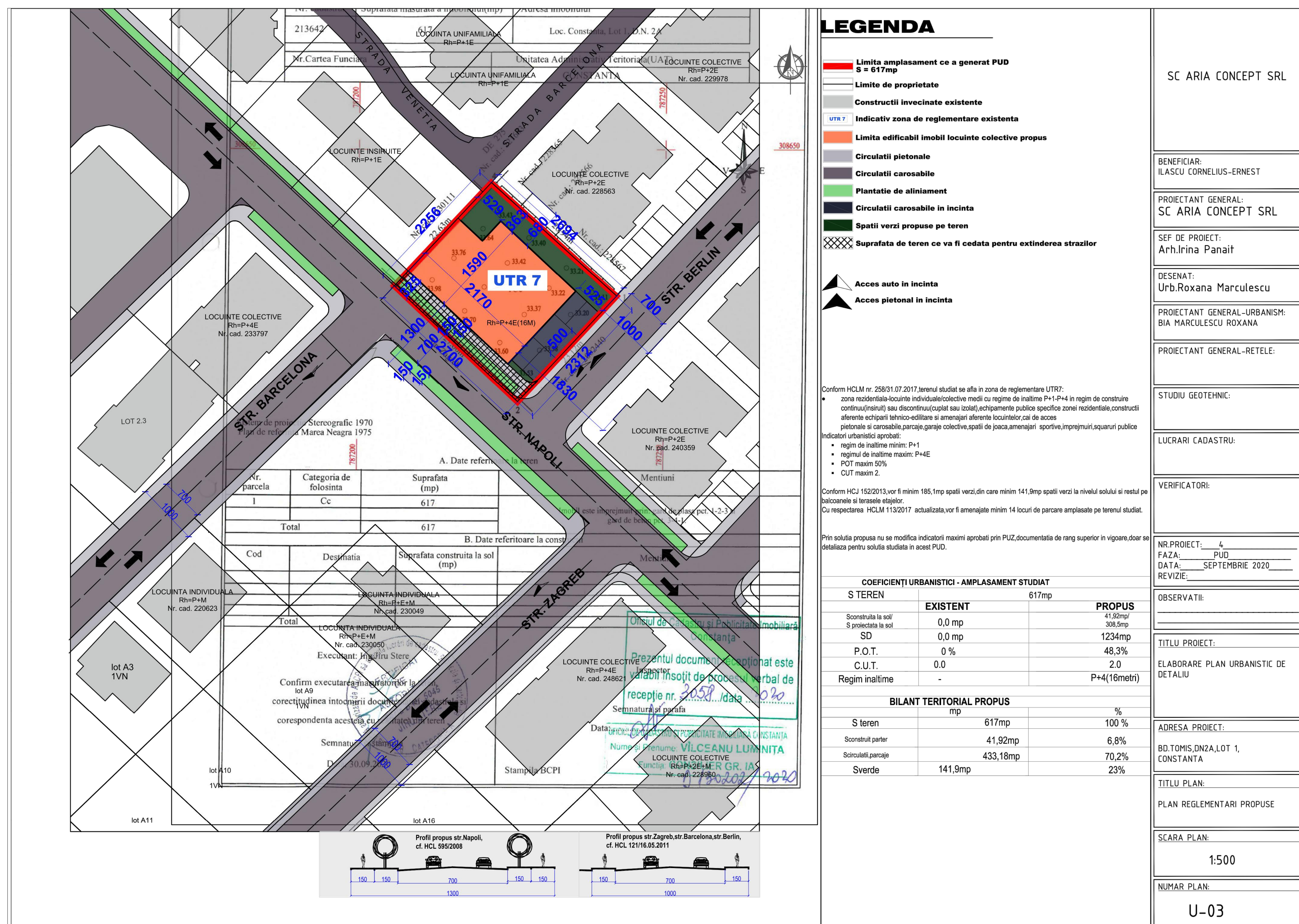


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU BD.TOMIS DN2A,LOT1, CONSTANTA

**BENEFICIAR: ILASCU CORNELIUS ERNEST**

**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 07.12.2021-22.12.2021**

Observatiile pot fi transmise prin email: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU**  
email: [arhitectroxanamarculescu@gmail.com](mailto:arhitectroxanamarculescu@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 ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 07.12.2021-22.12.2021(15 ZILE CALENDARISTICE)**
- **COMUNICAREA REZULTATELOR 23.12.2021-02.01.2021 (10 ZILE CALENDARISTICE)**



## **FOAIE DE CAPAT**

**Denumirea obiectivului de investitie si scopul lucrarii:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Amplasament:DN 2A,LOT 1,Constanta,Jud. Constanta**

**Beneficiarul investitiei: ILASCU CORNELIUS ERNEST**

**Proiectant general :SC ARIA CONCEPT SRL**

**Data elaborarii: SEPTEMBRIE 2020**

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

# **MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.**

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

## **CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

### **1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM**

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective.

Terenul pe care se realizează construcția are 617mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

### **1.2. SURSE DE DOCUMENTARE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- 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;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanta;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare.

## **CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII,REGLEMENTARI EXISTENTE**

### **2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism«ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU-AMPLASARE IMOBIL P+3-4E FATA DE LIMITELE LATERALE» în suprafață de 343mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

### **2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUZ**

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu funcțiuni de locuire colectiva si funcțiuni aferente acestora.

Amplasamentul este situat pe str.Napoli. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă ,respectiv Bd.Tomis,str.Napoli,str.Berlin.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv si individual (in imobile cu regim de inaltime P+2E-P+9E).

Amplasamentul studiat se gaseste in zona nord-vestica a Constantei, mai exact pe str.Napoli.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regime de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii de joaca,amenajari sportive,imprejmuiiri,squaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regimul de inaltime minim:P+1E
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.0

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor ILASCU CORNELIUS ERNEST,PREG ECATERINA, conform actului de proprietate anexat.

### **2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL**

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar înseminate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 metri.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,20$  g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este aproximativ plan; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

#### **2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI**

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabusire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, cu risc geotehnic moderat.

Recomandări :

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada executiei și în timpul exploatarei, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înălțarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu panta de până la 5 % spre exterior, cu lățimea de minimum 1 m lățime, în limita terenului proprietate.

#### **2.5. CIRCULATII, PARCAJE**

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,Str.Napoli,str.Berlin.Terenul se afla la intersectia strazilor Napoli si Berlin.

Accesul la teren se face din str.Berlin,avand latimea medie a carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri.

#### **2.6. OCUPAREA TERENURILOR**

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestea, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Locuire în regim colectiv.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt noi.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

#### **2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

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>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

## **2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI**

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

## **2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ**

Teritoriul din zona în care se afla și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

## **2.10. OPTIUNILE POPULAȚIEI**

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune din zona, respectiv, P+4E.

## **2.11. DISFUNCTIONALITATI**

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că terenul, fiind neconstruit, are apărut spații verzi neamenajate, cu vegetație crescută haotic.

# **CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT**

## **3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ**

Conform P.U.Z Palazu Mare, terenul studiat face parte din zona de reglementare **UTR 7-zona rezidențială-locuințe individuale și colective medii**.

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z Palazu Mare și ale P.U.D. ce urmează a fi aprobate.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

#### Articolul 3 – Zone protejate

Zona studiata nu se incadreaza in zona protejata sau in zona de protectie a vreunui sit sau monument istoric.

#### Articolul 4 – Utilizari admise

- locuinte individuale si colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4E in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- echipamente publice specifice zonei rezidentiale
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor
- cai de acces auto si pietonale, parcaje, garaje colective
- spatii de joaca pentru copii, spatii verzi, scuaruri publice
- amenajari sportive
- imprejmuri.

#### Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- in cazul echipamentelor publice existente la parterul blocurilor, se recomanda ca gradinitile, cresele, cabinetele medicale sau dispensarele sa aiba accese separate de cele ale locatarilor; pentru crese si gradinite este obligatorie existenta unei suprafete de minim 100mp in vecinatate pentru amenajare ca loc de joaca;
- se admite extinderea locuintelor insiruite din cartierul Tomis Plus la nivelul etajului 1 si protejarea astfel a locului de parcare dinspre strada;
- se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250mp, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit dupa ora 22 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie; functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construita mai mare de 250mp Adc se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza de PUD aprobat
- in zonele de lotizari construite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD.

#### Articolul 6 – Utilizari interzise

- schimbarea destinatiei apartamentelor pentru activitati generatoare de discomfort pentru locatari (productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii);
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de materiale inflamabile sau toxice;
- statii intretinere auto si statii betoane;
- depozitare de materiale re folosibile sau platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente;
- lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluviale;
- nu se admit alte functiuni ce nu au fost precizate la functiuni admise sau admise cu conditionari.

#### Articolul 7 – Parcelarea



Cladirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu,avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun,cu accese asigurate din circulatiile publice prin intermediul unor circulatii private.In zonele construite parcelele sunt considerate construibile daca:au suprafata de minim 150mp,au front la strada de minim 6metri pentru constructii insiruite,minim 9 metri pentru constructii cuplate,minim 12metri pentru constructii izolate,iar pentru constructiile publice dispuse izolat terenul necesar este de 1000mp,cu front la strada de minim 30metri.

O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una dintre parcelele invecinate sau prin contopire cu aceasta.Pe parcelele neconstruibile Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii unui PUD si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale regulamentului PUZ Palazu Mare.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata;se va respecta ampriza strazilor proiectate conform PUZ aprobat cu HCL 121/2011;
- in fisia non-edificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia aleilor de acces,imprejmuirilor,platformelor pietonale si carosabile din incinta,accesul in constructie;
- cladirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existente in zona sau pe parcelele alaturate;
- edificabilul maxim propus fata de aliniament nu va putea fi depasit
- pentru dezvoltarile noi se recomanda retragerea de la aliniament care sa creeze intre doua fronturi invecinate o distanta cel putin egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- cladirea se va retrage minim 3,63m de la limita de Nord Est si pe limita de proprietate la limita de Nord Vest.
- edificabilul maxim propus nu va putea fi depasit;
- inaltimea anexelor gospodaresti lipite pe limita posterioara si cele laterale ale parcelei nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii vor fi conform planului de reglementari aferent P.U.D. și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare.

Articolul 11 - Circulatii si accese

- parcela va avea asigurat acces carosabil cu latimea de 5metri pe str.Berlin si pietonale din str.Berlin.
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultati de deplasare.

Articolul12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificariile si completariile ulterioare.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului minim si maxim de inaltime, respectiv P+1E-P+4E ( $H_{\text{maxim}} = 16$  metri);
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent.

- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.
- peste regimul maxim de înălțime admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru casa scării și a liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea de la atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent;
- realizarea de supanțe/mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime propus;
- subsolurile vor avea o suprafață maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minim 25% pe pământ vegetal;

#### Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament;
- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

#### Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, etc...);
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; formele geometrice, gama coloristică (aceeași gamă de culori sau culori complementare) și materialele folosite vor fi asemănătoare cu cele ale clădirii principale;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, în culori deschise, goluri cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.

#### Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte învelișuri impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

#### Articolul 17 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii;
- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din stradă, alee sau drum de servitudine;



- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

#### Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 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, astfel:**

  - ⊖ construcții de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de minimum 30% din suprafața terenului, pe pământ vegetal.

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
  - ⊖ lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
  - ⊖ lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
  - ⊖ drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
  - ⊖ orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

#### Articolul 19 – Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate, respectiv tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, feronerie tratată pentru exterior, etc..., care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență și în gama de finisaje, culori folosite pentru construcția de pe teren etc.;
- se va menține caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
  - ⊖ imprejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și partea superioară traforată;
  - ⊖ gardurile spre limitele laterale și posterioare (separative) vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri și vor fi opace; se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordurile vecinilor.

#### Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului ( $P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

**P.O.T. maxim = 50%, conform P.U.Z.**

#### Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ( $C.U.T. = mp\ ADC / mp\ teren$ )

**CUT maxim = 2,00, conform P.U.Z.**

### **3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCȚII PE TERENUL STUDIAT**

#### **DETALIERE**

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism.

Prin documentația P.U.D. se dorește detalierea unor retrageri care să permită realizarea construcției, ce se încadrează în toți coeficienții urbanistici maxim aprobați.

Se propune o construcție cu parter și patru etaje, cu destinația de locuințe colective, având dotările necesare.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. = 0% si C.U.T. = 0,00.

Sunt propusi indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
<b>POT</b> (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	<b>50 %</b>	<b>48,3%</b>
<b>CUT</b> (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>
Regim de înaltime - <b>H<sub>max</sub></b> (nr. niveluri / metri)	--	<i>P+4E</i> (16metri)	P+4E (16metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1234mp

Imobilul propus nu afecteaza insoirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, respectand OMS 119/2014.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: locuinte colective P+2E
- La sud-vest:str.Napoli
- La nord-vest:locuinta individuala P+1E
- La sud-est:STR.Berlin

Distanțe imobil propus fata de limitele terenului studiat:

Nord-Vest: 0 m  
Sud-Est: min. 5,25 m  
Nord-Est: min. 3,63 m  
Sud-Vest: min. 3,25 m

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

**In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții.**

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerii exigentelor prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Conform HCJ 152/2013,vor fi minim 185,1mp spatii verzi,din care minim 141,9mp spatii verzi la nivelul solului si restul pe balcoanele si terasele etajelor.

Cu respectarea HCLM 113/2017 actualizata,vor fi amenajate minim 14 locuri de parcare amplasate pe terenul studiat.



Se va ceda teren in vederea largirii strazilor,conform PUZ Palazu Mare.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

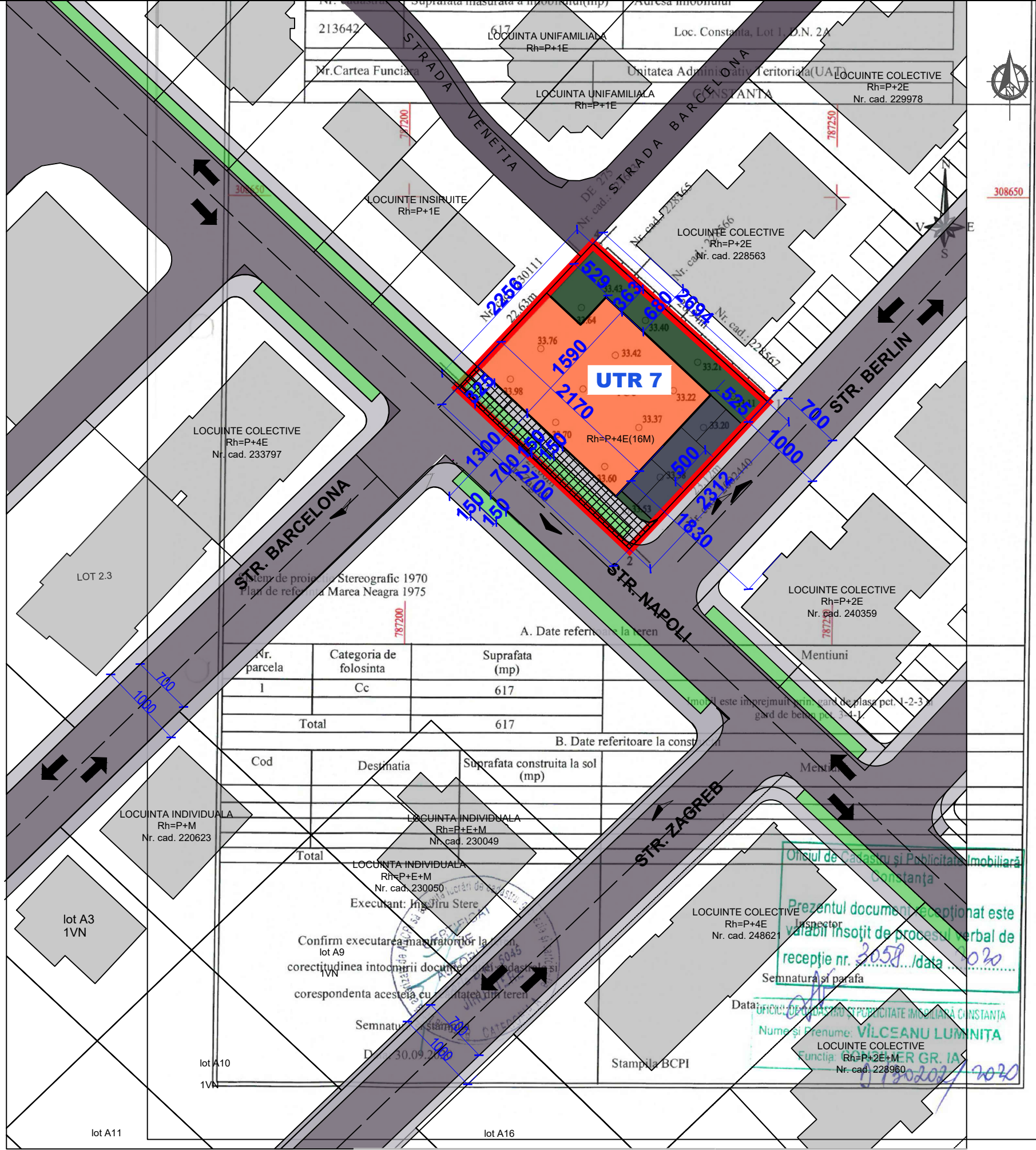
#### **CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE**

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU

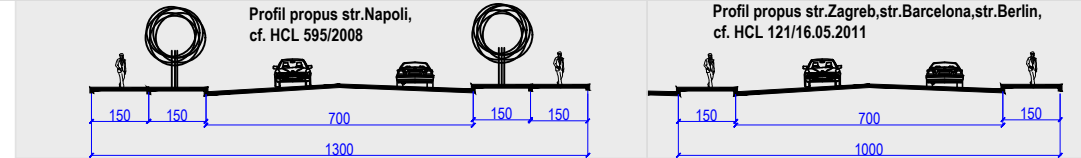


A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	Cc	617
<b>Total</b>		<b>617</b>

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
	LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+M Nr. cad. 220623	
	LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+E+M Nr. cad. 230049	
<b>Total</b>		



# LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 617mp
  - Limite de proprietate
  - Constructii invecinate existente
  - UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta
  - Limita edificabil imobil locuinte colective propus
  - Circulatii pietonale
  - Circulatii carosabile
  - Plantatie de aliniament
  - Circulatii carosabile in incinta
  - Spatii verzi propuse pe teren
  - Suprafata de teren ce va fi cedata pentru extinderea strazilor
- 
- Acces auto in incinta
  - Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regime de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejmui, sgaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regim de inaltime minim: P+1
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCJ 152/2013, vor fi minim 185,1mp spatii verzi, din care minim 141,9mp spatii verzi la nivelul solului si restul pe balcoanele si terasele etajelor.

Cu respectarea HCLM 113/2017 actualizata, vor fi amenajate minim 14 locuri de parcare amplasate pe terenul studiat.

Prin solutia propusa nu se modifica indicatorii maximi aprobati prin PUZ, documentatia de rang superior in vigoare, doar se detaliaza pentru solutia studziata in acest PUD.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	EXISTENT	PROPUS
Sconstruita la sol/ S proiectata la sol	0,0 mp	41,92mp/ 308,5mp
SD	0,0 mp	1234mp
P.O.T.	0 %	48,3%
C.U.T.	0,0	2,0
Regim inaltime	-	P+4(16metri)

BILANT TERITORIAL PROPUS

	mp	%
S teren	617mp	100 %
Sconstruit parter	41,92mp	6,8%
Scirculatii, parcaje	433,18mp	70,2%
Sverde	141,9mp	23%

SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:  
ILASCU CORNELIUS-ERNEST

PROIECTANT GENERAL:  
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:  
Arh.Irina Panait

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-URBANISM:  
BIA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 4  
FAZA: PUD  
DATA: SEPTEMBRIE 2020  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:  
BD.TOMIS, DN2A, LOT 1, CONSTANTA

TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:  
1:500

NUMAR PLAN:  
U-03