



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter,
str. Chilieii nr. 26,
investitor Hristu Daniel

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68669/09.04.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 70753/13.04.21, precum și avizul nr. 68653/09.04.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 19 din 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 emise de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Hristu Daniel înregistrată sub nr. 148621/30.09.2020, completată cu adresa nr. 176697/18.11.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Chilieii nr. 26, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil S+P+2E cu destinația de locuire individuală cu funcțiune complementară la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Chilieii nr. 26, în suprafață de 392 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249924, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Hristu Daniel și Hristu Mariana conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1298/26.07.2019 la Borună Chirața și asociații - Societatea profesională notarială.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Hristu Daniel, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 68669 / 09.04.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter, str. Chiliei nr. 26, investitor Hristu Daniel;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4611/17.12.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 16.12.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 10278/18.01.2021, avizul nr. 68653/09.04.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter, str. Chiliei nr. 26, investitor Hristu Daniel.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 148621/30.09.2020 adresată de Hristu Daniel cu domiciliul în [redacted] în baza documentației completată cu adresa nr. 176697/18.11.2020;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 68653 din 09.04.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter, str. Chiliei nr. 26;

Investitor: Hristu Daniel

Proiectant: SC Arhitectonic SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Noela Eugenia Ene

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Chiliei nr. 26, în suprafață de 392 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249924, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL2a - locuințe cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: 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; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru construcții înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcții

cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru construcții izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă.

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 12 m; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama majoră de circulație, se aplică prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

- Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gășii; 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 în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulații și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3m lățime; accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: la stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC; clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5m în cazul strazilor de categoria I și II și minim 4m în cazul strazilor de categoria III; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8 m la cele de categoria III; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcan având o adâncime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele strazi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin

jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceasta limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- Imprejmuiri : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\text{maxim}} = 35\%$

Teresele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2a*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- 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;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficului generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

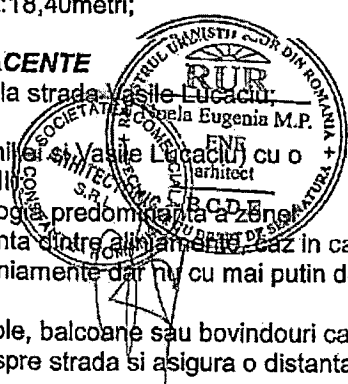
- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=392mp), tipul parcelei „de colt”, forma (dreptunghiulara) si dimensiunile (latura de nord- est: 6,11metri+0,84metri+2,23metri+11,98metri; latura de sud-est: 2,88metri+ 10,88metri+ +2,26metri+0,89metri+0,99metri+3,36metri; latura de sud-vest:18,40metri; latura de nord-vest:18,80metri;).

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului atat la strada Chillei, cat si la strada Vasile Lucaci.

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Chillei si Vasile Lucaci) cu o distanta de minim 4,0 metri (ambele strazi fiind de categoria III);
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintr urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor (cu acordul vecinului);
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadrame, ornamente, ferestre false, etc;



- amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatie decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
- portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta prevederile O.M.S. nr.119/2014 actualizat sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale/posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor, etc) cu Hmaxim=3,00metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea fatadelor in camerele de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat

Art. 9. CIRCULATII SI ACESE

- accesul carosabil se va asigura direct din strada Chillei si va avea o latime de maxim 3,50m;
- accesul pietonal se va asigura direct din strada Chillei sau strada Vasile Pascari

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

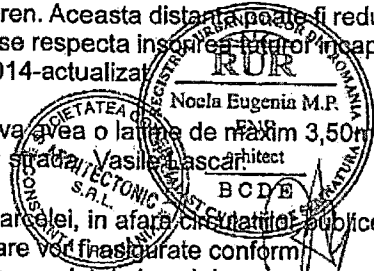
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara spatiilor publice.
- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. nr.113/2017 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr.28/2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/2018 si cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, din strada Chillei, cu o latime de maxim 3,50metri;

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri);
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi;

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.):



- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări; - în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției propuse la calcanul construcției vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniul public la nivelul de pieton, se va realiza cel puțin una din următoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastică arhitecturală a calcanului vecin, suportată de către investitor (cu acordul vecinului);
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care să preia conturul acestuia, poziționate independent pe terenul propriu al investitorului, fără a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului într-o fatadă falsă (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, încadrăminte, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetație decorativă/cataratoare/curgătoare verde tot timpul anului, care să mascheze calcanul vizibil din domeniul public;
 - porțiunea de calcan vecin rămasă aparentă se va masca pe cheltuiela investitorului, cu perete sau panou înverzit (perete vegetal) cu înălțime minimă de 3,00 metri poziționat independent pe terenul propriu al investitorului (caz în care nu este necesar acordul vecinului);
- clădirile propuse, dacă sunt retrase față de limitele laterale și posterioare vor avea fatade, evitându-se astfel calcanele aparente, vizibile din spațiile publice;
- Se va solicita avizul DJC Constanța pentru documentația în faza DTAC;

Art. 13. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gășii;
- 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 în opac Eugenia M.P.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV;

Art. 14. SPAȚII LIBERE și SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție
- de minim 20% din total suprafața teren;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanța nr.152/2013 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;

Art. 15. IMPREJMUIRI

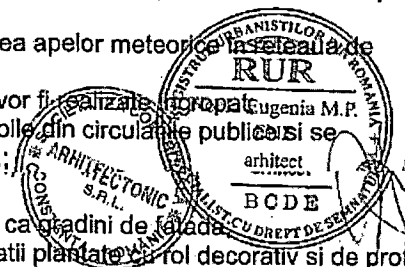
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- imprejmuirile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu;
- imprejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

Art. 16. POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%
 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00

- se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul realizează în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă locuirii: parcare/garăre/ comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină, etc) în limita a 25% din AC;

În acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35



- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
- terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in considerare in calculul AC.
- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-ZRL2a*

S teren=392 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime = max. P+2E

H maxim la cornisa=10,00metri

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

S construita maxima = 137,20 mp

S desfasurata maxima= 392,00 mp

P.O.T. maxim aprobat=35%

C.U.T. maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

S construita maxima =176,40 mp

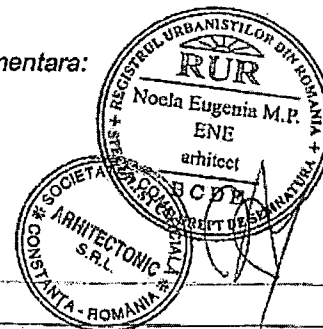
S desfasurata maxima =529,20 mp

P.O.T. maxim aprobat=45%

C.U.T. maxim aprobat=1,35

S spatiu verde minim=78,40mp

S circulatii auto si pietonale maxima=137,20mp



COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat - ZRL2a*			
S terenului mentinut =392,00mp			
	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc max.	0,00mp	137,20 mp	176,40 mp
Sd max.	0,00mp	392,00 mp	529,20mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	P+2E	10,00 metri

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2a*					
Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	176,40	45
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	78,40	25
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	137,20	30
TOTAL TEREN		392,00	100	392,00	100

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ în **memoriul general** vor fi preluate condițiile din avizul Direcției județene pentru cultură referitoare la solicitarea avizului DJPC la faza PAC;
- ❖ vor fi prezentate:
 - o ilustrarea de temă în raport cu vecinătățile;
 - o desfășurate stradale cu argumentarea volumetriei propuse: linii de forță, limbaj arhitectural, etc.
- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a

publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

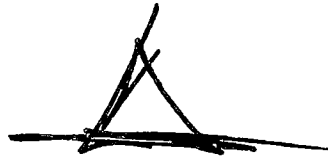
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4611/17.12.2019 (valabil până la 16.12.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract scribble that forms a triangular shape with a horizontal base and two diagonal lines meeting at a point above it.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT
Nr. 70753/13.04.2021

Urmare solicitării nr. 148621/30.09.2020 adresată de Hristu Daniel, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter, str. Chillei nr. 26, în baza documentației completată cu adresa nr. 176697/18.11.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Chillei nr. 26, în suprafață de 392 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249924, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Hristu Daniel și Hristu Mariana conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1298/26.07.2019 la Borună Chirața și asociații - Societatea profesională notarială.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL2a - locuințe cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: 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; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor: se considera constructibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru constructii înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru constructii cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru constructii izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca

urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu

mai puțin de 5m; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m se accepta retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești); dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înălțimii.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$); se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4m cu centrul pe linia cornișei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea înălțimii.

- 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; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelițoare din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- Împrejmuiri : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m și o parte transparență din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\text{maxim}} = 35\%$

Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4611/17.12.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 16.12.2021), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 195548/21.12.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 21.12.2020 - 05.01.2021). Au fost emise 4 notificări către proprietarii învecinați terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T93315/16.12.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului a fost transmisă o sesizare înregistrată cu nr. 1037/05.01.2021 formulată Stinghe Irina, prin care sunt solicitate precizări privind funcțiunile complementare specificate în documentația PUD și posibilitatea modificării ulterioare a destinației imobilului; regimul de înălțime al noului imobil și posibilitatea ulterioară de supraetajare a acestuia astfel încât să rezulte un imobil măaj înalt de 10 metri la cornișă; specificarea regimului de înălțime al zonei.

Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- conform documentației PUD la parterul noului imobil se propune un birou pentru exercitarea unei profesii libere, în limita a 25% din AC, în concordanță cu funcțiunile prevăzute prin RLU-PUG Constanța pentru zona respectivă;
- regimul de înălțime "maxim P+2E/ maxim 10 metri la cornișă" precizat în planșa de reglementări, reprezintă regimul maxim de înălțime aprobat conform RLU-PUG Constanța pentru imobilul din str. Chillei nr. 26. Prin prezentul PUD acest regim de înălțime se menține, neputând fi modificat;
- conform Legii 50/1991 actualizată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, art.11, pct. d) și Certificatul de urbanism nr. 4611/17.12.2019 în care se precizează că zona în care este situat imobilul din str. Chillei nr. 26; este zonă protejată, construcția propusă cu regim de înălțime P+2E/ maxim 10 metri la cornișă, nu va putea fi supraetajată.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 10278/18.01.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 149672/01.10.2020, conform răspunsului formulat în data de 13.10.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafața de 392,00 mp, conform act proprietate și măsuratori cadastrale. Acest teren a fost ocupat de patru construcții:

Corp C1- locuința parter cu Sc=317 mp, Corp C2-anexa parter cu Sc=5 mp, Corp C3-anexa parter cu Sc=2mp și Corp C4-anexa parter cu Sc=1 mp, acestea fiind desfiintate în totalitate, conform A.D. nr.49/19.06.2020.

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de clădire - LOCUINȚA INDIVIDUALĂ cu funcționare complementară la parter.

P.O.T. existent=0,00% (după desfiintarea corpurilor C1+C2+C3+C4)

C.U.T. existent=0,00 (după desfiintarea corpurilor C1+C2+C3+C4)

Terenul are forma patrulateră, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 6,11metri+0,48metri+2,23metri+11,98metri
- latura de sud-est: 2,88metri+10,88mi+2,26metri+0,89metri+0,99metri+3,36metri
- latura de sud-vest: 18,40metri
- latura de nord-vest: 18,80metri

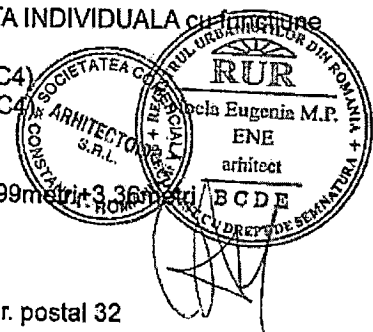
Vecinatățile terenului studiat sunt:

N-E – vecin: proprietate privată din strada Vasile Lucaciu cu nr. postal 32

S-V – domeniu public: strada Chillei

N-V – vecin: proprietate privată din strada Chillei cu nr. postal 28 și proprietate privată din strada Crisana cu nr. postal 35

S-E – domeniu public: strada Vasile Lucaciu



Distanța amplasamentului studiat față de clădirile învecinate:

- la sud -vest: locuințe P+1E+M, amplasate la min.13,60metri;
- la nord -est : locuința Parter, amplasată pe hotarul comun, cu calcan;
- la sud-est: locuințe P, amplasate la minim 11,65metri;

Distanțele dintre construcția propusă și construcțiile vecine :

**Nord-Est - vecin: proprietate privată din strada Vasile Lucaciu cu nr. postal 32 – construcția propusă va fi retrasă cu minim 2,00metri față de calcanul locuinței vecine-amplasată pe hotarul comun;*

**Nord-Vest - vecini: proprietate privată din strada Crisana cu nr. postal 35 și proprietate privată din strada Chilieii cu nr. postal 28– construcția propusă va fi retrasă cu minim 1,10metri față de calcanele locuințelor vecine-amplasate pe hotarul comun;*

**Sud -Est - vecin: strada Vasile Lucaciu -construcția propusă va fi retrasă cu min.20,63metri față de construcțiile-locuințe Parter cele mai apropiate existente vis-a-vis față de strada;*

**Sus-Vest - vecin: strada Chilieii -construcția propusă va fi retrasă cu min.13,60metri față de construcțiile-locuințe P+1E+M cele mai apropiate existente vis-a-vis față de strada;*

Amplasarea față de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectând alinierea aprobată prin P.U.G., față de aliniament, respectiv: - clădirile se vor retrage față de aliniament (hotarul la strada Chilieii și strada Aprodu Purice) cu o distanță de minim 4,0 metri (ambele străzi fiind de categoria III);

- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferență dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;

- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea spre strada și asigură o distanță de 4,00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat;

- cornisele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

Amplasarea obiectivului propus față de limitele laterale și posterioara ale parcelei:

- retragere minimă: 1,10metri față de limita de proprietate de la Nord-Vest;

- retragere minimă: 2,00metri față de limita de proprietate de la Nord-Est;

Această reglementare este motivată de:

- prezenta calcanelor vecine, pe toată lungimea limitei nord-vestice a terenului studiat, nu justifică retragerea noii construcții cu minim 5,00metri, conform regulamentului actual.

- prezenta calcanului, parțial pe lungimea limitei nord-estice a terenului studiat, nu justifică retragerea noii construcții, conform regulamentului actual.

- în conformitate cu Ordinul MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atât pentru camerele locuibile ale construcției propuse, cât și pentru camerele locuibile ale clădirilor învecinate, sunt asigurate condițiile de însorire minimă de 1+ 1/2 ora la solstițiul de iarnă.

PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acestuia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;

- acoperirea se va face cu terasă sau șarpantă cu pantă generală de maxim 60%;

- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

- construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu;

Retragerile obiectivului propus față de limitele laterale/posterioara ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea construcțiilor învecinate, cu posibilitățile tehnice de alipire față de calcanele existente pe hotarul nord-estic și nord-vestic, cu regimul de înălțime existent, cu neafectarea însoririi spațiilor de locuit propuse și a celor din imobilele învecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației) și cu respectarea codului civil . Astfel au rezultat următoarele retrageri minime:

- retragere minimă: 1,10metri față de limita de proprietate de la Nord-Vest;

- retragere minimă: 2,00metri față de limita de proprietate de la Nord-Est;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișa a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - acesta distanță poate fi redusă în baza argumentării printr-un studiu de însorire, faptul că se respectă însorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014;

Înălțimea maximă la cornișă a obiectivelor noi este P+2E (Hmaxim la cornișă=10 metri). Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada Vasile Lucaciu sau din strada Chillei.

Accesul auto se va face din strada Vasile Lucaciu. Accesul autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face pe strada Chillei și pe strada Vasile Lucaciu.

Pe parcelă, va fi prevăzut un singur acces auto cu o lățime de maxim 3,50 metri.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- posibilități de mobilare urbanistică
- simulare 3D
- documentar foto

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 4611/17.12.2019 (valabil până la 16.12.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de înșorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10278/18.01.2021.

Avize :

- RAJA nr. 1044/62266/16.07.2020
- ENEL nr. 315418113/09.07.2020
- RADET nr. B 11320/30.06.2020
- Engie nr. 315.296.078/30.06.2020
- Telekom nr. 634/01.07.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6434/11.09.2020
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 14575 R/07.09.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1014/U/09.09.2020
- aviz Stat major general nr. DT/5949/25.08.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2284/11.08.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7173 RP/29.06.2020.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter, str. Chillei nr. 26, investitor Hristu Daniel.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Director executiv adjunct,
Diana Doina Tehea



Inspector,
Cristina Stamat



MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA cu functiune complementara**
- Initiator (Beneficiar) : **HRISTU DANIEL si HRISTU MARIANA**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **septembrie 2020**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Chiliei, nr.26, nr. cad. 249924**
- Certificat de urbanism: **nr. 4611/17.12.2019**

OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA-cu functiune complementara, fata de limitele laterale/posterioare ale terenului in suprafata de 392,00mp, amplasat in Constanta, strada Chiliei, nr.26, la intersectia cu strada Vasile Lucaciu.

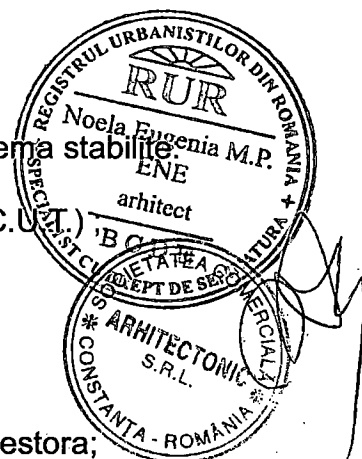
Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.);
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- protejarea monumentelor istorice si sevitati in zonele de protectie ale acestora;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.



2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Terenul studiat, in suprafata de 392,00mp, se afla pe strada Chiliei, nr.26, la intersectie cu strada Vasile Lucaciu, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 249924, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr.4611/17.12.2019, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2a - caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018 si detaliat prin H.C.L. nr.386/30.09.2019.

CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

S-a realizat suportul cadastral (topografic) al terenului si a fost avizat de catre O.C.P.I.
S-a efectuat studiul geotehnic, finalizat cu concluzii favorabile in vederea construirii obiectivului propus. S-a obtinut avizul comisiei de circulatie privind organizarea circulatiei si asigurarea locurilor de parcare aferente obiectivului propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999 , a carei valabilitatea fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018, detaliat prin H.C.L. nr.386/30.09.2019.

Utilizari admise: - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; -se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

Utilizari admise cu conditionari: -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;

Utilizari interzise: - functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; - depozitare en gros; - depozitari de materiale refolosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; - depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice - activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; - instalari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; - cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5,0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,0 metri in cazul strazilor de categoria III; - cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri; - retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 metri pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:
- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; - in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; - in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,0 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; - cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0metri; - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1,0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de

cuplare; - cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; - raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,5 si 2,0; - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); - dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi ;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $A_{cminima}=50,0$ mp; - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4,0 metri.

Circulatii si accese: - circulatia autovehiculelor se face pe strazile Chiliei si Aprodu Purice, iar cea pietonala pe trotuarele eferente; - parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0 metri latime; - accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; -se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela; - Accesele se vor realiza din strada Dobrogei;

Stationarea autovehiculelor: - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de paracre pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: -inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 -(Hmaxim=10metri) - 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; - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui ceret cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; - inaltimea anexelor libere de limite laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi;

Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate pentru constructii insiruite, suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 metri (10 metri in zone protejate); -pentru constructii cuplate, suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 metri; - pentru constructii izolate, suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejatesi front la strada de minim 14 metri; - pentru parcelele de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada; - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12,0 metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC; - pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului;

Aspectul exterior al cladirilor: - cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; - toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; - se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Conditii de echipare edilitara: -zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica si gaze naturale); Conditii de echipare edilitara: - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare; - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;



- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Spatii libere plantate: - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; - pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; -se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Imprejmuiri: - se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

- P.O.T. maxim = 35%

- C.U.T. maxim = 1,00

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii sau daca respectivul solicitant realizeaza in interiorul cladirii o functie complementara admisa. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.

3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Circulatia autovehiculelor se face pe strazile cu sens unic, Chiliei si strada Vasile Lucaciu, iar cea pietonala pe trotuarele eferente acestora. Parcela are asigurat acces pietonal direct in strada Vasile Lucaciu;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 392,00 mp, conform act de proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren a fost ocupat de patru constructii: Corp C1- locuinta parter cu Sc=317 mp, Corp C2-anexa parter cu Sc=5 mp, Corp C3-anexa parter cu Sc=2mp si Corp C4-anexa parter cu Sc=1 mp, acestea fiind desfiintate in totalitate conform A.D. nr.49/19.06.2020.

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA cu o functie complementara la parter.

P.O.T. existent=0,00% (dupa desfiintarea corpurilor C1+C2+C3+C4)

C.U.T. existent=0,00 (dupa desfiintarea corpurilor C1+C2+C3+C4)

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 6,11metri+0,48metri+2,23metri+11,98metri
- latura de sud-est: 2,88metri+10,88mi+2,26metri+0,89metri+0,99metri+3,36metri
- latura de sud-vest: 18,40metri
- latura de nord-vest: 18,80metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

N-E – vecin: proprietate privata din strada Vasile Lucaciu cu nr. postal 32

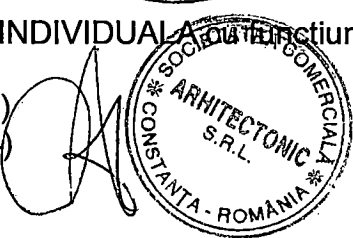
S-V – domeniu public: strada Chiliei

N-V – vecin: proprietate privata din strada Chiliei cu nr. postal 28 SI proprietate privata din strada Crisana cu nr. postal 35

S-E – domeniu public: strada Vasile Lucaciu

Distanta amplasamentului studiat fata de cladirile invecinate:

- la sud -vest: locuinte P+1E+M, amplasate la min.13,60metri;
- la nord -est : locuinta Parter, amplasata pe hotarul comun, cu calcan;
- la sud-est: locuinte P, amplasate la minim 11,65metri;



- la nord-vest: locuinte P si P+M, amplasate pe hotarul comun, cu calcan;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=392,00 mp

Sc existenta=Sd existenta=0,00 mp (dupa desfiintare corpurilor C1+C2+C3+C4)

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit, cu o vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat in anii "60, cu cca.20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Echiparea edilitara a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie. Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care cel mai des intalnita este cea de garaj;
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna, dar cu indici mari de ocupare a terenului-peste 50% si mici de utilizare a terenului;
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

DESTINATIA CLADIRILOR

- locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a sotilor Hristu Daniel si Hristu Mariana, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 1298/26.07.2019. Parcelele invecinate pe laturile nord-est si nord-vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului pe latura de sud-vest este domeniu public-strada Chilieii, iar pe latura de sud-est este tot domeniu public-strada Vasile Lucaciu.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

In urma efectuarii studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

"a"- in suprafata pamant cenusiu, avand grosimi de -0,80metri pana la -1,10 metri;

"b"- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de -6,10metri;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- adancimea minima de fundare D_f min= -1,50 metri, de la cota medie a terenului natural;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{con}=150kPa$ -gruparea fundamentala;
- $B_{min}=0,6m$;
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

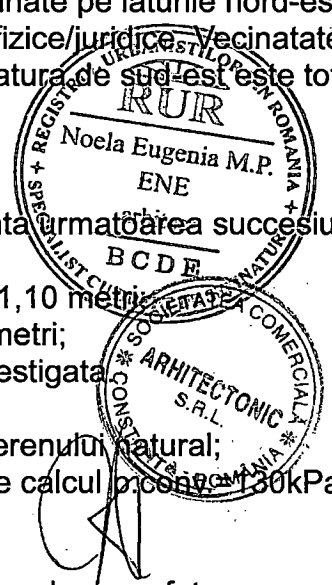
Terenul studiat este lipsit de de accidente de teren, avand o usoara panta ascendenta de cca.3% de la intersectia celor doua strazi spre intersectia laturile nord-est si nord-vest.

ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata de 6,10 metri.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI Conform Codului de proiectare seismica-Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri " P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectarea $a_g=0,20g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si valoarea perioadei de control (colt) $T=0,7$ sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura,stare)



Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat in anii '60, cu cca. 20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Regimul de inaltime este predominant Parter, majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare relativ buna. In general constructiile, realizate in ultimii ani, se refera la constructii noi cu regim de inaltime P+1E/P+2E sau supraetajari/mansardari ale constructiilor existente-Parter. Structurile constructiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta si mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

Amplasamentul studiat este ocupat de doua constructii : Corp C1- locuinta parter cu Sc=317mp, Corp C2-anexa parter cu Sc=5mp, Corp C3-anexa parter cu Sc=2mp si Corp C4-anexa parter cu Sc=1mp care au fost desfiintate in totalitate, conform A.D. nr.49/19.06.2020. Beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA -cu functiune complementara la parter.

ECHIPAREA EXISTENTA

Echiparea edilitara in zona a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal si gaze.

Din avizele pentru utilitati, solicitate prin Certificatul de urbanism, rezulta faptul ca amplasamentul studiat beneficiaza sau poate beneficia de racorduri/bransamente pentru apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe terenul studiat nu exista conducte de apa si canalizare in intretinerea si exploatarea R.A.J.A. S.A. Pe strada Chilei exista conductele de distributie apa Dn.80mm F, Dn 250mm F si colectorul menajer Dn 250mmB. Pe strada Aprodul Purice exista conducta de distributie apa Dn 80mm F, colectorul menajer Dn 250mm B si colectorul pluvial Dn 300mm B.

Conform avizului favorabil emis de catre E distributie Dobrogea, rezulta faptul ca amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile societatii, pe planul anexat acestui aviz fiind trasata LEA 0,4KV existenta in apropiere. Pentru alimentarea cu energie electica a obiectivului sau daca acesta exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), va fi solicitat la UO M.T.T. CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

Conform avizului favorabil emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., in zona amplasamentul studiat ROMTELECOM are pozate cabluri Tc. Lucrarile pentru care s-a solicitat avizul, efectuate in zona instalatiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, beneficiarul constructorului va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic (telefon 0241604222, 0241604107).

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Retele, pe planul de situatie anexat avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in apropierea amplasamentului. Lucrarile propuse prin P.U.D. nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale. Pentru obiectivul propus pe amplament, la faza DTAC se va solicita avizul DISTRIGAZ SUD.

Conform avizului R.A.D.E.T. Constanta, rezulta ca nu detin retele termice pe amplasamentul studiat prin prezentul P.U.D, dar detin retea transport agent termic, pe strada Chilei. Inainte de inceperea lucrarilor cu 48 de ore, beneficiarul are obligatia sa solicite asistenta tehnica din partea R.A.D.E.T. Constanta, pentru a se evita deteriorarea accidentala a retelei de termoficare.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2a* **OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM**

Pe terenul liber de constructii, dupa desfiintarea corpurilor C1, C2, C3 si C4, beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA -cu functiune complementara la parter, IMPREJMUIRE TEREN si ORGANIZARE DE SANTIER. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale/posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.G.-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, mentinandu-se utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

- 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;

Distantele dintre constructia propusa si constructiile vecine :

- *Nord-Est - vecin: proprietate privata din strada Vasile Lucaciu cu nr. postal 32 – constructia propusa va fi retrasa cu minim 2,00metri fata de calcanul locuintei vecine-amplasata pe hotarul comun;
- *Nord-Vest - vecini: proprietate private din strada Crisana cu nr. postal 35 si proprietate privata din strada Chilieii cu nr. postal 28– constructia propusa va fi retrasa cu minim 1,10metri fata de calcanele locuintelor vecine-amplasate pe hotarul comun;
- *Sud -Est - vecin: strada Vasile Lucaciu -constructia propusa va fi retrasa cu min.20,63metri fata de constructiile-locuinte Parter cele mai apropiate existente vis-a-vis fata de strada;
- *Sus-Vest - vecin: strada Chilieii -constructia propusa va fi retrasa cu min.13,60metri fata de constructiile-locuinte P+1E+M cele mai apropiate existente vis-a-vis fata de strada;

Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament, respectiv: - cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Chilieii si strada Aprodu Purice) cu o distanta de minim 4,0 metri (ambele strazi fiind de categoria III);

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
 - retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est; ENE
- Aceasta reglementare este motivata de:
- prezenta calcanelor vecine, pe toata lungimea limitei nord-vestice a terenului studiat, nu justifica retragerea noii constructii cu minim 5,00metri, conform regulamentului actual.
 - prezenta calcanului, partial pe lungimea limitei nord-estice a terenului studiat, nu justifica retragerea noii constructii, conform regulamentului actual.
 - in conformitate cu Ordinului MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atat pentru camerele locuibile ale constructiei propuse, cat si pentru camerele locuibile ale cladirilor vecinate, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014..

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

Sconstruita=max. 137,20mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfasurata=max. 392mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

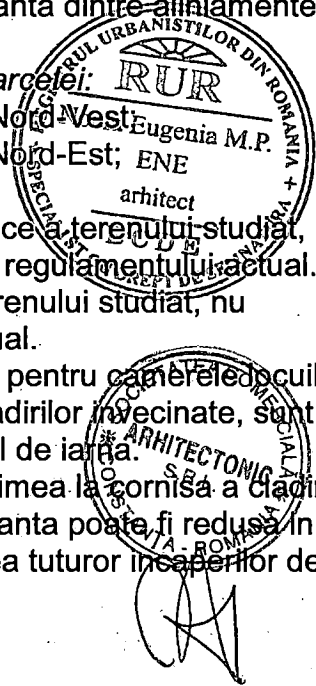
Sconstruita=max. 176,40mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfasurata=max. 529,20mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

Suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata-care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:



- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face cu terasa sau sarpanta cu pante generale de maxim 60%;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceeași maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu;

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale/posterioara ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea constructiilor invecinate, cu posibilitatile tehnice de alipire fata de calcanele existente pe hotarul nord-estic si nord-vestic, cu regimul de inaltime existent, cu neafectarea insoririi spatiilor de locuit propuse si a celor din imobilele invecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei) si cu respectarea codului civil . Astfel au rezultat urmatoarele retrageri minime:

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - acesta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014;

Inaltimea maxima la cornisa a obiectivelor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri). Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada Vasile Lucaciu sau din strada Chilie.

Accesul auto se va face din strada Vasile Lucaciu. Accesul autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe strada Chilie si pe strada Vasile Lucaciu.

Pe parcela, va fi prevazut un singur acces auto cu o latime de maxim 3,50 metri.

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE.

Constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate, avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii, deoarece pe teren nu s-a mentinut niciuna dintre constructiile existente inainte de desfiintarea efectuata conform autorizatiei de desfiintare emisa de Primaria municipiului Constanta.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va asigura din strada Vasile Lucaciu sau strada Chilie, iar cel carosabil se va asigura separat, direct din strada Vasile Lucaciu. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura trei locuri de parcare, dintre care unul alocat functiunii complementare. Singurul acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. 113/2017, cu rectificari+detalierile ulterioare si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane. Fundatiile cailor de circulatie se vor realiza din nisip sau pietris compactat, dupa caz. Se vor evita pe cat posibil suprafetele mari impermeabile, astfel incat apele pluviale de pe trotuare si platforme sa poata fi dirijate, pe cat posibil, spre spatiile verzi.

PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Avand in vedere ca terenul este relativ plat, constructiile nu necesita metode speciale de adaptare, integrare si valorificare a cadrului natural.



CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat este protejata conform Listei monumentelor istorice, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt. 15.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a unui monument, NU este monument, dar este situat in sit urban, Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485.

Amplasamentul studiat nu este inclus in suprafete ce fac parte din situri din reseaua NATURA 2000 si nici din alte suprafete supuse protectiei de mediu.

Amplasamentul studiat nu se afla in raza de interdictie sau restrictie a unor surse de poluare sau disconfort specifice in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante.

Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura o distanta de 10 metri pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1,50 metri inaltime.

Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi asigurata in conformitate cu H.C.J. Constanta nr.152/2013.

Apele uzate menajere se vor colecta si dirija la reseaua publica de canalizare.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 25% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilele stradale existente ale strazilor Chillei si Vasile Lucaciu prezentate in partea desenata, ambele avand sens unic.

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

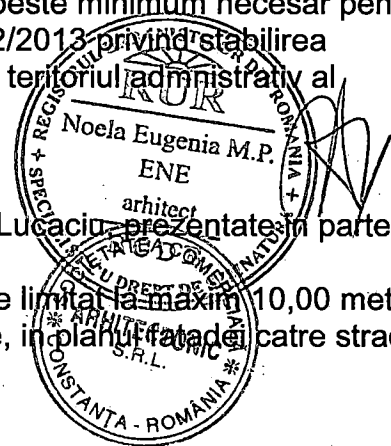
Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2a*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura,



medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- 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;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=392mp), tipul parcelei „de colt”, forma (dreptunghiulara) si dimensiunile (latura de nord- est: 6,11metri+0,84metri+2,23metri+11,98metri; latura de sud-est: 2,88metri+ 10,88metri+ +2,26metri+0,89metri+0,99metri+3,36metri; latura de sud-vest:18,40metri; latura de nord-vest:18,80metri;)

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului atat la strada Chilieii, cat si la strada Vasile Lucaciului

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Chilieii si Vasile Lucaciului) cu o distanta de minim 4,0 metri (ambele strazi fiind de categoria III);
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bowndouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintra urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor (cu acordul vecinului);
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatie decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului,



cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);

- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta prevederile O.M.S. nr.119/2014 actualizat sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor.

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale/posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor, etc) cu $H_{maxim}=3,00$ metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul carosabil se va asigura direct din strada Chilie si va avea o latime de maxima 3,50m;
- accesul pietonal se va asigura direct din strada Chilie sau strada Vasile Lascar. ENE

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. nr.113/2017 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin H.C.L. nr.28/2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/2018 si cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, din strada Chilie, cu o latime de maxima 3,50metri;

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (H_{maxim} la cornisa=10 metri);
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii;

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;



- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintra urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor (cu acordul vecinului);
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatie decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- Se va solicita avizul DJC Constanta pentru documentatia in faza DTAC;

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in retea de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada,
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren;
- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

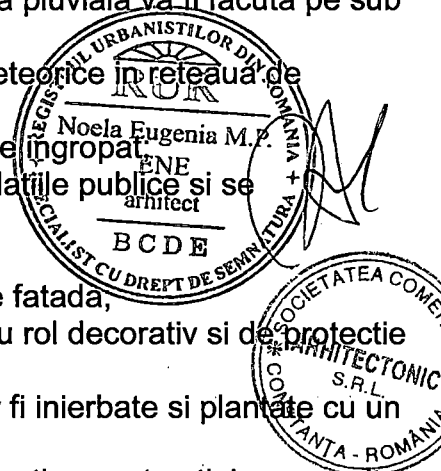
Art. 15. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

Art. 16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%
 COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00

- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25%din AC;
- In acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35



- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
- terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in considerare in calculul AC.
- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-ZRL2a*

S teren=392 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime = max. P+2E

H maxim la cornisa=10,00metri

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

S construita maxima = 137,20 mp

S desfasurata maxima= 392,00 mp

P.O.T. maxim aprobat=35%

C.U.T. maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

S construita maxima =176,40 mp

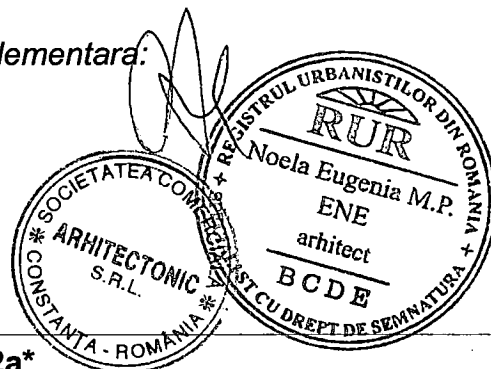
S desfasurata maxima =529,20 mp

P.O.T. maxim aprobat=45%

C.U.T. maxim aprobat=1,35

S spatiu verde minim=78,40mp

S circulatii auto si pietonale maxima=137,20mp



COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat - ZRL2a*

S terenului mentinut =392,00mp

	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu fuctiune complementara
Sc max.	0,00mp	137,20 mp	176,40 mp
Sd max.	0,00mp	392,00 mp	529,20mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	P+2E	10,00 metri

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2a*

Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	176,40	45
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	78,40	25
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	137,20	30
TOTAL TEREN		392,00	100	392,00	100

5. CONCLUZII

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (construcție, imprejmuire, racorduri și bransamente utilități) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafeței edificabile stabilite/aprobate, studiului de însorire, avizului comisiei de circulație și legislației aflate în vigoare.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Amenajările propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrându-se în aceasta cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

Reglementările prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamentează certificatul de urbanism pentru următoarea fază a obiectivului propus -D.T.A.C..

6. ANEXE

TEMA-PROGRAM

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici:

- funcțiuni și coeficienți urbanistici conform P.U.G. aprobat;
- asigurarea numărului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018 și detaliat prin H.C.L. nr. 532/2018
- asigurarea suprafeței spațiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat și H.C.J. nr.152/2013;
- locuințele vor respecta suprafețele utile minime, conform Legii locuinței nr.114/96 actualizată;
- integrarea din punct de vedere compozițional, al tratării plastice și al materialelor de construcție, în ansamblul cartierului;

Inventar de coordonate

mun. Constanta, str. Chiliei, nr.26

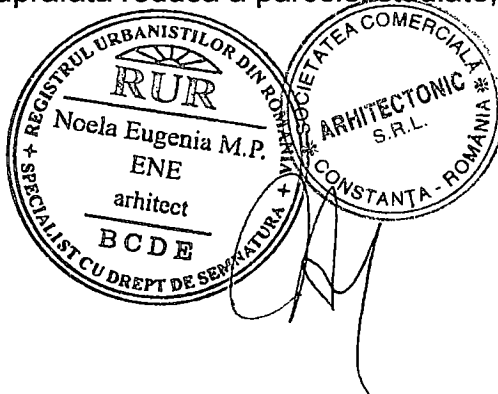
Sistem de proiectie STEREO 70

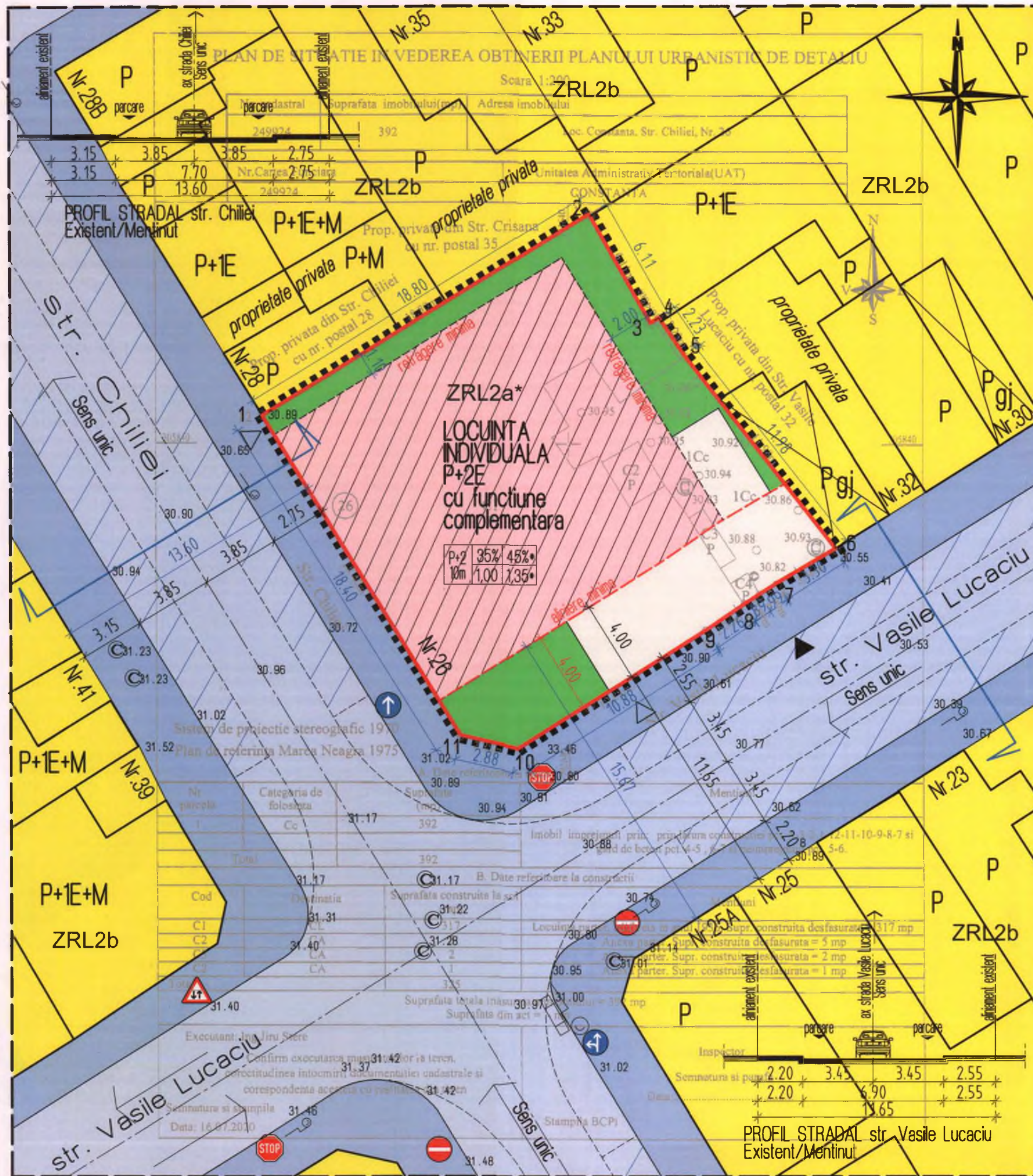
Nr.	Coordonate puncte de contur		Lungimi
Pct.	X[m]	Y[m]	D(i,i+1)
1	305841,384	791625.014	18.800
2	305851.217	791641.038	6.107
3	305845.900	791644.043	0.476
4	305846.151	791644.447	2.227
5	305844.309	791645.699	11.978
6	305834.868	791653.070	3.361
7	305833.163	791650.174	1.877
8	305832.149	791648.594	2.257
9	305830.880	791646.728	10.883
10	305825.108	791637.502	2.885
11	305825.730	791634.685	18.400

MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI

Nu este cazul, având în vedere suprafața redusă a parcelei studiate, precum și a parcelelor învecinate.

Elaborat,
arh. NOELA ENE





P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA cu functiune complementara

LEGENDA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- ▭ TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=392mp
- ALINIERE minima/RETRAGERE minima fata de limitele laterale si posterioare
- ▭ ZRL2b -reglementata prin P.U.G.
- ▭ LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- ▭ CIRCULATII AUTO
- ▭ CIRCULATII PIETONALE
- ▲ ACCES AUTO propus -max.3,50m latime
- △ ACCES PIETONAL propus
- ▨ SPATII AMENAJATE DESTINATE PARCARI
- ▨ EDIFICABIL AMPLASAMENT
- ▭ SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, etc.
- ▭ PLATFORMA AUTO, ALEE ACCES
- ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Inventar de coordonate
mun. Constanta, str. Chilieii, nr.36
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi laterale D(i+1)
	X(m)	Y(m)	
1	305841.384	791625.014	18.800
2	305851.217	791641.038	6.107
3	305845.900	791644.043	0.476
4	305846.151	791644.447	2.227
5	305844.309	791645.699	11.978
6	305834.868	791653.070	3.361
7	305833.163	791650.174	1.877
8	305832.149	791648.584	2.257
9	305830.880	791646.728	10.883
10	305825.108	791637.502	2.885
11	305825.730	791634.685	18.400

S.teren=392mp P=70.25m

Funcțiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA+funcțiuni complementare
Regim maxim inaltime: Hmax=P+2E (10 metri la cornisa)
P.O.T. max.=35% (locuire); P.O.T. max.=45% (locuire cu functiune complementara)
C.U.T. max.=1,00 (locuire); C.U.T. max.=1,35 (locuire cu functiune complementara)
Aliniere: minim 4,00metri de la aliniament -str. V.I. Lucaciu si pe aliniament-str. Chilieii
Retrageri laterale: - minim 1,10metri fata de limita nord-vestica de proprietate;
- minim 2,00metri fata de limita nord-estica de proprietate

P+2	35%	45%*	H maxim	P.O.T.	P.O.T.* -cu functiune complementare
10m	1,00	1,35*	Hmax la cornisa	C.U.T.	C.U.T.* -cu functiune complementare

COEFICIENTI URBANISTICI-amplasament studiat

Suprafata terenului (mentinit)-392mp

	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc maxim	0,00mp	137,2mp	176,40mp
Sd maxim	0,00mp	392mp	529,2mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00metri	P+2E/10,00metri	

BILANT TERITORIAL-mobilare urbanistica propusa

Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii - Sconstruita	0,00	0,00	176,40	45
2. Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	78,40	20
3. Circulatii auto, parcuri, platforme	0,00	0,00	137,20	35
TOTAL TEREN	392,00	100	392,00	100

NOTA:
-Cele 3 locuri de parcare au acces direct din strada Vasile Lucaciu; In curtea proprietatii private, accesul auto se va face cu spatetele, din strada Vasile Lucaciu;
-Iesirea autoturismelor din curtea mobilitii se va face cu fata, spre strada Vasile Lucaciu; -Nu se vor face nici un fel de interventii in domeniul public, exceptand bordurile trotuarului, care vor fi tip special auto (tesite) pe latime de maxim 3,50m, pentru a permite accesul auto pe parcele;

- Total necesar locuri parcare=3 LOCURI pentru LOCUINTA unifamiliala (Sutia >100mp)cu functiune complementara

ARHITECTONIC S.R.L. CUI 16948503 tel. 0241/553755		BENEFICIAR: HRISTU DANIEL si HRISTU MARIANA		Proiect nr.: 42/2020
SEF PROIECT arh. NOELA ENE		ADRESA: Municipiul Constanta, strada Chilieii, nr.26		Faza: P.U.D.
PROIECTAT arh. NOELA ENE		Scara: 1:200	TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA cu functiune complementara	Faza: P.U.D.
DESENAT arh. NOELA ENE		Data: 08. 2020	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: U3

CONSTANTA
CONSILUL LOCAL
URBANISM
-RE-SCHIMBARE
6865/09.09.21

