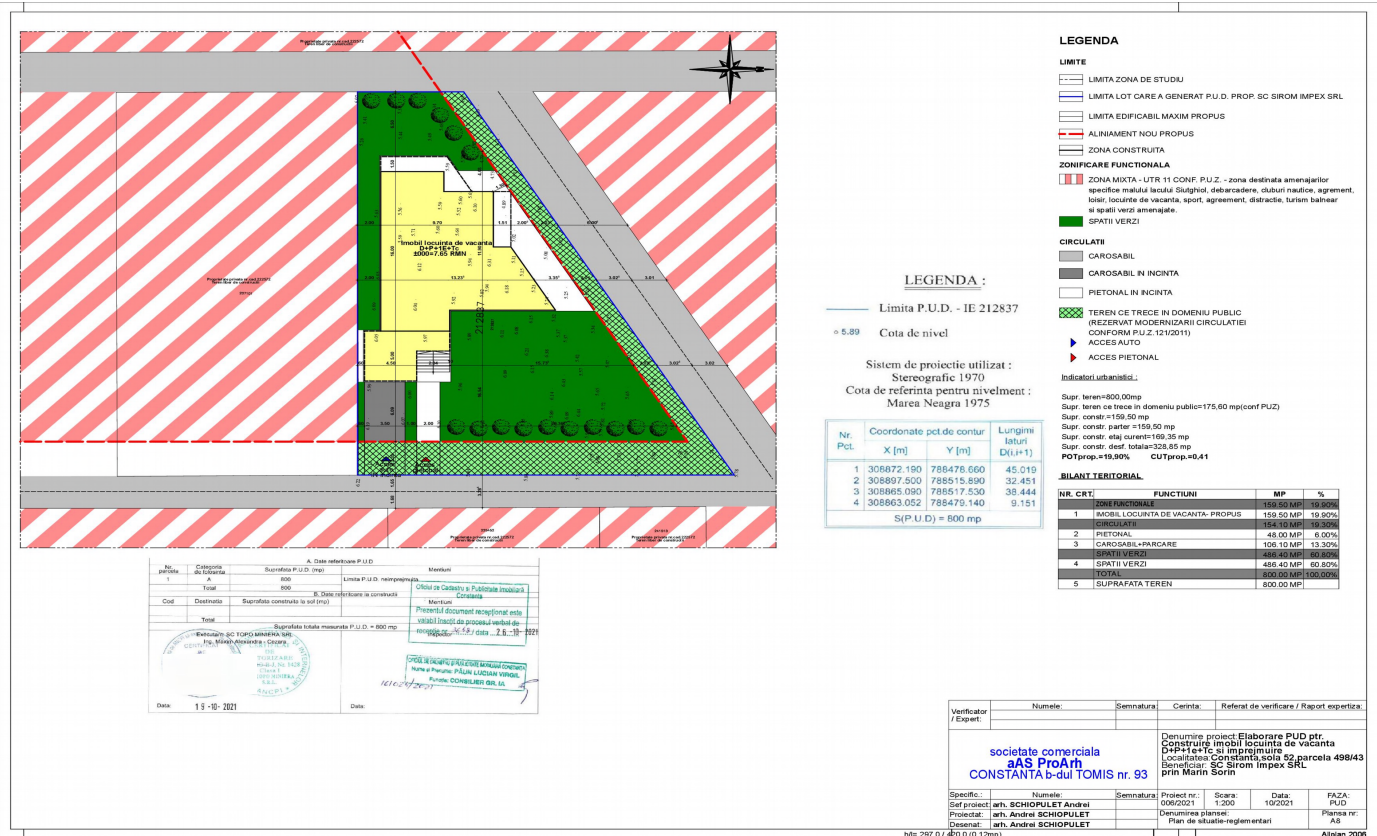
ANUNT DE CONSULTARE  
ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC DETALIU- IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ+Tc

ARGUMENTARE : Prin elaborarea documentatiei de urbanism se stabilesc prioritatile de interventie si reglementarile in domeniul urbanismului ce urmeaza sa fie aplicate in utilizarea terenurilor si constructiilor in zona studiata.

INITIATORI: MARIN SORIN - 0722 541 434

PROIECTANT: BIA COSTEL SCHIOPULET ARHITECT COSTEL SCHIOPULET - TEL 0722 326 756



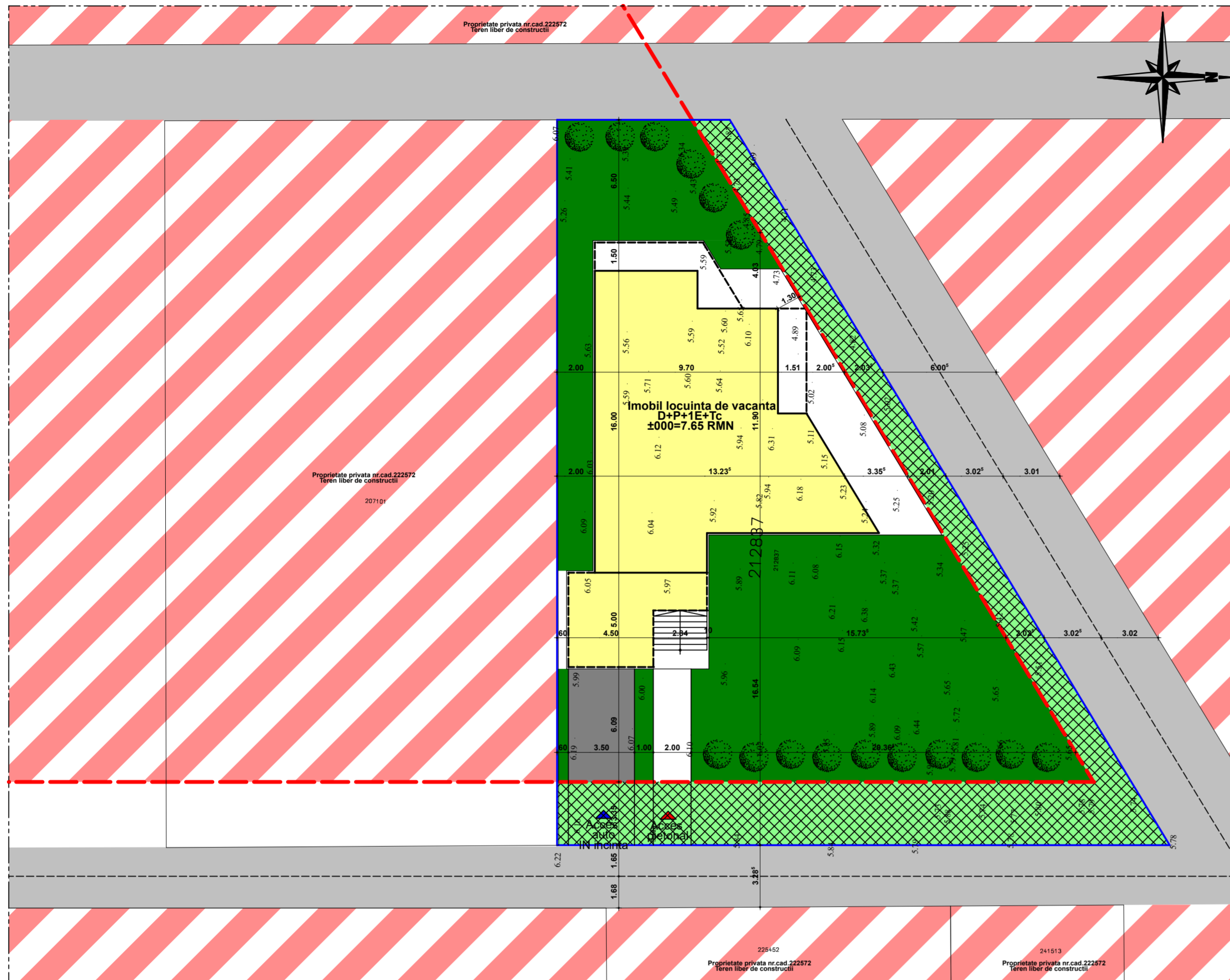
**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIN E-MAIL LA ADRESA: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) , PRIN POȘTA ROMÂNĂ, LA ADRESA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA – BD. TOMIS, NR. 51, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI SITUAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. AL. LAPUȘNEANU, NR. 116C, ÎN PERIOADA :28.03.2022-11.04.2022**

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE INIȚIATORULUI / ELABORATORULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE.
- INIȚIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE) PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE.
- RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
- PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU.
- ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA – BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU.

**DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON 0722326756, email: [costelschiopulet@yahoo.ro](mailto:costelschiopulet@yahoo.ro).**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM HCL NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:**

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 28.03.2022-11.04.2022 (25 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR – MINIM 10 ZILE CALENDARISTICE –12.04.2022-21.04.2022



### LEGENDA

#### LIMITE

- LIMITA ZONA DE STUDIU
- LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. SC SIROM IMPEX SRL
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- ALINIAMENT NOU PROPUȘ
- ZONA CONSTRUITA

#### ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA MIXTA - UTR 11 CONF. P.U.Z. - zona destinata amenajarilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate.
- SPATII VERZI

#### CIRCULATII

- CAROSABIL
- CAROSABIL IN INCINTA
- PIETONAL IN INCINTA
- TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC (REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.121/2011)
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

### LEGENDA :

- Limita P.U.D. - IE 212837
- Cota de nivel

Sistem de proiectie utilizat :  
Stereografic 1970  
Cota de referinta pentru nivelment :  
Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	308872.190	788478.660	45.019
2	308897.500	788515.890	32.451
3	308865.090	788517.530	38.444
4	308863.052	788479.140	9.151
S(P.U.D) = 800 mp			

#### Indicatori urbanistici :

Supr. teren=800,00mp  
Supr. teren ce trece in domeniu public=175,60 mp(conf PUZ)  
Supr. constr.=159,50 mp  
Supr. constr. parter =159,50 mp  
Supr. constr. etaj curent=169,35 mp  
Supr. constr. desf. totala=328,85 mp  
**POTprop.=19,90%      CUTprop.=0,41**

#### BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>159.50 MP</b>	<b>19.90%</b>
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA- PROPUȘ	159.50 MP	19.90%
	<b>CIRCULATII</b>	<b>154.10 MP</b>	<b>19.30%</b>
2	PIETONAL	48.00 MP	6.00%
3	CAROSABIL+PARCARE	106.10 MP	13.30%
	<b>SPATII VERZI</b>	<b>486.40 MP</b>	<b>60.80%</b>
4	SPATII VERZI	486.40 MP	60.80%
	<b>TOTAL</b>	<b>800.00 MP</b>	<b>100.00%</b>
5	SUPRAFATA TEREN	800.00 MP	

A. Date referitoare P.U.D			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata P.U.D. (mp)	Mentii
1	A	800	Limita P.U.D. neimprejmuita
Total		800	
B. Date referitoare la constructii			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			
Suprafata totala masurata P.U.D. = 800 mp			
Executant: SC TOPO MINIERA SRL Ing. Maxim Alexandra - Cezara		Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta Mentii Prezentul document receptionat este valabil insusit de procesul verbal de receptie nr. 3648 / data 2.6.2021	
Data: 19-10-2021		Data: 16.10.2021	

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
<b>societate comerciala aAS ProArh</b> <b>CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93</b>		Denumire proiect: <b>Elaborare PUD ptr. Construire imobil locuinta de vacanta D+P+1e+Tc si imprejmuire</b> Localitatea: <b>Constanta, soia 52, parcela 498/43</b> Beneficiar: <b>SC Sirom Impex SRL prin Marin Sorin</b>				
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Andrei		006/2021	1:200	10/2021	PUD
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET	Denumirea plansei:		Plansa nr.:		
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET	Plan de situatie-reglementari		A8		



## MEMORIU GENERAL

### CAPITOLUL I. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PROIECT NR : OO6/2021  
 INVESTITIA : P.U.D. *PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ  
 LOCALITATEA : MUNICIPIUL CONSTANTA, PLALAZU MARE, STRADA NESPECIFICATA, NR FN, SOLA 52, PARCELA A498/43  
 BENEFICIAR : "SIROM IMPEX" SRL PRIN MARIN TOMA SORIN  
 PROIECTANT BIACOSTELSCHIOPULET  
 DOCUMENTATIE PUD \_ PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 DATA ELABORARII MARTIE 2022

### CAPITOLUL II. GENERALITATILE, REGIM TEHNIC SI CARACTERUL ZONEI

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, situate in afara zonei centrale, care ii vor putea conferi un nou prestigiu, echilibrare functionala si noi calitati estetic-figurative in conditiile unei oferte diversificate si imediat accesibila investitorilor.

UTR 11 – zona destinata amenajarilor specifice lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate. Aceasta este zona de nord \_ faleza inalta \_ si de nord – est a malului lacului Siutghiol si in zona coada lacului spre confluenta cu PUZ Campus.

Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel , frontal stradal continuu este caracteristic printr-o unitate vizuala, la nivel pieton, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie), frontul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferituna fata de cealalta in raport cu planul de proiectie). Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca acestea sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxm 60% din aria unui nivel curent, fara a depasi CUT Maxim reglementat pentru zona respectiva. Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii un va depasi inaltimea imprejmuirii. Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii, pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (instalatii de climatizare, ventilatie, aspiratie, bateri, panouri solare, pompe si alte tipuri de echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic, inaltimea etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent. Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimei maxime admise , inaltimea maxima se calculeaza astfel \_ demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fincare nivel (finit -finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa, pentru realizarea de subsol sau demisol, numarul de subsoluri un se normeaza, realizarea de supante sau mezanin se va face cu incarrarea in regimul de inaltime maxim propus. Se admit console, balcoane bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat din urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii. Subsolvurile vor avea suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamint vegetal. Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul carea se va inscrie noua constructie. Calcan vizibil din domeniul public, fatada opaca ( care un are prevazuta goluri de ferestre, usi, balcoanesi logii) care trebuie mascata

sau integrate in ansamblu constructiei astfel incat de pe domeniul public, la nivel de pieton, acesta fatada sa un fie vizibila.

### **CAPITOLUL III. OBIECTIVUL LUCRARI**

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia imobil pe o parcela, in corelare cu functiune predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea P.U.G. \_ Plan Urbanistic General, corelate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru edificarea unui "IMOBIL LOCUINTA A DE VACANTA D+P+1ETAJ" in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada nespecificata, nr FN, parcela A498/43.

Documentatia are la baza C.U. \_ Certificat de Urbanism nr 1814/04.06.2021 eliberat de P.M.C. \_ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 3, ultimul aliniat, studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studiata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea in compozitia intregului ansamblu \_ P.U.Z. aprobat cu HCLC nr 121/2011, cu RUL detaliat prin HCLC nr258/31.07.2017 ; HCLC nr 212/2020 ; HCLC nr 372/20202 ; HCLC nr 449/28.12.2020.

### **CAPITOLUL IV. SURSE DE DOCUMENTARE**

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ :

P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANTA

P.U.Z. TOMIS PLUS – PALAZU MARE conform H.C.L.M. nr 121/16.05.2011 si H.C.L.M. Nr 258/31.07.2017 ; HCLC nr 212/2020 ; HCLC nr 372/20202 ; HCLC nr 449/28.12.2020.

### **CAPITOLUL V. OBIECTIVE**

Prezenta documentatie la nivel de *P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ isi propune urmatoarele:

Determinarea modului de utilizare a terenului.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament, amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare.

Determinarea conditiilor de acces in si din proprietate, circulatiile in limita de proprietate.

Determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare ale municipiului prezente in zona.

Aspectul exterior si stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care , prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

### **CAPITOLUL VI. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE**

AMPLASAREA IN LOCALITATE \_MUNICIPIUL CONSTANTA, conform P.U.G. Municipiul Constanta parcela cea a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ, este situata in U.T.R.11 – zona destinata amenajarilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cubluri nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI \_ P.O.T.

P.O.T. maxim aprobat = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim aprobat = 1,50

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FUNCTIUNI

Folosirea actuala a terenului este : teren liber de constructii.

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – CIRCULATII

Terenul studiat in acest P.U.D. are acces carosabil direct din De 498/20 (latura de est)\_strada Jean Bart (de cca 3,35ml) si De 498/19 (latura de nord)\_strada Jean Bart (de cca 6,15ml), cu ampriza de cca 10,00ml, cu retragere de 5,00ml din axul strazii, circulatia pietonala lipseste.

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.D.-ul are o suprafata de 800,00mp, sola 52 parcela 498/43, numar cadastral 212837, conform CV nr.1516/22.11.2019 \_ SPN NICULESCU \_ NP OLGA NICULESCU, si este proprietatea privata "SIROM IMPEX" srl prin MARIN TOMA SORIN.

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RETELE TEHNICO-EDILITARE

Terenul studiat in acest P.U.D, situat in Municipiul Constanta, cu numar cadastral 212837 (parcela 498/43) este situat intr-o zona ce detine echipate edilitare si retea tehnico-edilitare si anume :

- Retea de energie electrica
- Retea de apa potabila
- Retea de colectare ape menajere si puvliale
- Retea de gaze naturale

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FOND CONSTRUIT

Documentatia de P.U.Z. aprobat cu HCLC nr 121/2011, cu RULdetaliat prin HCLC nr258/2017 ; HCLC nr 254/2018 – precizari, prin care s-a reglementat zona, a propus aceasta zona cu o diversitate functionala : zona destinata amenajarilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cubluri nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate, prezenta documentatia P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ respecta aceste prevederi.

Din punct de vedere al organizarii planimetrice si spatiale, zona se poate defini ca fiind in curs de dezvoltare.

Din analiza morfotipologica rezulta :

- regim de inaltime P+2-3etaje
- tipologie grupare, izolate
- tipologie fatade, predomina plinul in raportul plin/gol
- tipologie acoperire domina terasa
- starea cladirilor buna
- durabilitate buna
- front construit discontinuu

#### PROPUNERI MEDIU

Prin documentatia P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ, Municipiul Constanta, strada nespecificata, nr FN, sola 52, parcela 498/43, numar cadastral 212837, se propune rezolvarea urmatoarelor probleme :

- alimentarea cu apa
- evacuarea apelor menajere si pluviale la sistemul centralizat al municipiului
- amplasarea imobilului LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ in conformitate cu legile si normativele in vigoare.
- suprafata spatiilor verzi amenajate va fi in conformitate cu H.C.J.C.152/22.05.2013

### **CAPITOLUL VII. REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PUD**

SUPRAFATA terenului ce a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ, este de 800,00mp, sola 52 parcela 498/43, numar cadastral 212837, conform CV nr.1516/22.11.2019 \_ SPN NICULESCU.

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 45,02ml De 498/19\_strada Jean Bart ; la est pe o lungime de 32,45ml De 498/20\_strada Jean Bart ; la sud pe o

lungime de 38,44ml proprietate privata A 498/42 ; la vest pe o lungime de 9,15ml proprietate privata.

#### UTILIZARI ADMISE

Spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea malurilor ; mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca : constructii pentru expozitii, activitati culturale, pavilioane cu utilizare flexibila alimentatie publica si comert, turism ; locuinte de vacanta, adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere ; parcaje sub si supraterane.

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale OUG nr 195/2000, OUG nr 57/2007 si Ordinul nr 19/2010 al Ministerului Mediului si Padurilor.

#### UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normativelor in vigoare ; se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice ; se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale ; se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor ; este interzis in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor ; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate

**CARACTERISTICI ALE PARCELELOR \_ SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI**  
modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada : cladirile se vor amplasa in regim izolat.

#### ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Retragere 5,00ml din axul strazii Jean Bart, strada cu ampriza de 10,00ml conform plan circulatii PUZ aprobat prin HCL 121/2011.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa, in functie de caracterul frontului stradal \_ continuu sau discontinuu \_ si de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile Codului Civil, capitol -III- \_ limite juridice ale dreptului de proprietate ; sectiunea 1 \_ limite legale ; articolele 611, 612, 613, 614, 615, 616.

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

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

#### CIRCULATII SI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional carosabile \_ pentru intretinere, aprovizionare \_ care vor fi tratate ca alei principale.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conf. Normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu mnim un arbore la 4 autovehicule si vor fi incojurate de gard viu. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcele in numarul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezenta formele legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situat la maxim 150ml. Spatiu de parcare/garare va fi asigurat conf HCL 113/2017, HCL 28/2018, HCL 532/2018.

#### INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa in planul fatadei este de P+2-3E.

Peste regimul de inaltime maxim admiseste permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii : casa liftului si a scarii, echipamente, dotari tehnice pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim inaltimea etajului tehnic. inaltimea etajului tehnic va fi maxim inaltimea etajului curent.

Inaltimea maxima se calculeaza astfel : demisol 1,50ml fata de trotuarul de garda + 3,30ml pentru fiecare nivel + 1,10ml aticul/cornisa.

Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri, numarul acestora nu se normeaza , supantele/mezaninurile se vor face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor. Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice. Se interzice realizarea cladirilor fara racorduri de apa, canalizare si energie termica. Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea cablurilor TV. Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul stradal, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

#### SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii. Respectare HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate

#### IMPREJMUIRI

Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima 2m cu sclu opac de 0,6m si partea superioara traforata. Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele de proprietate laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor. Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea amprentei spatiului prin diferente de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT<sub>max</sub> = 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI \_ CUT<sub>max</sub> = 1,5

### **CAPITOLUL VIII. C O N C L U Z I I**

Din punct de vedere al structurii si organizarii urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilitati de reorganizare si restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite interventii urbane precum si existenta suprafetelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezinta, din punct de vedere al esteticii si compozitiei urbane, nuclee consolidate care sa constituie puncte de plecare in reorganizarea planimetrica si volumetrica a zonei sau care sa necesite a fi protejate.

Dezvoltarea spatiala-volumetrica in lungul arterei ce a generat un tesut urban linar. In ceea ce priveste configurarea spatiala, volumele dezvoltate linear nu reusesc sa se impuna dat fiind tipul de functiune (locuinte de vacanta) si ponderea plinului in raport cu golul.

#### REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC SI OBIECTIVELE DE INTERES PUBLIC

Regimul juridic se va modifica conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017, se propune supralargirea strazii Jean Bart, terenul va fi afectat in suprafata de 175,60 mp.

#### REGLEMENTARI – CIRCULATII

Circulatia in zona ramane subordonata reglementarilor P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017.

Accesul pietonal si auto se face din strada Jean Bart. Parcarea va fi dimensionata conform H.C.L. 113/2017.

#### REGLEMENTARI – RETELE TEHNICO EDILITARE

Coordonarea retelelor edilitare pentru zona studiata P.U.D. LOCUINTA DE

VACANTA S+P+2ETAJE, Municipiul Constanta, Zona Palazu Mare, strada Nespecificata, FN, sola 52, parcela 483/43 prevede urmatoarele reglementari cu caracter general, pana la posibilul racord la retelele edilitare publice conform avizelor.

- AVIZ RAJA nr 1493/54741/23.07.2021
- AVIZ " e-distributie " nr 08487755/22.07.2021
- AVIZ DISTRIGAZ SUD RELETE nr 316740950/09.09.2021
- AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS nr 739/01.09.2021
- AVIZ " rds & rcs " nr 6876/21.09.2021
- AVIZ DJCC nr 3094/08.10.2021
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE PMC seria A, nr 0006651/24.09.2021
- ADRESA APMC nr1021/24.06.2021

#### REGLEMENTARI – MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

SUPRAFATA TEREN : 800,00MP – proprietate privata conform CVC NR 1516/22.11.20019, incheere de autentificare SPN NICULESCU.

SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC 175,90MP (conform P.U.Z.)

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA 159,50MP

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA 328,85MP(CALCUL CUT 328,85MP)

P O T PROPUS 19,90% (maxim aprobat 60,00%)

C U T PROPUS 0,40 (maxim aprobat 1,50)

REGIM DE INALTIME propus S+P+2ETAJE = 11,50ML

Se vor respecta prevederile din capitolul VII reglementari propuse prin PUD\_ inaltimea maxim admisa a cladirilor.

#### REGLEMENTARI – RETRAGERI DE LA ALINIAMENT SI

#### LIMITELE DE PROPRIETATE

Retrageri fata de aliniamentul nou propus (PUZ 121/2011) si limite de proprietate laterale si posterioaravor respecta prevederile Codului Civil, capitol -III- limitejuridiceale dreptului de proprietate ; sectiunea1\_ limite legale ; articolele 611, 612, 613, 614, 615, 616.

#### BILANT TERITORIAL PROPUS

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	<b>ZONE FUNCTIONALE</b>	<b>159,50MP</b>	<b>19,90%</b>
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA - PROPUS	159,50MP	19,90%
	<b>CIRCULATII</b>	<b>154,10MP</b>	<b>19,30%</b>
2	PIETONAL	48,00MP	6,00%
3	CAROSABIL PARCARE	56,10MP 50,00MP	7,05% 6,25%
	<b>SPATII VERZI</b>	<b>486,40MP</b>	<b>60,80%</b>
4	SPATII VERZI+PERGOLA VERDE	486,40MP	60,80%
	<b>T O T A L</b>	<b>800,00MP</b>	<b>100,00%</b>
	SUPRAFATA TEREN	800,00MP	
	SUPRAFATA CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	175,90MP	

Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, prezentul P.U.D. - plan urbanistic de detaliu, precum si faptul ca in zona sunt terenuri neocupate, isi propune ca noul imobil propus, sa imbunatateasca din punct de vedere estetic imaginea zonei, sa asigure o buna functionare a acesteia, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

Prezenta documentatie, intocmita de biroul individual de arhitectura BIA COSTEL SCHIOPULET, sub contract de proiectare 006/2021, in faza de obtinere avize si acorduri



conform CU nr 1814/04.06.2021\_CERTIFICAT DE URBANISM ELABORARE PUD a fost elaborata cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata).

Intocmit,  
arhitect, COSTEL **SCHIOPULET**

M A R T I E 2022