



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 cabinet medical,
str. Răsuri nr. 2,
investitor Fildan Ana

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. 8430/15.01.2021, 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. 13066/22.01.2021, precum și avizul nr. 8421/15.01.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea doamnei Fildan Ana înregistrată sub nr. 66473/16.04.2020;

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. Răsuri nr. 2, 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 P+2E cu funcțiunea de locuire individuală cu cabinet medical, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Răsuri nr. 2, în suprafață de 566,63 mp (potrivit actelor de proprietate) și 574 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248364, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Fildan Ana conform certificatului de moștenitor nr. 87/23.10.2015 autentificat la Biroul individual notarial - Bratu Daniel Dumitru.

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 Fildan Ana, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării 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. 8430 / 15.01.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu cabinet medical, str. Răsuri nr. 2, investitor Fildan Ana;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3491/14.09.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 14.05.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 150340/02.10.2020, avizul nr. 8421/15.01.2021 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 cabinet medical, str. Răsuri nr. 2, investitor Fildan Ana.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

1



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 66473/16.04.2020 adresată de Fildan Ana [REDACTED]

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8421 din 15.01.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire locuință individuală cu cabinet medical, str. Răsuri nr. 2

Investitor: Fildan Ana

Proiectant: SC ED COM '96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: c. arh. Rodica Ungureanu - arh. Alexandru Costandache

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Răsuri nr. 2, în suprafață de 566,63 mp (potrivit actelor de proprietate) și 574 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248364, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.

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

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este conditionată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en gros; depozitari de materiale reutilizabile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%

Terasele 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 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 construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

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

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

(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 micșoreaza 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.

- 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 intersecțiile 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: cladiria 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 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 cornișă 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 jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare; clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim; retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5m; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m se acceptă 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 acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești); dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înprejmuirii.

- 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 $AC_{\min} = 50 \text{ mp}$; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă 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 ($H_{\max} = 10 \text{ m}$); se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; înălțimea acoperișului 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 înprejmuirii.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat ;

Funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în arile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

Art. 3 - UTILIZĂRI 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 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Regimul de construire	Suprafata minima	Front la strada
insiruit	250 mp	8
cuplat	300 mp	10
izolat	350 mp	12

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.

- ZRL 2B - Cladirile de dispun:

- 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;
- 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 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^u 1.20 metri;

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
 - minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin din strada Portitei nr.1)
 - minim 0,60 – 0,80 metri pe limita de Sud a lotului (vecin din strada Rasuri nr. 2B, vecin din strada Strajerului nr. 5B)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la distanta minima de 3,00 metri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile se vor amplasa unele în raport cu altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:
- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de insorire a constructiilor;
- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din strada Rasuri, strada cu ampriza de 18 metri.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- P+2E (Hmaxim = 10,0metri)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

- Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

Art. 14 – IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,20m cu un soclu opac de 50cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis= 45% (locuire și funcțiune complementara)

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis= 1,35 (locuire si functiune complementara)

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	199,00	34,66	258,30	45,00
CIRCULATII SI PLATFORME	193,00	33,64	189,38	32,99
PARCAJE	0,00	0,00	37,50	6,53
SPATII VERZI	0,00	0,00	88,85	15,48
TEREN NEUTILIZAT	182,00	31,70	0,00	0,00
TOTAL	574	100	574	100

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.06.2020** s-au stabilit următoarele:

- 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;
- documentația depusă **se va completa** cu dovada achitării taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2, solicitată prin certificatul de urbanism.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

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

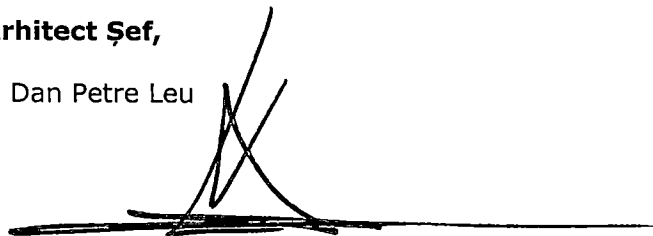
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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 emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 3491/14.09.2018, a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 14.05.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu





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

RAPORT
Nr. 13066/22.05.2024

Urmare solicitării nr. 66473/16.04.2020 adresată de Fildan Ana, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală cu cabinet medical, str. Răsuri nr. 2, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Răsuri nr. 2, în suprafață de 566,63 mp (potrivit actelor de proprietate) și 574 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248364, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Fildan Ana conform certificatului de moștenitor nr. 87/23.10.2015 autentificat la Biroul individual notarial - Bratu Daniel Dumitru.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul este situat în ZRL 2b - locuinte individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3491/14.09.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 14.05.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), 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. 136761/07.09.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 07.09.2020 - 22.09.2020).

Au fost emise 10 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T61364/28.08.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 150340/02.10.2020.

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. 66481/16.04.2020, conform răspunsului formulat în data de 22.05.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.2. FUNCIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuința individuală și funcțiune complementară, cabinete medicale. Regimul de înălțime propus P+2E(9,55 metri de la CTA).

Amplasamentul are o deschidere spre stradă de 10,15 metri și adâncimea lotului de 37,29 metri. Suprafața amplasamentului studiat 574 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 12,87 metri față de aliniament teren la stradă Rasuri
- 0,00 metri față de limită de proprietate latura Nord
- 0,60 – 0,80 metri față de limită de proprietate latura Sud
- 3,00 metri față de limită de proprietate posterioară Vest

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 574 mp

Suprafața construită propusă = 258,30 mp

POT = 45%

Suprafața desfășurată propusă = 774,90 mp

CUT = 1,35

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuința individuală, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasă cu materiale durabile, minerale și naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

4.5.1. DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune -locuirea. Distanța dintre construcția existentă și construcțiile învecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Imobil P	0.00 metri
Est	Locuința / P+1E	28 metri
Sud	Locuința individuală /P	0.60- 0.80 metri
Vest	Locuința individuală /P	15.00 metri

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu și zonă
- încadrare în PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere de mobilare urbanistică
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3491/14.09.2018 (valabil până la 14.05.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 150340/02.10.2020

Avize :

- RAJA nr. 630/17718/12.11.2018
- ENEL nr. 05477209/05.02.2020
- RADET nr. B 18799/06.11.2018
- Engie nr. 314.873.940/04.02.2020
- Telekom nr. 124/05.02.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6200/26.11.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 31R/10.04.2020
- proces verbal de recepție nr. 3944/21.11.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 11592 RP/15.10.2018.

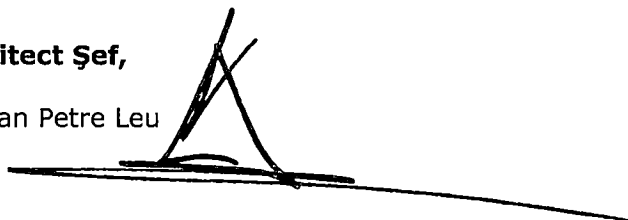
CONCLUZII

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 cabinet medical, str. Răsuri nr. 2, investitor Fildan Ana.

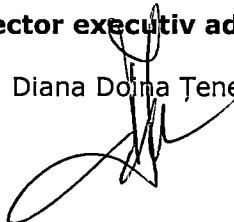
Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



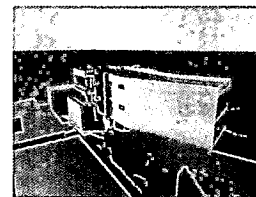
Director executiv adjunct,

Diana Doina Țenea



Inspector,
Cristina Stamat





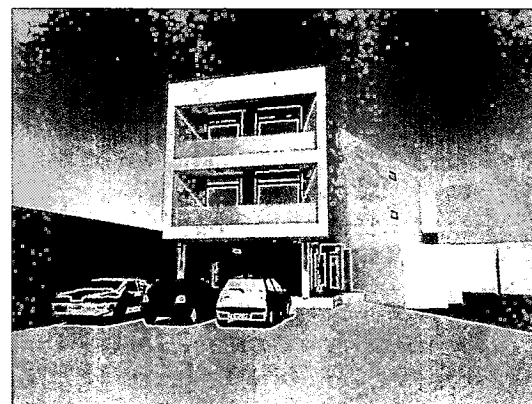
MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

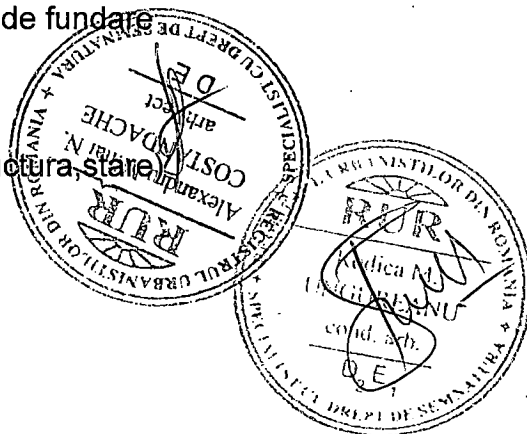
CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

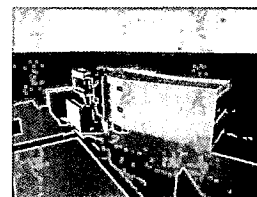
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.



CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatiche
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura stare)
- 3.12. Echiparea existenta





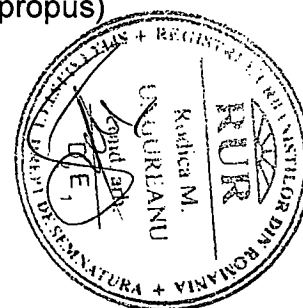
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

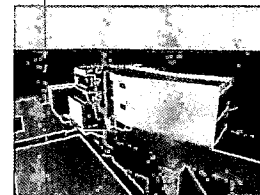
- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 - imprejmui
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei





CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E – LOCUINTA INDIVIDUALA CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA, CABINETE MEDICALE SI IMPREJMUIRE TEREN**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA RASURI, NR.2**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **FILDAN ANA**

PROIECTANT: **S.C. ED COM'96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **APRILIE 2020**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Coiciu.

Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUG, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015.

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.3491 /14.09.2018 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuințe individuale cu funcțiune complementara, cabinete medicale.

Obiective : Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabil față de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- mentinerea funcțiunilor aprobate;



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- 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;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

Incadrare in zona - vezi planșa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona central vestica a Municipiului Constanta. Conform Certificat de mostenitor nr.87/23.10.2015 pe imobilul situat in municipiul Constanta, strada Rasuri, nr.2 in suprafata de 567 mp (din acte) si 574mp (masuratori) exista constructii. Acestea se vor demola in vederea construirii noului imobil.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 574 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - teren proprietate -IE210132, vecin din str. Portitei Nr.1; IE246216

La **est**: - strada Rasuri

La **sud**: - vecin din str. Strajerului Nr. 5B; vecin din str. Rasuri Nr. 2B

La **vest**: - vecin din str. Strajerului nr.5.

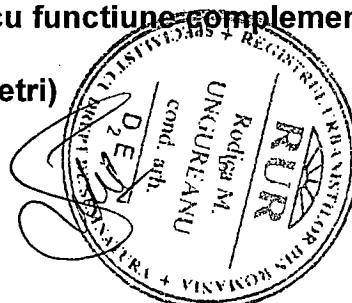
Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL Constanta - vezi planșa nr.4
In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G Constanta, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015 terenul se incadreaza in zona **ZRL2b**

Utilizari admise : Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat ; 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

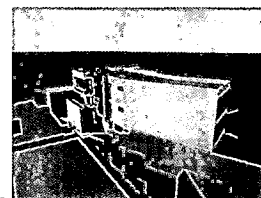
POT max=35% - 45% -cu functiune complementara

CUT max=1 - 1.35

RH max=P+2 E (10.0 metri)



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic General – Constanta” aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015
- Planul topografic scara 1/200 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3491/14.09.2018
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.11592RP/15.10.2018
 - Aviz RAJA nr.630/12.11.2018
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.05477209/05.02.2020
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.314.873.940/04.02.2020
 - Aviz R.A.D.E.T nr.B18799/06.11.2018
 - Aviz Telekom nr.124/05.02.2020
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. IMA 31R/10.04.2020.
 - Aviz Comisia de circulatie nr.825/13.11.2019

2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR



Reglementarile urbanistice pentru PUG au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

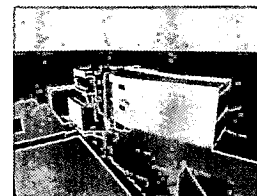
UTR2b – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie.

UTILIZĂRI ADMISE- Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat ; 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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- 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 P.U.Z aprobat conform legii;



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZĂRI 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

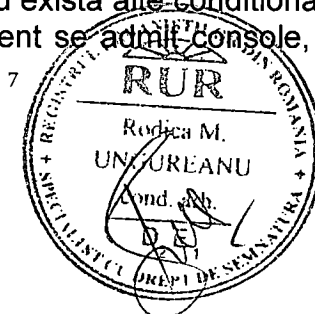
se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

- dimensiuni minime: insiruit 250 mp, front la strada 10metri; cuplat 300mp, front la strada 12 metri; izolat 350 mp, front la strada 14 metri; reducere cu 50 mp și 25% din deschidere în cazul parcelelor de colt;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 metri; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul „Prevederi generale” ale RLUMC;
- pentru parcelele construite se mențin conditiile existente dacă se respecta conditiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art.15 și Art 16 ale Regulamentului local de urbanism corespunzător zonei de reglementare ZRL2b.

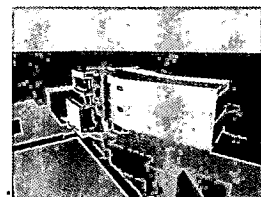
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

_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



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m 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;

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 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 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 aceeași 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 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 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 3.0 metri; 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;

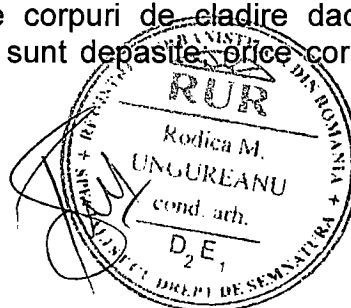
-Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;

- 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 această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestuia (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

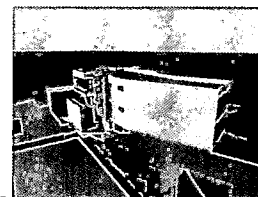
- Disponerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa adaca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii

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 POT si CUT nu sunt depasite, orice corp de cladire cu



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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 constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

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 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectia de minim 10% din totalul suprafetei de teren dar nu mai puțin de suprafata stabilita prin HCJ nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora, la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrati de renovare majora, la instalarea/inlocuirea/modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii 372/13.12.2005(republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

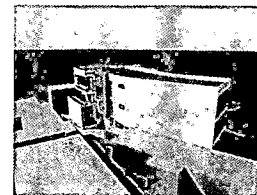
POT maxim admis= 35% locuire - 45% locuire cu functiune complementara

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis= 1,0 locuire - 1,35 locuire cu functiune complementara

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

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



CAPITOLUL 3 SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI -VEZI PLANSA NR. 5

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Alexandru Lapusneanu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Alexandru Lapusneanu prin str. Portitei pana la intersectia cu str. Rasuri, apoi prin str. Rasuri pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.



3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este ocupat cu constructii ce se vor desfiinta in vederea construirii noului imobil.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - teren proprietate -IE210132, vecin din str. Portitei Nr.1; IE246216

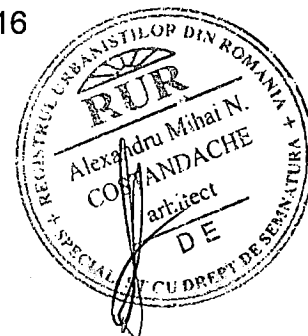
La **est**: - strada Rasuri

La **sud**: - vecin din str. Strajerului Nr. 5B; vecin din str. Rasuri Nr. 2B

La **vest**: - vecin din str. Strajerului nr.5.

Indici de ocupare teren : POT existent 34.66%

CUT existent 0,346



3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUIE SI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 574 mp

Suprafata construita existent = 199 mp

Suprafata desfasurata existent = 199 mp

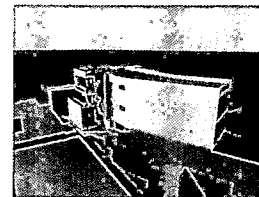
Constructiile existente se vor demola in vederea construirii noului imobil P+2E.

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL SI URBANISTIC

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



Zona în care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe.

Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate într-o stare buna
- nu exista riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala si colectiva si functiuni complementare locuirii.

Functiunile solicitate de beneficiar – locuinta individuala si cabinete medicale, sunt compatibile cu functiunile aprobate în zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 8:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 574 mp si este **proprietate privata**.

Fildan Ana – conform inscrisurilor din cartea funciara 248364.

Parcelele învecinate pe laturile nord; vest si sud sunt de asemenea aflate în proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de est, este domeniu public-strada Rasuri

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic,forajele executate au pus în evidenta urmatoarea succesiune litologica:

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 1,50 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 6,50 metri adancime de forare.

Nivelul panzei freatice a fost intalnit în foraje, la adancimea de 1,90 metri.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

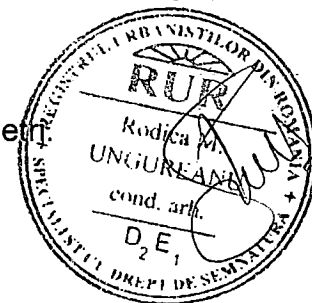
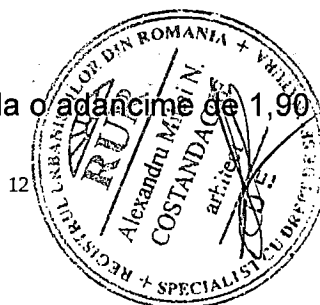
- se recomanda fundarea prin intermediul unei perne din piatra sparta ce va avea o grosime si evazari de 1m, cu o presiune conventionala de 160 Kpa, în cazul talpilor de fundare.

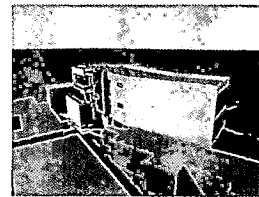
3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit în foraje la o adancime de 1,90 metri





3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1E , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 574mp exista constructii. Dupa demolare, se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+2E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada Rasuri exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Rasuri exista retea de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Rasuri exista retea de alimentare cu gaze naturale

Rețele de telecomunicații

Pe strada Rasuri exista pozate cabluri de telecomunicații.



CAPITOLUL 4

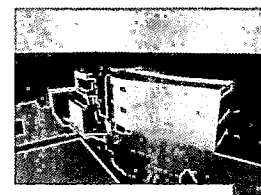
REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 6:

Motivatii urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiunea predominanta de locuire;
- gestionarea spatiala a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata si imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;





Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta individuala si functiune complementara, cabinete medicale.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea locuinta individuala si functiune complementara, cabinete medicale. Regimul de inaltime propus P+2E(9,55 metri de la CTA) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 10,15 metri si adancimea lotului de 37,29 metri. Suprafata amplasamentului studiat 574 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 12,87 metri fata de aliniament teren la strada Rasuri
- 0,00 metri fata de limita de proprietate latura Nord
- 0,60 – 0,80 metri fata de limita de proprietate latura Sud
- 3,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Vest

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafata teren amplasament = 574 mp

Suprafata construita propusa = 258,30 mp

POT = 45%

Suprafata desfasurata propusa = 774,90 mp

CUT = 1,35

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinta individuala, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

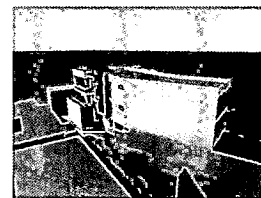
Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceasi functiune -locuirea . Distanta dintre constructia existenta si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Imobil P	0.00 metri
Est	Locuinta / P+1E	28 metri
Sud	Locuinta individuala /P	0.60- 0.80 metri
Vest	Locuinta individuala /P	15.00 metri



4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Alexandru Lapusneanu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Alexandru Lapusneanu prin str. Portitei pana la intersectia cu str. Rasuri, apoi prin str. Rasuri pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcagele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Rasuri conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 825/13.11.2019

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

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

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

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este Alexandru Lapusneanu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din B.dul Alexandru Lapusneanu prin strada Portitei.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

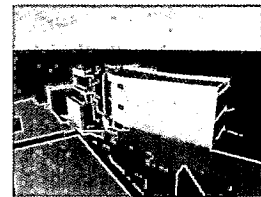
Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 5 minute Linile 100 (Gara C.F.R-Sat Vacanta) , 100C (Carrefour -Gara C.F.R.) se afla la o distanta de circa 400 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati N. pe aceasta relatie.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 20,56 la strada Rasuri si 21,00 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta individuala cu regim de inaltime P+2E se vor amenaja 3 locuri



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



paraj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

Zona studiata nu se incadreaza in perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protecție a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire individuala. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de rehabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru rehabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

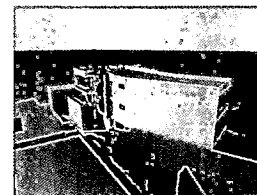
Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda 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 și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament = 91,85 mp, reprezentând 16 % din suprafața terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat în zona. Regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzii Rasuri variază între P+1E până la P+2E.

Fata de construcția propusă care va avea regim de înălțime P+2E construcția din lateral dreapta are regim de înălțime P, iar cea din stânga P.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

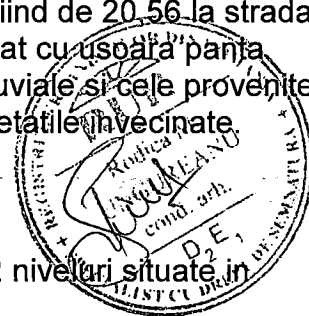
Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografică vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referință Marea Neagră fiind de 20,56 la strada Rasuri și 21,00 la limita posterioară a proprietății. Terenul este relativ plat cu ușoară pantă către stradă. Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.

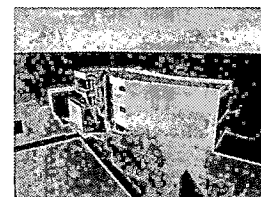
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR2b - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat:

Funcțiuni complementare locuințelor: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC





Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- 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;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

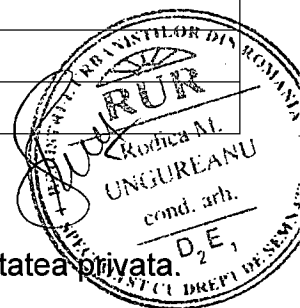
Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport 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.

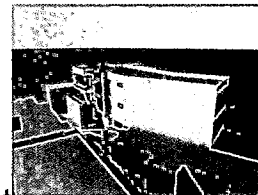
Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Regimul de construire	Suprafata minima	Front la strada
insiruit	250 mp	8
cuplat	300 mp	10
izolat	350 mp	12

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
- ZRL 2B - Cladirile de dispun:
 - 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;
 - 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





distanța de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
 - minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin din strada Portitei nr.1)
 - minim 0,60 – 0,80 metri pe limita de Sud a lotului (vecin din strada Rasuri nr. 2B, vecin din strada Strajerului nr. 5B)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la distanța minima de 3,00 metri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile se vor amplasa unele în raport cu altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării:
 - prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din strada Rasuri, strada cu ampriza de 18 metri.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

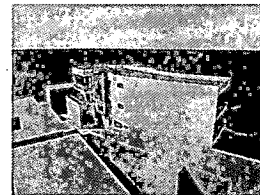
- P+2E (Hmaxim = 10,0metri)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate
- Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public





In cazul in care investitorul doreste sa realizeze iluminat arhitectural pentru cladirea propusa, la faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specia/itati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
 - exp/oatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate:
 - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu rea/izarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
 - simulari 30 (pe zi si pe noapte)
- reseaua e/ectrica necesara functionarii sistemu/ui de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa e/ementele arhitectura/e
- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
- In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se var monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare c/adirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de e/emente ale constructiei sau firmei
- firmele iluminate var fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu var folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta
 - proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

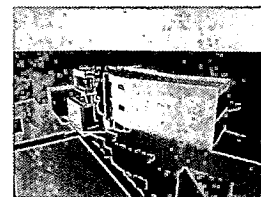
Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor, realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.





Art. 14 – IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,20m cu un soclu opac de 50cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

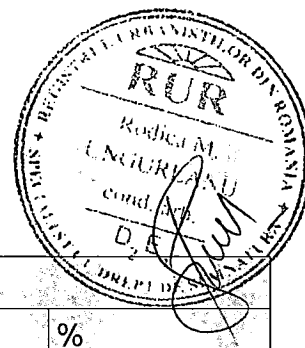
Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis= 45% (locuire și funcțiune complementara)

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis= 1,35 (locuire si functiune complementara)

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT



FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	199,00	34,66	258,30	45,00
CIRCULATII SI PLATFORME	193,00	33,64	189,38	32,99
PARCAJE	0,00	0,00	37,50	6,53
SPATII VERZI	0,00	0,00	88,85	15,48
TEREN NEUTILIZAT	182,00	31,70	0,00	0,00
TOTAL	574	100	574	100

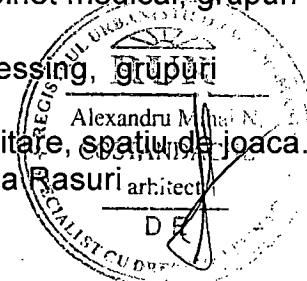
CAPITOLUL 5

CONCLUZII

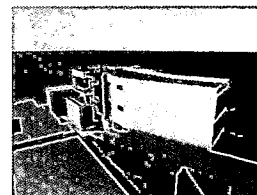
5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPOS

Obiectivul propus – imobil P+2E (9,55 metri de la CTA) va avea destinatia de locuinta individuala cu functiune complementara, cabinete medicale organizate functional astfel:

- parterul – hol general, hol acces locuinte, acces pacienti, birou, cabinet medical, grupuri sanitare, depozitare, spalatorie, uscatorie.
 - etaj 1 – hol etaj 1, living, loc de luat masa, bucatarie, dormitoare, dressing, grupuri sanitare, depozitare.
 - etaj 2 - hol etaj 2, spațiu loisor, dormitoare, grupuri sanitare, depozitare, spațiu de joacă.
- Accesul principal in imobil este prevazut din fatada principala – strada Rasuri



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insozire minima conform OMS nr. 119/04.02.2014.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E – LOCUINTA INDIVIDUALA CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA, CABINETE MEDICALE SI IMPREJMUIRE TEREN"

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii astfel:

- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin din strada Portitei nr.1)
- minim 0,60 – 0,80 metri pe limita de Sud a lotului (vecin din strada Rasuri nr. 2B, vecin din strada Strajerului nr. 5B)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la distanta minima de 3,00 metri.(vecin din strada Strajerului nr.5)

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUG aprobat cu HCL 653/25.11.1999. a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr.327/18.12.2015.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

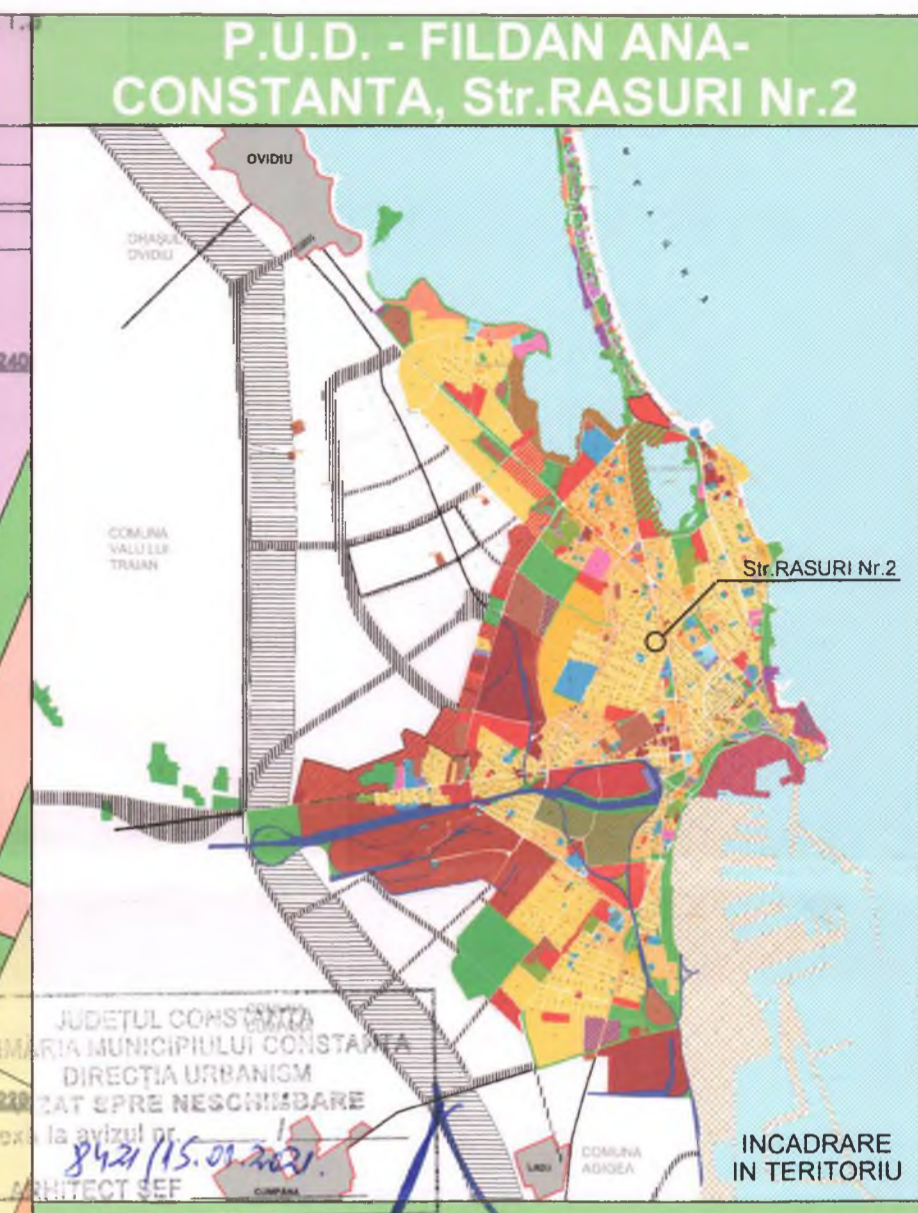
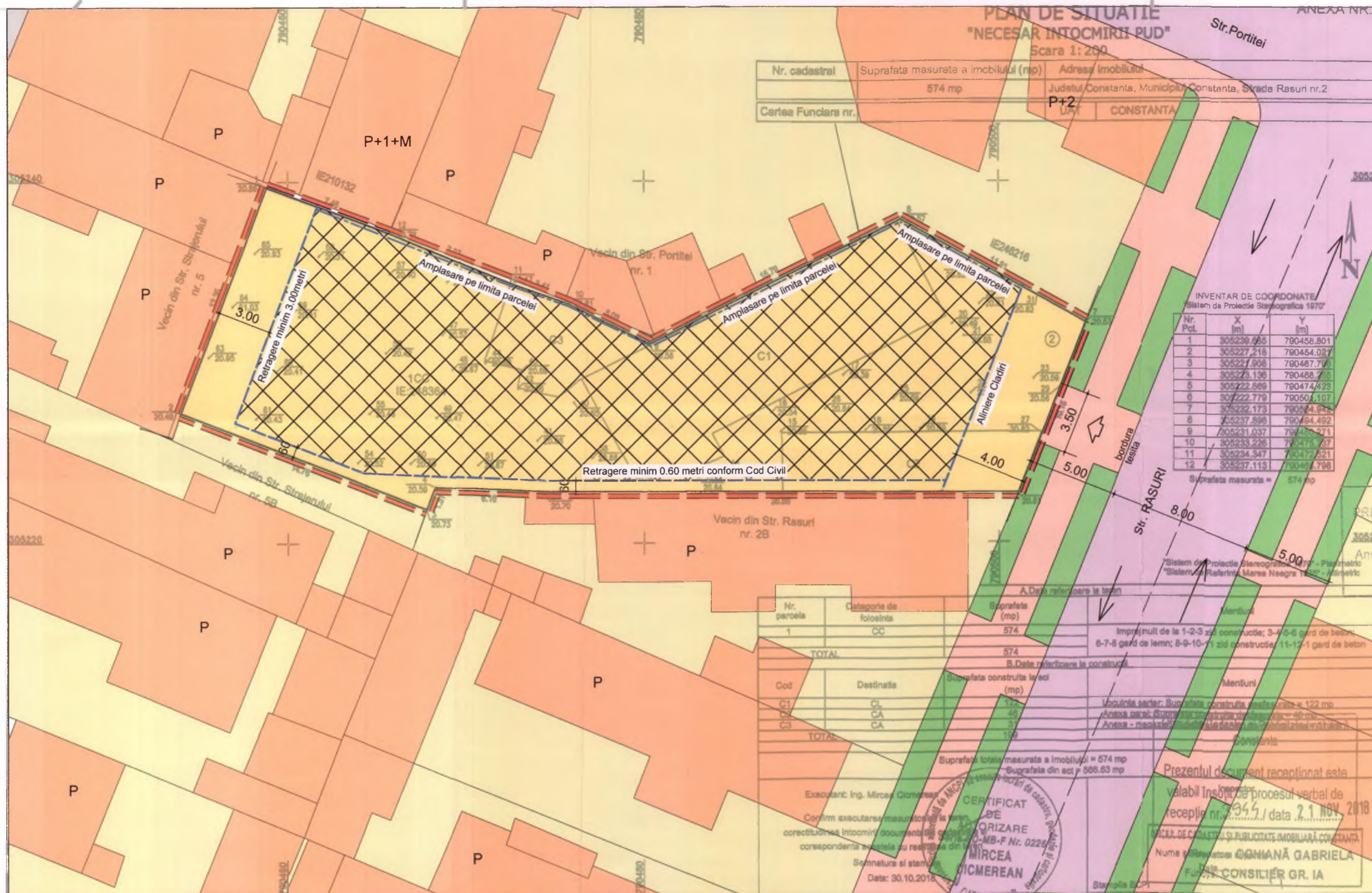
Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuinte Coiciu.

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu



Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache





LEGENDA:

- LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza P.U.D.
- LIMITA EDIFICABIL
- TEREN STUDIAT
- TERENURI VECINATATI
- EDIFICABIL
- CIRCULATI CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATIU VERDE DE ALINIAMENT
- ACCES AUTO IN INCINTA

LIMITE EDIFICABIL:

Retragere (metri)	Limita	Vecini
5.00 metri	Aliniament	Strada Rasuri
0.00 metri	Laterala Nord	Vecin din str.Portitei nr.1
0.60 metri	Laterala Sud	Vecin din str.Rasuri nr.2B Vecin din str.Strajerului nr.5B
3.00 metri	Posteroara	Vecin din str.Strajerului nr.5

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM P.U.G. APROBAT PRIN H.C.L. NR. 653 / 25.11.1999 PRELUNGIT CU H.C.L. NR.327 / 18.12.2015

UTR2b – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie.

UTILIZĂRI ADMISE- Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat ; 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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

Regimul de construire	Suprafata minima	Front la strada
insiruit	250 mp	8 metri
cuplat	300 mp	10 metri
izolat	350 mp	12 metri

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;

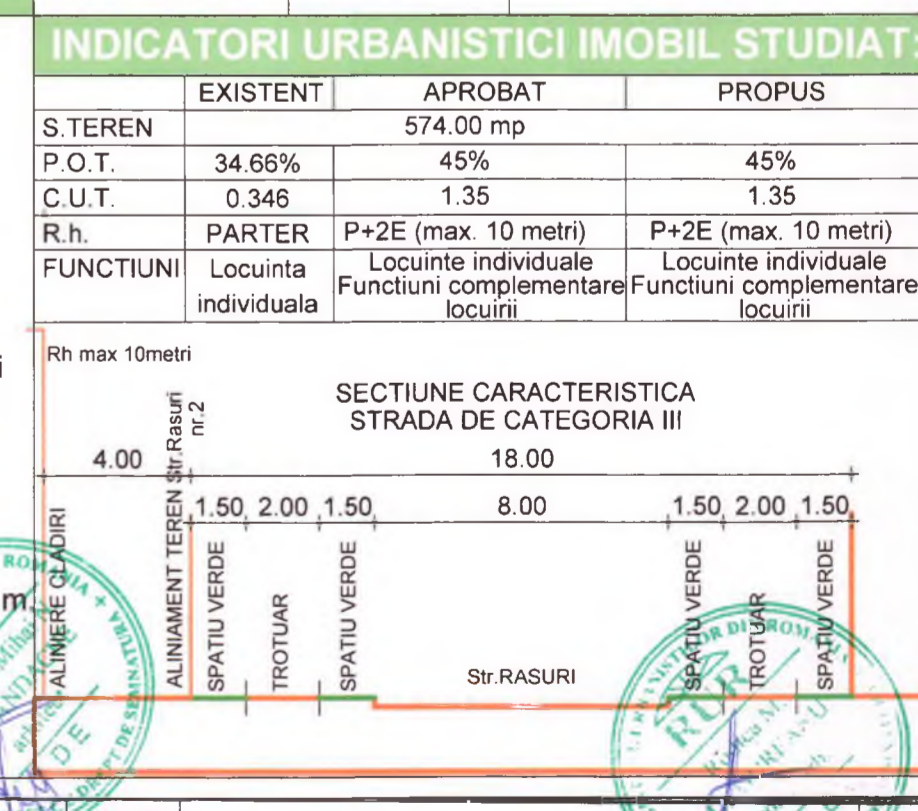
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin din strada Portitei nr.1)
- minim 0,60 metri pe limita de Sud a lotului (vecin din strada Rasuri nr. 2B, vecin din strada Strajerului nr. 5B)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posteroara la distanta minima de 3,00 metri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
- prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:
- Cladirile se vor amplasa unele în raport cu altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:
- Prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;
- Distanțele minime necesare interventii în caz de incendiu.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
- Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (Hmaxim = 10.0 metri);
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
- Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018
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. Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
IMPREJMUIRI:
Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiuri 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 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posteroare pot avea maxim 2.50 metri.
PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI :
POT maxim admis = 35% - 45%(locuire cu functiune complementara)
COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:
CUT maxim admis = 1,0 - 1,35(locuire cu functiune complementara)

BILANT TERITORIAL:

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	199.00	34.66	258.30	45.00
CIRCULATI SI PLATFORME	193.00	33.64	189.38	32.99
PARCAJE	0.00	0.00	37.50	6.53
SPATII VERZI	0.00	0.00	88.85	15.48
TEREN NEUTILIZAT	182.00	31.70	0.00	0.00
TOTAL	574	100	574	100



S.C. ED COM '96 SRL CF 858149 / 13/1522/1996

Beneficiar: FILDAN ANA

Adresa: CONSTANTA, STR. RASURI, NR. 2

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E - LOCUINTA INDIVIDUALA CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA, CABINETE MEDICALE SI IMPREJMUIRE TEREN.

Titlul plansei: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Specificatie: NUME SEMNATURA SCARA

Coordonator Urbanist: Arh. ALCOSTANDACHE

Proiectat: C.Arh. R. UNGUREANU

Desenat: ING. E. UNGUREANU

Data: 02/2020