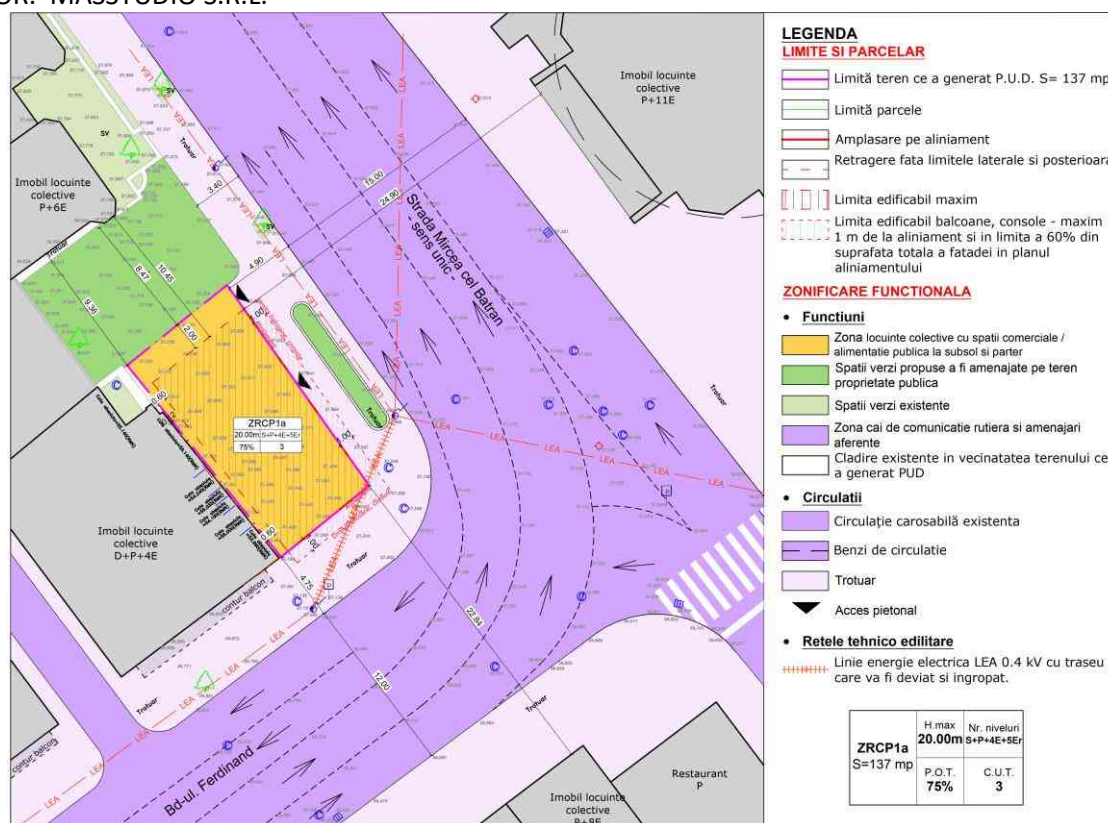


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU” – pentru detalierea și modificarea  
reglementărilor aprobate prin PUG al Municipiului Constanta si PUD aprobat prin HCL  
538 / 2000 conform certificat de urbanism nr.1133 din 13.03.2020

ADRESA: mun. Constanta, b-dul Ferdinand, nr. 6, număr cadastral 221824, jud. Constanta  
INITIATOR: ALEXA GHEORGHE  
ELABORATOR: MASSTUDIO S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 14.08.2020-29.08.2020. OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constantia.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.constantia@gmail.com](mailto:mastudio.constantia@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 – 14.08.2020 – 29.08.2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR - 19.08.2020 - 08.09.2020 (10 ZILE)

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU” – pentru detalierea și  
modificarea reglementărilor aprobate prin PUG al Municipiului  
Constanța și PUD aprobat prin HCL 538 / 2000**



**BENEFICIAR:** ALEXA GHEORGHE  
**ADRESA:** Județul Constanța, municipiul Constanța,  
Bdul Ferdinand, nr. 6, nr. cad. 221824  
**FAZA :** P.U.D.

MASSTUDIO S.R.L.  
CONSTANTA | J13/2488/2017  
tel: 0723.171.168  
mail: office@masstudio.ro  
www.masstudio.ro

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. INTRODUCERE

#### 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

- Denumirea proiectului  
“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU”
- Amplasamentul pentru care se initiaza PUD-ul  
Județul Constanța, municipiul Constanța, Bdul Ferdinand, nr. 6,  
număr cadastral 221824
- Inițiator (beneficiar)  
ALEXA GHEORGHE
- Elaboratorul documentației  
MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0743.809.868 / 0723.171.168
- Faza proiect  
P.U.D. preliminar
- Data proiect  
Iulie 2020
- Numar proiect
  - 064/2020

#### 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **bulevardul Ferdinand nr. 6**.

Conform CU 1133 din 12.03.2020 prezenta documentatia PUD prezinta: regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente - posibilitatea elaborarii unei documentatii de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

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

(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.*

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **221824** are o suprafață totală de **137 mp** conform acte, așa cum este menționată și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

### 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 DE DETALIU aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.538 din 30.11.2000
- 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 est a municipiului Municipiului Constanța adresa bulevardul Ferdinand, nr. 6. Zona în care este localizat are un caracter mixt ce îmbină funcțiuni de locuire cu funcțiuni publice, de turism și alimentație publică.

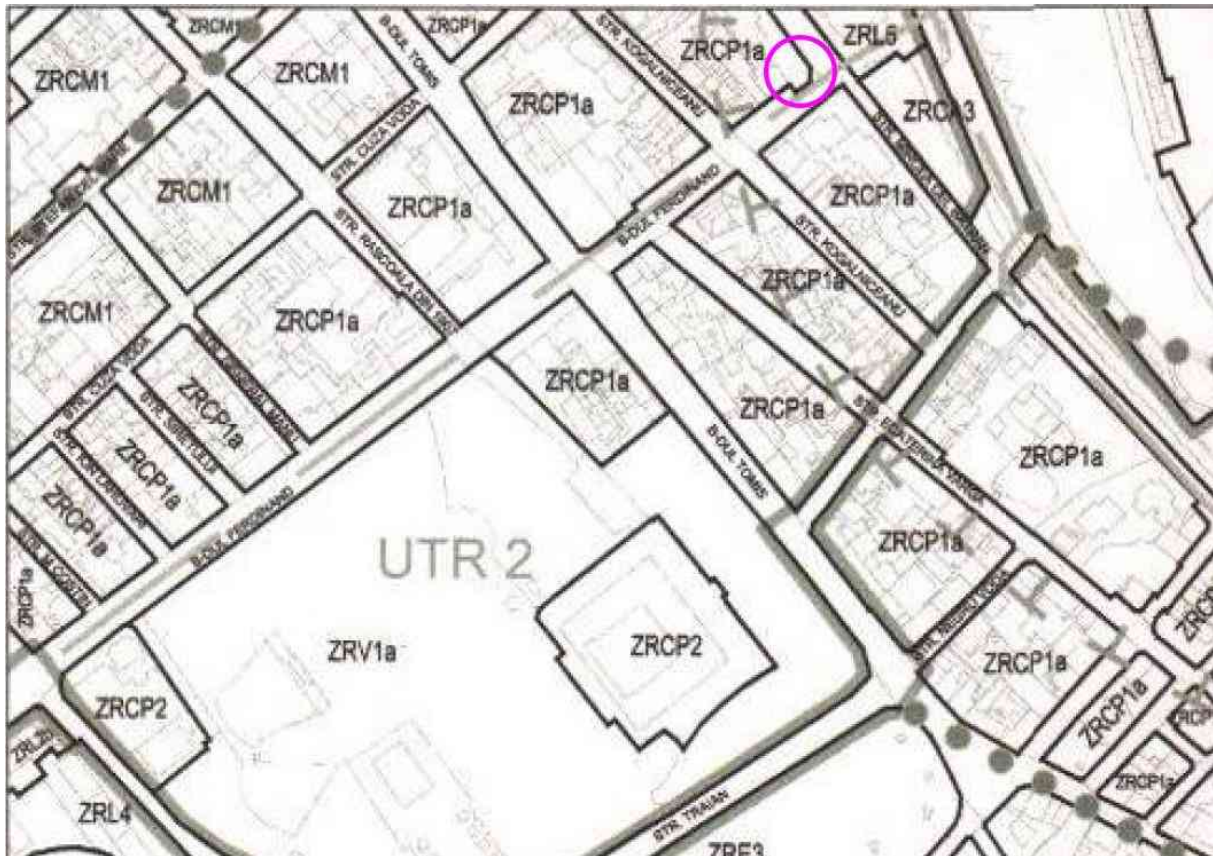
Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2361/12.07.2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național în zona protejată a Necropolei orașului Antic Tomis, cod CT-I-S-A-02555, nr.crt. 15.

Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul 2361/12.07.2010 al Ministerului Culturii și Patrimoniului Cultural Național în Situl urban "Zona comercială centrală", Cod-CT-II-S-B-02811, nr.crt.483, bd. Ferdinand (Faleza Atelierelor), străzile Cuza Vodă, Stefan ce Mare, Atelierelor, Duca Ion Gheorghe, Jupiter, Mercur, Lazăr Gheorghe, Mihăileanu Ștefan, Romulus Petre, Enescu George, Veronca Ilarie, Mihai Viteazu, Miron Costin, Ion Lahovari, General manu, Răscoala din 1907, Kogălniceanu Mihail, Mircea cel Bătrân.



## 2.2. PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR- P.U.G.

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadra în ZRCP - zona centrala situata in interiorul perimetrului de protectie a valorilor de patrimoniu (istorice si arhitectural urbanistice), Subzona ZRCP1a - Subzona centrala suprapusa peste nucleul istoric.



### UTILIZĂRI ADMISE

- pentru orice schimbare de destinatie din zona protejata, a cladirilor care sunt monumente de arhitectura sau sunt propuse a fi declarate monumente de arhitectura se vor respecta prevederile legii;
- se vor mentine de preferinta actualele utilizari publice ale cladirilor si, in special, acele utilizari care pastreza pana in prezent destinatia initiala a cladirilor;
- se admit conversii functionale compatibile cu caracterul zonei si cu statutul de protectie al cladirilor pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal administrative, culturale, de invatamant, functiuni teritare superioare, comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata;

- se vor mentine activitatile productive manufacturiere compatibile cu statutul zonei centrale si atractive pentru turismul cultural; activitatile incompatibile vor face obiectul unor programe de conversie sau relocare pe baza P.U.Z.;
- in cazul conversiei si extinderii functiunilor din cladirile actuale, ca si in cazul introducerii unor noi functiuni si al reconstructiei unor cladiri fara valoare este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor;
- se admit conversii si extinderi pentru functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale de invatamant etc.) si pentru functiuni de interes general ca functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), functiuni extrateritoriale si functiuni cu caracter comercial si de loisir (eventual insotite de o specializare a strazilor, mai ales pietonale, prin predominanta fie a unui comert de obiecte de arta, bijutieri si consignatii, fie a unor cafenele, ceainarii, mici restaurante specializate, distractii, mici hoteluri, pensiuni, cluburi, sedii ale unor asociatii, etc.).

#### **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- se admite conversia locuintelor in alte functiuni numai in cazul mentinerii unei ponderi a acestora de minim 30% din aria construita desfasurat, atat pe ansamblul subzonei cat si pe fiecare operatiune urbanistica - de exemplu de reabilitare a unei insule;
- se admit restaurante care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai la o distanta de minim 100 metri de institutiile publice si lacasele de cult;
- este obligatorie dispunerea la parterul cladirilor a functiunilor deschise accesului publicului; se admit functiuni care nu permit accesul liber al publicului in cladire la nivelul parterului cladirilor numai cu conditia ca acestea sa nu alcatuiasca fronturi mai lungi de 1/3 din lungimea strazilor si sa nu fie adiacente mai mult de doua astfel de cladiri, pentru a nu se compromite sansa creerii vadurilor comerciale atractive pentru pietoni;

#### **UTILIZARI INTERZISE**

- orice functiuni incompatibile cu statutul de zona protejata;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- stationarea si gararea autovehiculelor in constructii multietajate supraterrane;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor meteorice pe parcelele vecine, sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- se mentine neschimbata situatia existenta in care toate cladirile se situeaza pe aliniament;

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

- se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente, inaltimea maxima admisibila fiind egala cu distanta dintre aliniamente;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue
- in toate cazurile, POT maxim poate fi marit cu 5%, cu conditia amplasarii de spatii de larg interes public la parterul cladirii (cafenele, restaurante, galerii expozitionale etc.), dar fara a se putea depasi CUT maxim stabilit.

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- CUT maxim = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament și 2.4 pentru cladirile retrase de la aliniament;

## **2.3. PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE - PUD 538 / 30.11.2000**

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform HCL 538/2000 este de birouri.

### **UTILIZĂRI ADMISE**

- Birouri (sediu de firma)

**UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI** – nu sunt specificate

**UTILIZARI INTERZISE** – nu sunt specificate

**CONDIȚII DE AMPLASARE, CHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR** – nu sunt specificate



### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul propus este la limita fronturilor de blocuri de pe strada Mircea cel Bătrân și b-dul Ferdinand cu rotunjire spre intersecția acestor străzi conform planșei de reglementări urbanistice. Depășirea aliniamentului cu trepte, rampe cu acces sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 3 m de la cota trotuarului este interzisă.

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

- Regim de construire cuplat, cu respectarea normelor privind însorirea din OMS nr. 119 / 04.02.2014
- Înălțimea maximă la aliniament 23.50 m
- Înălțimea maximă la retragere 29.85 m
- Clădirea este cu un parter liber în proporție de 70%, favorizând astfel vizibilitatea conducătorilor auto din ambele sensuri de circulație.

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

- Regim S+P+7E cu regim de înălțime apropiat cadrului construit existent

### **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

- POT maxim al insulei, dar nu mai mare de 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue

### **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

- CUT maxim = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament și 2.4 pentru cladirile retrase de la aliniament;

## **3. SITUAȚIA EXISTENTĂ**

### **3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE**

Amplasamentul studiat are acces direct din bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân, situate la SE, respectiv NE.

Bulevardul Ferdinand are patru benzi de circulație, câte 2 pe sens de mers, înveliș asfaltic, trotuare laterale și este într-o stare bună de funcționare.

Strada Mircea cel Bătrân are sens unic spre Bulevardul Mamaia, în dreptul amplasamentului având 3 benzi de circulație, înveliș asfaltic trotuare laterale și este într-o stare bună de funcționare.

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

Terenul ce a generat documentația PUD, în suprafață de 137 mp, are o formă trapezoidală fiind delimitat de 2 proprietăți private și 2 proprietăți publice (bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân).

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- La Nord-Est – Str. Mircea cel Batran
- La Sud – Est – Bd-ul Ferdinand
- La Sud – Vest – Cladire locuinte colective D+P+4
- La Nord – Vest – Teren Primarie

Clădiri învecinate cu amplasamentul studiat:

- SV: – imobil locuinte colective D+P+4E – distanță 0.11 m (calcan)
- SE: – imobil locuinte colective P+8E – distanță 22.60 m
- NE: – imobil locuinte colective P+10E – distanță 24.90 m și imobil locuinte colective P+4E – distanță 32.80 m
- NV: – imobil locuinte colective P+6E – distanță 8.48 m

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

INVENTAR DE COORDONATE		
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr.Pct.	N[m]	E[m]
1	304344.12	792183.19
2	304330.51	792192.86
3	304325.66	792186.88
4	304338.67	792176.41

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

Pe terenul studiat cu folosința actuală de curți-construcții conform extrasului de carte funciară nr. 221824 eliberat sub număr cerere 12541/30.01.2020 nu sunt identificate construcții, suprafața de 137 mp fiind teren liber.

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

Zona din imediata apropiere a terenului studiat are un pronunțat caracter mixt, identificându-se imobile cu destinația de: locuințe colective, funcțiuni de turism, alimentație publică, spații comerciale, unități de învățământ și unități medicale.

Clădirilor din vecinătate sunt într-o stare bună, stilul arhitectural al acestora fiind modern, specific cartierelor construite în vremea comunismului. Clădirile monument sau cele cu valoare ambientală din zonă prezintă elemente art-deco și moderniste.

Terenul studiat este în prezent neconstruit.

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

Terenul ce a generat documentatia P.U.D., în suprafață de 137 mp, este proprietate privata a persoanelor fizice, ALEXA GHEORGHE, ALEXA ELENA conform înscrisurilor din Extrasul de carte funciară pentru informare nr. 221824 eliberat sub nr. cerere 12541/30.01.2020.

Din cele 4 proprietăți cu care se învecinează terenul studiat, 2 sunt proprietăți private a persoanelor fizice și juridice iar 2 sunt proprietăți publică de interes local (bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân).

### 3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

#### 3.6.1. Condiții de fundare

Având in vedere:

- Succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare;
- Caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor;
- Categoria geotehnică a amplasamentului:

Pentru amplasarea construcției propuse se recomandă fundarea indirectă prin intermediul piloților forajți cu încastrarea în stratul de argilă tare.

#### 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 freactice 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 este predominant în raport cu cel neconstruit, fiind ordonat și distribuit față de căile de circulație din zonă, cu fronturi continue sau clădiri dispuse izolat dispuse pe aliniament.

Clădirile existente cu funcțiunea de locuințe colective sunt în stare bună, au structură pe cadre și un regim de înălțime variabil între P+4E - P+8E – P+10E.

Clădirile existente cu funcțiuni publice sunt în stare bună, au structură pe cadre sau portantă și un regim de înălțime variabil între P - P+4E.

Aspectul zonei este tipic urban, cu clădiri în stare bună din punct de vedere estetic.

### 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 689 din 30.04.2020 pe amplasamentul studiat nu există conducte de apă și canalizare. Pe bulevardul Ferdinand există conducta de distribuție apă Dn 160mm PEHD, colectorul menajer 300mm AZB și colectorul pluvial Dn 300mm B, iar pe strada Mircea cel Bătrân există conducta de distribuție apă Dn 200mm F, colectorul menajer Dn 600mm B și colectorul pluvial Dn 300mm B.

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 05789833 din 22.04.2020 în apropierea terenului studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există o rețea subterană electrică LES 10Kv și o rețea aeriană LEA 0.4 Kv.

Conform Aviz RADET nr. B6705 din 16.04.2020 în zona amplasamentului studiat există rețele termice.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 315.137.537 din 28.04.2020 pe strada Mircea cel Bătrân există rețea de distribuție gaze naturale.

Conform Aviz Telekom nr.393 din 10.04.2020 în zona amplasamentului studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există cabluri / echipamente de telecomunicații.

## 4. REGLEMENTĂRI

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

Prin Planul Urbanistic de Detaliu se dorește modificarea retragerii față de limita de SV, corelarea funcțiilor admise din PUD cu cele din PUG aprobat Constanta, modificarea reglementărilor referitoare la conformația parterului și modificarea indicațiilor volumetrice referitoare la rotunjirea spre intersecția străzilor.

Prin intermediul proiectului se va asigura amenajarea exterioară cu spații verzi și locuri de odihnă atât a terenului proprietate privată cât și a terenului învecinat pe latura de NV ce aparține Primăriei Municipiului Constanta.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional și volumetric, în concordanță cu caracterul zonei în care se integrează;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limita laterală de SV.

## 4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

**FUNCȚIUNILE ADMISE** prin prezenta documentație sunt cele admise în prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent PUG-ului municipiului Constanta:

- locuire într-o pondere de minim 30% din aria construita desfasurat pe ansamblul subzonei si in cadrul fiecărei operatiuni urbanistice in parte.
- în cazul introducerii unor noi functiuni este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.
- se admit functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale, de invatamant), functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agentii), comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata;

Amplasat într-o zona cu caracter mixt si nu in una exclusiv rezidentiala, propunerea de amplasare a cladirii propuse nu va necesita acordul vecinilor in ceea ce priveste functiunile propuse a se realiza și anume locuinte colective cu spatii comerciale/alimentatie publica la parter si subsol.

## 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Funcțiunea propusa – Locuințe colective cu spatii comerciale/alimentatie publica

POT maxim conform PUG aprobat Constanta = 75% =>

**S construită maximă = 102.75 mp**

CUT maxim conform PUG aprobat Constanta = 3 =>

**S desfășurată maximă = 411 mp**

## 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

### 4.4.1. Distanțe față de construcțiile existente

Nu este cazul, parcela ce a generat PUD fiind libera de constructii.

### 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 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.

Accesul pietonal si auto se realizeze din:

- bulevardul Ferdinand, strada cu sens dublu, care in dreptul amplasamentului are ampriza de aproximativ 20.60 m: 4.75m trotuar + 12.00m carosabil + 3.85m trotuar
- Strada Mircea cel Bătrân, stradă cu sens unic, care in dreptul amplasamentului are ampriza de aproximativ 23.10 m: 4.95m trotuar + 15.00m carosabil + 3.15m trotuar

Strazile prin care se asigura accesul la terenul ce a generat PUD sunt in stare buna, asigurand fluiditatea traficului din zona centrala, nefiind necesare lucrari de modernizare.

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

Utilajele pentru stingerea incendiilor au accesul asigurat pe teren din bulevardul Ferdinand si strada Mircea cel Batran prin intermediul lor fiind asigurat accesul la trei fatade.

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

Terenul studiat este neconstruit. Volumele construite propuse vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

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

Avand in vedere apropierea cladirii propuse de imobilul de locuinte colective D+P+4E invecinat pe latura de NV si de imobilul de locuinte colective P+6E invecinat pe latura de NV, dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu, la etapa de intocmire a documentatiei tehnice pentru obtinerea Autorizatiei de Construire, se va solicita o expertiza tehnica la cerinta "a) rezistenta mecanica si stabilitate" in care se vor stabili conditiile de construire, principiile de interventie si masurile de punere in siguranta a constructiilor preexistente daca este cazul.

Autorizatia de construire va fi conditionata de respectarea masurilor prevazute in expertiza tehnica.

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

Terenul ce a generat PUD se afla localizat intr-o zona urbana centrala, circulatia carosabila si cea pietonala fiind asigurate de infrastructura existenta.

Circulatia pietonala se realizeaza prin intermediul trotuarelor aferente Bulevardului Ferdinand si strazii Mircea cel Batran. Accesul in cladirea propusa se va realiza pe latura de NV, prin intermediul aleilor/trotuarelor din interiorul parcelei proprietate privata.

#### 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.**

- Conform HCL nr. 113 din 27.04.2017 capitolul III, art. 16, subpunct f. – **nu se asigura** locuri de parcare pentru loturi cu front la strada mai mic de 8 metri si suprafata mai mica de 150 mp.

#### 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 corespunzator al organizarii de santier si al lucrarilor de constructie in sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii cadrului natural.

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

- Este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona.

- Deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.

- In ceea ce priveste punctele de lucru, apele uzate menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

- Operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea

integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate

-La parasirea incintei organizatorilor de santier, rotile autovehiculelor se vor curata.

-Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, evitandu-se suprafetele nepavate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer.

-Este important ca in pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate.

-Depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, care pot fi spalate de apele pluviale si pot polua solul, subsolul si apele subterane trebuie depozitate in spatii inchise sau acoperite

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse in caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor - se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata în proiect, luandu-se masuri de prevenire și combatere a poluarilor 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 investitiei 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.

-Se va asigura colectarea selectiva a deseurilor menajere

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



#### 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:

- suprafața verde asigurată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor și parcarilor va fi de minim 10% din suprafața totală a terenului, restul de spațiu verde până la asigurarea minimumului prevăzut în HCJ nr. 152 din 22.05.2013 ( 30% din suprafața totală a terenului) putând fi repartizată pe:

- suprafața fatadelor construcțiilor
- suprafața teraselor / acoperisului
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale;
- pentru asigurarea unei continuități vizuale în ceea ce privește spațiile verzi amenajate, se va asigura prin proiect și amenajarea ca spațiu verde a terenului proprietate a Primăriei Municipiului Constanța învecinat pe latura de NV.

#### 4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Accesul la terenul ce a generat documentația PUD este asigurat prin bulevardul Ferdinand și strada Mircea cel Bătrân.

Profilele stradale existente se vor menține:

- bulevardul Ferdinand, strada cu sens dublu, cu ampriza în dreptul amplasamentului de aproximativ 20.60 m: 4.75m trotuar + 12.00m carosabil + 3.85m trotuar;
- Strada Mircea cel Bătrân, stradă cu sens unic, cu ampriza în dreptul amplasamentului de aproximativ 23.10 m: 4.90m trotuar + 15.00m carosabil + 3.15m trotuar.

#### 4.14. LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Sistematizare verticală - are ca scop determinarea cotelor ±0.00 pentru construcția proiectată, asigurarea scurgerii apelor meteorice și realizarea unui microrelief util. Se urmărește realizarea scopurilor principale:

- oprirea accesului apelor meteorice din afara în interiorul incintei, atât în timpul execuției cât și în timpul folosirii acesteia;
- îndepărtarea apelor meteorice cazute în incintă, prin dirijarea și evacuarea lor către 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 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 PUG al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:**

- cladirile se vor amplasa pe aliniament
- in plan vertical se admite iesirea din planul fatadei situate pe aliniament in urmatoarele conditii: planul vertical al fatadei iesite in consola sa nu fie situat la o distanta mai mare de 1 metru de la aliniament, existenta unor elemente traditionale de aceasta factura pe aceiasi latura a strazii, conditiile sus-mentionate trebuie indeplinite simultan;
- in toate cazurile in care exista iesiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafata respectiva nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului; se recomanda ca planurile iesite din aliniament sa fie ritmate, cu o volumetrie care sa reduca senzatia de opresiune la nivelul pietonului.

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

Clădirea propusa va fi amplasata conform Cod Civil și cu respectarea prevederilor din OMS nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate.

*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**

**Se respectă prevederile din PUG 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:**

- se va mentine situatia de aliniere la cornisele cladirilor existente;
- in cazul cladirilor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

Constructia propusa va avea regimul de inaltime spre bulevardul Ferdinand racordat la inaltimea maxima a cladirii invecinate pe latura de SV – P+4E.

Spre strada Mircea cel Batran regimul de inaltime maxim al cladiri propuse va fi P+5E (20,00 m) si va face trecerea in trepte de la regimul de inaltime al cladirii invecinate pe latura de NV cu P+6E niveluri la regimul de inaltime al bulevardului Ferdinand P+4E.

#### **4.15.3. Aspectul exterior al clădirilor**

Pentru investitia propusa se propune un stil arhitectural contemporan cu o tratare volumetrica liniara, atat in lungul strazilor ce delimiteaza terenul cat si la intersectia acestora, utilizând materiale durabile și de calitate. Volumele propuse se

încadrează în reglementările anterior aprobate și respectă condițiile instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. Se vor utiliza atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatării.

Datorita faptului ca in 2009 strada Mircea cel Bătrân a fost transformata in artera cu sens unic nu mai este necesara conditionarea parterului la o suprafata libera de 70% pentru asigurarea vizibilitatii conducatorilor auto din ambele sensuri, asa cum este prevazut in PUD aprobat prin HCL 538/30.11.2000.

Cladirea propusa prin prezenta documentatie va avea un parter complet, cu functiune comerciala/alimentatie publica, ce se va inscrie in plastica de fatada a etajelor superioare care vor tine cont de principalele caracteristici ale fatadelor invecinate si vor prelua trasee si registre majore existente.

## ILUMINATUL ARHITECTURAL

În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.

Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.

În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.

Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.

Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

### 1. Piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

## 2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.

În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanța

#### **4.15.4. Procentul de ocupare a terenurilor**

POT maxim aprobat = 75% în zonele construite compact și de 60% în zonele cu fronturi discontinue

- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

#### **4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**

CUT maxim aprobat = 3.0 pentru clădirile situate pe aliniament

- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanța.

#### **4.17. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile

art. 18, alin (2<sup>^</sup>1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Conform Aviz Raja S.A. nr 689 din 30.04.2020 pe amplasamentul studiat nu există conducte de apa și canalizare. Pe bulevardul Ferdinand exista conducta de distribuție apa Dn 160mmPEHD, colectorul menajer 300mm AZB si colectorul pluvial Dn 300mm B, iar pe strada Mircea cel Bătrân există conducta de distribuție apa Dn 200mm F, colectorul menajer Dn 600mm B și colectorul pluvial Dn 300mm B.

Presiunea apei in zona este de 1,8 atm.

Este interzisa deversarea apelor pluviale in colectorul menajer.

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 05789833 din 22.04.2020 în apropierea terenul studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există o rețea subterană electrică LES 10Kv și o rețea aeriană LEA 0.4 Kv.

Prezentul este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o noua documentatie pentru fiecare constructie in parte.

Traseele rețelilor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Se vor pastra distantele minime impuse de normativele in vigoare, Norme tehnice ANRE 49/2007 Si Monitorul oficial 865/18.12.2007 – Norme tehnice fata de instalatiile existente, aflate in gestiunea SC E-Distributie Dobrogea SA.

Executarea săpăturilor din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea electrică sau de altă natură. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu afecta fundația stâlpilor și cablurile electrice existente.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

In zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelilor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Conform Aviz RADET nr. B6705 din 16.04.2020 în zona amplasamentului studiat există rețele termice.

Se emite avizul favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu urmatoarele conditii:

Inainte de inceperea lucrarilor cu 48 de ore, aveti obligatia sa solicitati asistenta tehnica din partea RADET Constanta, pentru evitarea eventualelor necorelari intre situatia din teren cu planurile de situatie prezentate.

In cazul in care traseul instalatiei dumneavoastra se intersecteaza cu canalul termic agent primar, acesta va subtraversa canalul termic.

Pentru evitarea situatiilor neprevazute se vor executa sondaje.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 315.137.537 din 28.04.2020 pe strada Mircea cel Bătrân există rețea de distribuție gaze naturale.

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

Conform Aviz Telekom nr.393 din 10.04.2020 în zona amplasamentului amplasamentul studiat, de-a lungul bulevardului Ferdinand și străzii Mircea cel Bătrân există cabluri / echipamente de telecomunicații.

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom.

#### 4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață ( mp )	% din total	Suprafață ( mp )	% din total
Construcții	0	0%	102.75	75%
Circulații	0	0%	20.55	15%
Spații libere, plantate	137.00	100%	13.70	10%
<b>TOTAL teren studiat</b>	<b>137.00</b>	<b>100%</b>	<b>910.00</b>	<b>100%</b>

- suprafața verde asigurată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor și parcarilor va fi de minim 10% din suprafața totală a terenului, restul de spațiu verde până la asigurarea minimumului prevăzut în HCJ nr. 152 din 22.05.2013 ( 30% din suprafața totală a terenului) putând fi repartizată pe:

- suprafața fatadelor construcțiilor
- suprafața teraselor / acoperisului

## 5. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului reglementează amplasarea unui imobil de locuințe colective cu spații comerciale/alimentație publică la parter și subsol cu regim de înălțime P+4E-5Er prin detalierea regimului de aliniere față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, detalierea regimului de înălțime prin prezentarea soluției de racordare cu fronturile învecinate și descrierea aspectului exterior volumetric al clădirii propuse.

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 fotografii 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 sugestii 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.

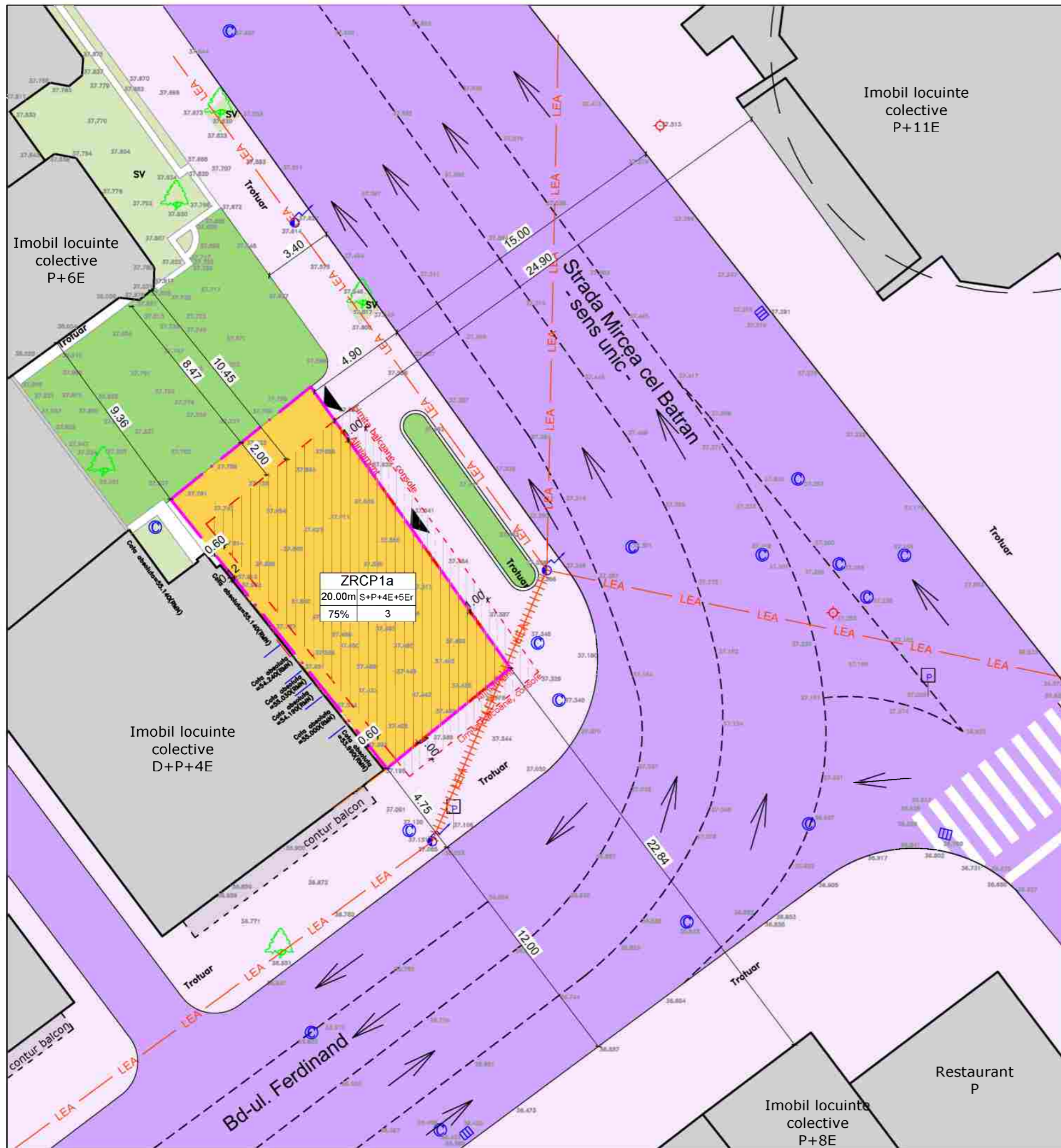
Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:  
Arh. Paula Sârbu

Verificat:  
Urb. Băjenaru Alexandru







**LEGENDA**

**LIMITE SI PARCELAR**

- Limită teren ce a generat P.U.D. S= 137 mp
- Limită parcele
- Amplasare pe aliniament
- Retragerre fata limitele laterale si posteroara
- Limita edificabil maxim
- Limita edificabil balcoane, console - maxim 1 m de la aliniament si in limita a 60% din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

- Funcțiuni**  
Zona locuinte colective cu spatii comerciale / alimentatie publica la subsol si parter
- Spatii verzi propuse a fi amenajate pe teren proprietate publica
- Spatii verzi existente
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Cladire existente in vecinatatea terenului ce a generat PUD

**Circulatii**

- Circulație carosabilă existenta
- Benzi de circulatie
- Trotuar
- Acces pietonal

**Rețele tehnico edilitare**

- Linie energie electrica LEA 0.4 kV cu traseu care va fi deviat si ingropat.

<b>ZRCP1a</b> S=137 mp	H.max <b>20.00m</b>	Nr. niveluri <b>S+P+4E+5Er</b>	<b>VECINĂȚI PARCELA CE A GENERAT P.U.D.:</b> - La Nord-Est - Str. Mircea cel Batran - La Sud - Est - Bd-ul Ferdinand - La Sud - Vest - Cladire locuinte colective D+P+4 - La Nord - Vest - Teren Primarie
	P.O.T. <b>75%</b>	C.U.T. <b>3</b>	

Inventar de coordonate  
Sistem de proiectie Stereo 70  
Mun. Constanta, B-dul Ferdinand Nr. 6

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	304344.120	792183.190	16.696
2	304330.510	792192.860	7.700
3	304325.660	792186.880	16.700
4	304338.670	792176.410	8.699

**LEGENDA plan topografic**

- Imobil de interes
- Limite existente in teren
- Construcții existente
- Cadastru existente in zona
- Drum acces
- Gard viu
- Punct cota
- Arbore
- Stalp beton
- Linie electrica aeriana
- Teava gaz
- Carmin canalizare
- Scurgere apa pluviale
- Indicator rutier
- Punct topografic

**REGLEMENTARI PROPUSE**

**• FUNCȚIUNILE ADMISE** prin prezenta documentație sunt cele admise in prevederile Regulamentului Local de urbanism aferent PUG-ului municipiului Constanta:  
- locuire intr-o pondere de minim 30% din aria construita desfasurata pe ansamblul subzonei si in cadrul fiecărei operatiuni urbanistice in parte.  
- in cazul introducerii unor noi functiuni este necesara dispunerea la parterul cladirilor si in curti a acelor functiuni cu caracter public, care permit accesul liber al locuitorilor si turistilor.  
- se admit functiuni publice de interes supramunicipal si municipal (administrative, culturale, de invatamant), functiuni tertiare superioare (birouri diverse in special profesionale si specializate, media, edituri, agenti), comert, servicii profesionale si personale, loisir si turism, cu conditia mentinerii pe ansamblu a unei ponderi a locuintelor de minim 30% din aria construita desfasurata;

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui imobil de locuinte colective cu spatiu comercial la parter si subsol.

**• AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT** - se respectă prevederile din PUG al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016:

- cladirile se vor amplasa pe aliniament
- in plan vertical se admite iesirea din planul fatadei situate pe aliniament in urmatoarele conditii: planul vertical al fatadei iesite in consola sa nu fie situat la o distanta mai mare de 1 metru de la aliniament, Hmin = 3,5 metri de la cota trotuarului, existenta unor elemente traditionale de aceasta factura pe aceiasi latura a strazi, conditiile sus-mentionate trebuie indeplinite simultan;
- in toate cazurile in care exista iesiri ale fatadei din planul vertical al aliniamentului, suprafata respectiva nu va depasi 60% din suprafata totala a fatadei in planul aliniamentului; se recomanda ca planurile iesite din aliniament sa fie ritmate, cu o volumetrie care sa reduca senzatia de opresiune la nivelul pietonului.

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

Clădirea propusa va fi amplasata conform Cod Civil și cu respectarea prevederilor din OMS nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației, Art.3(1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durata de minim 1 ½ ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din clădirile învecinate.

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 si prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.

- ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR**  
Regimul de inaltime maxim admis - S+P+4E+5Er ( 20.00m)
- PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR**  
POT maxim aprobat = 75% in zonele construite compact si de 60% in zonele cu fronturi discontinue  
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanta.
- COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR**  
CUT maxim aprobat = 3.0 pentru cladirile situate pe aliniament  
- Se menține coeficientul maxim de utilizare a terenului reglementat în PUG al Municipiului Constanta.

**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 Constanta.  
Conform HCL nr. 113 din 27.04.2017 capitolul III, art. 16, subpunct f. - **nu se asigura** locuri de parcare pentru loturi cu front la strada mai mic de 8 metri si suprafata mai mica de 150 mp.

**ASIGURAREA SPATIILOR VERZI**

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCJ nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi si a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanta .



Conform CU 1133 din 12.03.2020 prezenta documentatia PUD prezinta: regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism si a regulamentelor locale aferente - posibilitatea elaborarii unei documentatii de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare.

	<b>MASSTUDIO S.R.L.</b>		Beneficiar:	<b>ALEXA GHEORGHE</b>	Pr. nr.
	Tel: 0723.171.168 113/2488/2017 Str. Theodor Burada, nr. 38A, et. 2, Constanta - Romania				064A/2020
SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	scara 1:200	Titlu proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB.BĂJENARU ALEXANDRU		format 29.7 x 59.4		
Colectiv de elaborare	ARH.STEBINGAR MIHAI			Amplasament: Jud. Constanta, mun. Constanta, Bdul. Ferdinand, nr. 6, numar cadastral 221824	Plansa nr. U-02
	ARH. SARBU PAULA		04/2020	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.