

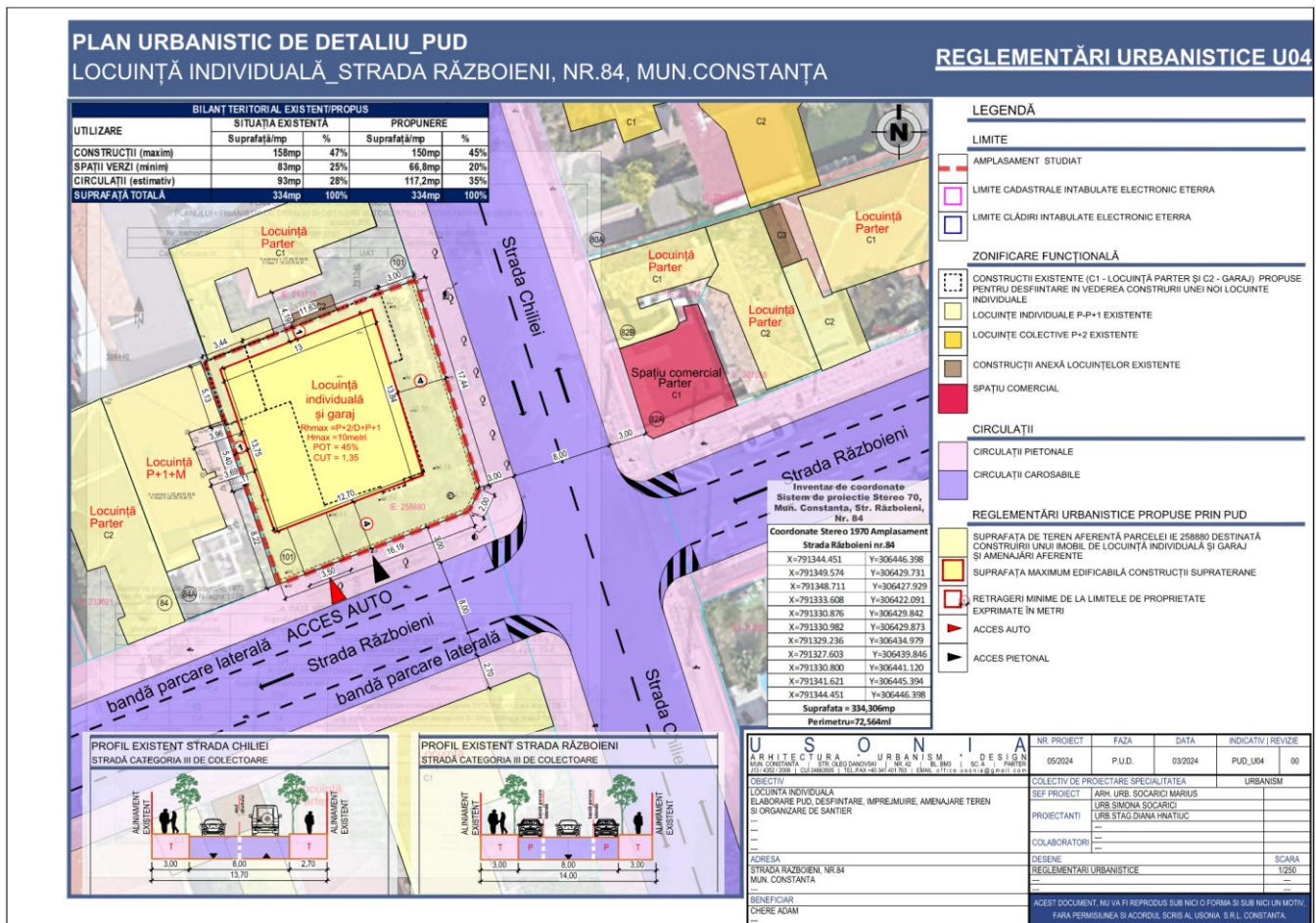
# ANUNȚ CONSULTARE P.U.D. - LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ MUN. CONSTANȚA, STRADA RĂZBOIENI, NR. 84, MUN. CONSTANȚA

**ADRESA:** Mun. Constanța, Strada Războieni, nr. 84

**ARGUMENTARE:** PUD se elaborează pentru construirea unei locuințe individuale cu respectarea reglementărilor urbanistice aprobate prin PUG MUN.CONSTANȚA și modificarea retragerilor față de imitele laterale de proprietate

**BENEFICIAR:** Chere Adam

**ELABORATOR:** S.C. USONIA S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII  
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
ÎN PERIOADA 22.08.2024-05.09.2024**

**OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:**

**ÎN SCRIS ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro),  
PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ sau  
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL,  
BD. ALEXANDRU LAPUȘNEANU NR. 116C.**

**Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ va colecta și va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observații formulate**

**Beneficiarul/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate**

**Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Mun. Constanța**

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector Simina Stăiculescu**

**Adresa: Primăria Mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, Etaj 2, Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ, camera 212**

**Date de contact elaborator: [office.usonia@gmail.com](mailto:office.usonia@gmail.com)**

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanța

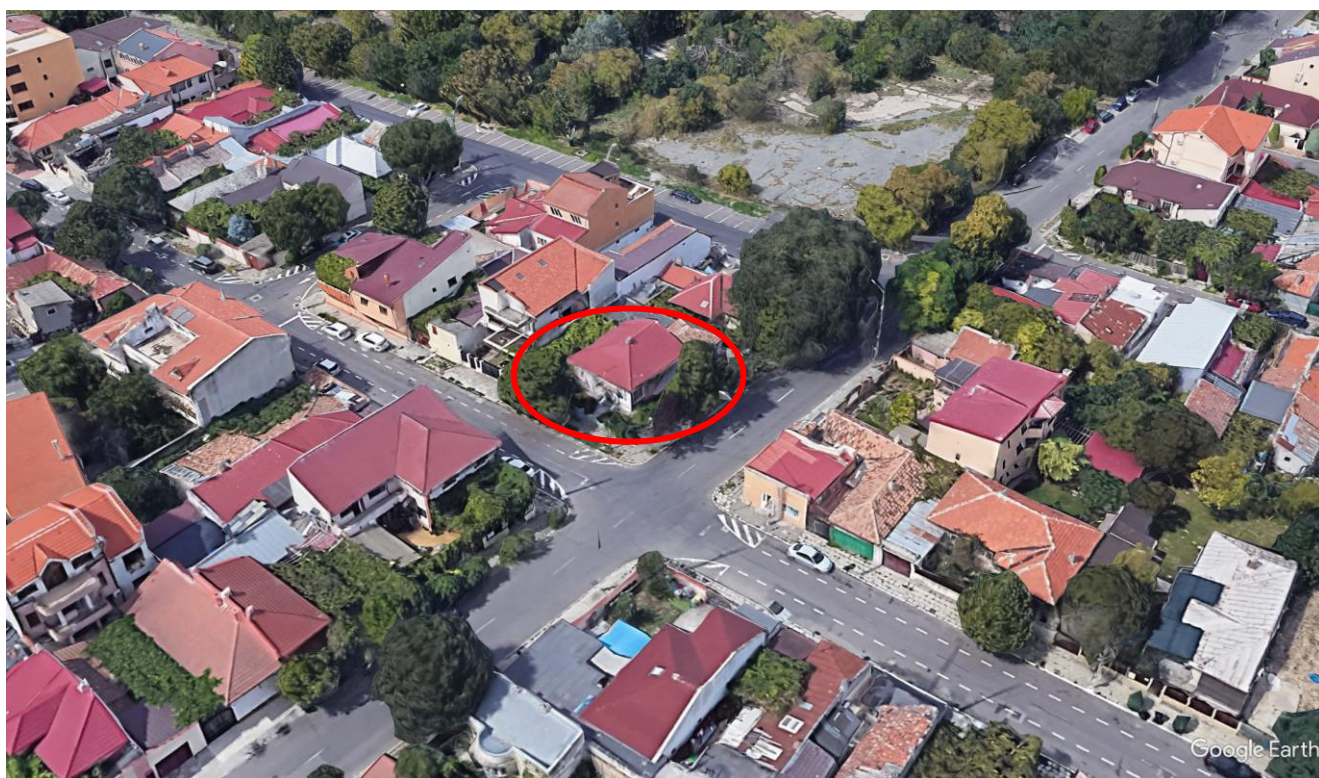
> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE 22.08.2024 - 05.09.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)

> COMUNICAREA REZULTATELOR 06.09.2024 - 16.09.2024 (10 ZILE)

U S O N I A

ARCHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN  
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

**MEMORIU JUSTIFICATIV**  
aferent  
**PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
**LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ**  
**STRADA RĂZBOIENI, NR.84, MUN. CONSTANȚA**



**IULIE 2024**

*PLAN URBANISTIC DE DETALIU, MUN. CONSTANȚA, STRADA RĂZBOIENI, NR. 84,*

## **CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL**

- 1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**
- 2. CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ**
- 3. CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ**
- 4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI**
- 5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**
- 6. ANEXE**

### **AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM**

- ✓ PROCES VERBAL DE RECEPȚIE O.C.P.I. CONSTANȚA nr. 1594/2024 ȘI PLAN TOPOGRAFIC VIZAT
- ✓ AVIZ RAJA S.A.CONSTANȚA nr. 6094 / 2024
- ✓ AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 46942-319.761.875/15.03.2024
- ✓ AVIZ REȚELE ELECTRICE DOBROGEA S.A. nr. 19617172 din 25/04/2024
- ✓ AVIZ DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA nr. 905/U/06.08.2024
- ✓ COMUNICARE AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA nr. 657/01.04.2024



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

|                          |  |
|--------------------------|--|
| <b>DENUMIRE</b>          | <b>LOCUIȚĂ INDIVIDUALĂ:</b><br>ELABORARE P.U.D. – DESFIINȚARE; CONSTRUIRE;<br>ÎMPREJMUIRE; AMENAJARE TEREN ȘI ORGANIZARE DE<br>ȘANTIER |
| <b>FAZA</b>              | <b>PUD</b>   |
| <b>ADRESA</b>            | <b>Mun. Constanța, Strada Războieni, nr.84</b>   |
| <b>NR. CAD.</b>          | <b>IE 258880</b>   |
| <b>SUPRAFAȚĂ PARCELĂ</b> | <b>334mp (din măsurători); 323mp (din acte)</b>  |
| <b>BENEFICIAR:</b>       | <b>Chere Adam</b>  |
| <b>DATA ELABORĂRII</b>   | <b>Iulie 2024</b>  |

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării conține în elaborarea și avizarea Planului urbanistic de detaliu pentru o locuință individuală pe parcela cu număr cadastral IE 258880 situată în proximitatea Stadionului Farul Constanța, pe strada Războieni, nr.84 la intersecție cu strada Chilieii.

Conform Certificatului de urbanism nr. 544/29.02.2024 emis de Primăria Mun. Constanța în scopul “LOCUIȚĂ INDIVIDUALĂ: ELABORARE P.U.D. – DESFIINȚARE; CONSTRUIRE; ÎMPREJMUIRE; AMENAJARE TEREN ȘI ORGANIZARE DE ȘANTIER”, pentru parcela IE 258880 este necesară întocmirea și aprobarea unui PUD.

Reglementările urbanistice în vigoare pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin **PUG Mun. Constanța – HCL nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001:

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

**Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.**

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu preia și detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUG Mun. Constanța pentru amplasamentul studiat, situat pe strada Războieni, nr.84.

**CAPITOLUL 2****ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ****2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII**

Amplasamentul studiat se afla în partea de Nord-Est a municipiului Constanța, pe strada Războieni, nr. 84 la intersecție cu strada Chilieii, în proximitatea Stadionului Farul Constanța”, Vest de bulevardul Mamaia.

Amplasamentul este situat la o distanță de cca.1500metri de intersecția bulevardului Mamaia cu bulevardul Tomis (zona Capitol) și la cca.700metri de intersecția bulevardului Mamaia cu strada Soveja (Delfinariu). Distanța față de plajă este de cca.850 metri iar față de Spitalul Militar de Urgență Constanța de 1000metri.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul face parte din insula urbană delimitată de strada Războieni, strada Chilieii, strada Panait Cerna și strada Maramureș, formată din lotizări pentru locuințe individuale cu regim de înălțime cuprins între Parter și Parter+2etaje.

Parcela cu număr cadastral IE 258880, ce face obiectul prezentei documentații, este proprietate privată a lui Chere Adam, fiind delimitată cadastral de următorii vecini:

- La nord: IE 243718 – proprietate privată, Locuință parter corp C1 și Anexă corp C2
- La est: Strada Chilieii – domeniu public
- La sud: Strada Războieni – domeniu public
- La vest: IE 233622 – proprietate privată, Locuință P+1+M

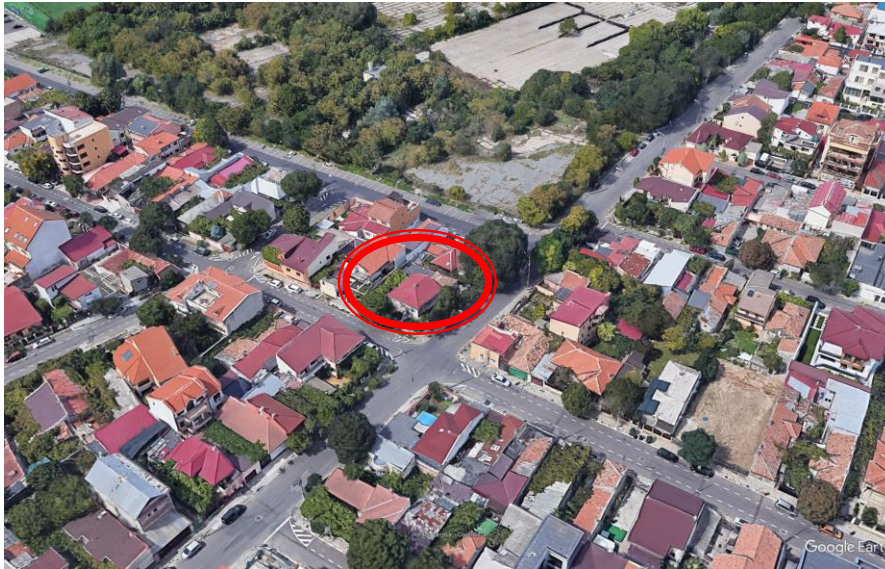
Suprafața totală a parcelei este 334mp (măsurată) și 323mp (din acte) și este teren intravilan având categoria de folosință Cc - curți-construcții.



Încadrarea în zonă, Sursa foto: Google maps



Tabel Coordonate STEREO 1970,  
Strada Războieni, nr.84



| Coordonate Stereo 1970 Amplasament<br>Strada Războieni nr.84 |              |
|--|--------------|
| X=791344.451   | Y=306446.398 |
| X=791349.574   | Y=306429.731 |
| X=791348.711   | Y=306427.929 |
| X=791333.608   | Y=306422.091 |
| X=791330.876   | Y=306429.842 |
| X=791330.982   | Y=306429.873 |
| X=791329.236   | Y=306434.979 |
| X=791327.603   | Y=306439.846 |
| X=791330.800   | Y=306441.120 |
| X=791341.621   | Y=306445.394 |
| X=791344.451   | Y=306446.398 |
| Suprafata = 334,306mp  |              |
| Perimetru=72,564ml   |              |

*Imagine satelitară 3D, Sursa foto: Google Earth*

## 2.2 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezenta documentație de urbanism au fost realizate următoarele studii solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 544/29.02.2024:

1. **Suportul topografic și cadastral** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de GEOCAD LIMITS S.A. și avizat de O.C.P.I. Constanța
2. **Studiul geotehnic** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de ANA PROIECT DESIGN S.R.L.
3. **Studiul de însorire** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de SAPO COMPAS S.R.L.
4. Alte studii – nu au solicitate prin Certificatul de urbanism sau prin avizele și acordurile obținute.

1. **Studiul topografic** a pus la dispoziție suportul cadastral conform datelor din edidențele OCPI Constanța, precum și caracteristicile naturale și artificiale existente pe amplasament și în proximitatea acestuia și fost utilizat ca plan suport pentru întocmirea pieselor desenate aferente documentației PUD.

2. Lucrările de teren realizate prin **Studiul geotehnic** au fost:
  - 4 foraje FG1-FG4 realizate conform prevederilor NP074-2022
  - 2 sondaje deschise SD1, SD2 realizate la fundația construcției existente.



*Plan lucrări de teren, Sursa foto: Studiul geotehnic aferent PUD*

Condițiile estimative de fundamentare pe amplasamentul ce face obiectul PUD, conform Studiului geotehnic anexat, sunt următoarele:

Având în vedere succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare efectuate, caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor și categoria geotehnică a amplasamentului, pentru amplasare locuință individuală, se recomandă:

- fundarea directă pe stratul de loess galben plastic vârtos;
- adâncimea de fundare recomandată  $D_f = - 2,00\text{m}$  de la cota teren actual;
- pentru dimensionarea fundațiilor - presiunea convențională de calcul  $p_{conv.} = 130 \text{ kPa}$ .

1. Conform prevederilor normativului NP 125/2010 Presiunea  $p_{conv}$  corespunde suprafeței terenului natural constituit din PSU și este valabilă pentru orice lățime a fundației B.

2. Valoarea presiunii convenționale corespunzătoare unei situații de proiectare se va corecta în funcție numai de adâncimea de fundare cu valoarea  $y \times D_f$ , care se adaugă la valoarea menționată.

3. Pentru PSU cu grade de saturație intermediare, valorile  $p_{conv}$  se determină prin interpolare.

4. În situația unui pământ inundat ( $S_r > 0,8$  se va avea în vedere rezistența structurală  $P_0$ ).

5. Pentru construcții fondate pe teren natural PSU, fără măsuri de îmbunătățire, se vor avea în vedere următoarele:

- dimensiunea minimă a fundației să nu fie mai mică de 0,60 m;
- pentru fundațiile exterioare, adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5 m;
- pentru fundațiile interioare adâncimile minime de fundare vor fi de 1,0 m;
- tălpile fundațiilor vor fi coborâte sub pardoseala solului cu minimum 0,80 m;
- fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvențe gauri de rozătoare și trebuie să îndeplinească stratul vegetal, cu luarea în considerare a adâncimii de îngheț.

6. Prin compactare la un gard de compactare Proctor D = 95% presiunile convenționale ale PSU cresc cu cca. 15-20 %”

*Proiectarea și realizarea fundațiilor se va face în conformitate cu prescripțiile din, Normativ 125 – 2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire și cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stări limită.*

*La proiectare se va avea în vedere conformarea infrastructurii astfel încât să poată prelua eventualele diferențe de tasare.*

### **Recomandări**

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess – praf argilos loessoid, face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta cu strictețe, atât prin proiectare, execuție cât și în timpul exploatarea construcției, măsurile prevăzute în “NP 125-2010 – Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire (proiectare, execuție, exploatare)”, pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață.

Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct.2,9 și Normativul NE 012/1 – 2007 și NE 012/2 – 2010.

Pentru fazele următoare de proiectare (DTE, DTAC), se vor realiza lucrări de teren amănunțite (foraje, sondaje deschise fundației existentă) pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

3. **Studiul de însorire** pentru propunerea de mobilitate urbană prezentată pe planșa U07- Ilustrare de temă a prezentat concluziile privind respectarea prevederilor Ordinului Ministrului Sănătății nr.119/04.02.2014 (M.OF. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, cap. I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art. 3.

## 2.3 PRESCRIȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Documentația PUD preia și detaliează reglementările urbanistice aprobate prin documentația de urbanism superioară, **PUG Mun. Constanța – HCL nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023.**



Plan UTR-uri aferent PUG Mun. Constanța, Sursa foto: primăria-constanța.ro

Amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 258880 cu suprafața măsurată de 334mp, face parte din subzona de reglementare **ZRL2a – locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.**

Pentru subzona de reglementare ZRL2a reglementările urbanistice în vigoare precizate în Certificatul de urbanism nr. 544 din 29.02.2024 sunt:

### ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: 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

### ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

### ARTICOLUL 3 - 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 deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile 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.

### ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime



| regimul de construire | dimensiune minima in cazul concesiunii terenului* |           | dimensiune minima in zone protejate |                                       | dimensiune minima in alte zone |                                       |
|-----------------------|---|-----------|-------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------|
|                       | Suprafata (mp)                                    | Front (m) | Suprafata (mp)                      | Front (m)                             | Suprafata (mp)                 | Front (m)                             |
| Insiruit              | 150   | 8         | 250                                 | 10                                    | 150                            | 8                                     |
| Cuplat                | 200   | 12        | 300                                 | 12                                    | 250                            | 12                                    |
| Izolot                | 200   | 12        | 350                                 | 14                                    | 300                            | 14                                    |
| parcela de colt       | -   | -         | reducere cu 50 mp                   | reducere cu 25% pentru fiecare fatada | reducere cu 50 mp              | reducere cu 25% pentru fiecare fatada |

\* conform Regulamentului General de Urbanism

- (2) - 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 micsoareaza 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 conform Art. 15 si Art. 16.

### ARTICOLUL 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 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 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 intersecțiile 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).

### ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcan 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 m**, dar nu mai mult de  $\frac{1}{2}$  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 fiecărei 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 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);

# U S O N I A

A R H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii conf. Art. 14.

## ARTICOLUL 7 - 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 exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $AC_{minima}=50.0$  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.

## ARTICOLUL 8 - 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 **3.0** metri latime;
- accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

## ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5.

## ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ( $H_{maxim} = 10.0$  metri);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- 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** m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;
- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atreere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;
- 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.

## ARTICOLUL 12 - 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.

## ARTICOLUL 13 - 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.

## ARTICOLUL 14 - 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.



## ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$POT_{maxim} = 35\%$

## ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$CUT_{maxim} = 1.0$

### NOTA:

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 conform Art. 2

## 2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborării PUD au fost efectuate Studiul topografic și Studiul geotehnic.

Concomitent elaborării PUD au fost efectuate Studiu de soluție (stabilirea accesurilor auto, pietonale, asigurarea locurilor de parcare pe amplasament) sintetizat pe planșa U07-Ilustrare de temă, Studiul de însorire pentru soluția de mobilare urbanistică prezentată și Studiul Simulare 3D.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei și amplasamentul în coordonate Stereo 1970, ridicarea topografică fiind utilizată ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente și condițiile de fundare pentru amplasament. Concluziile Studiul geotehnic sunt prezentate la capitolul 2.2. Alte elemente relevante ale studiului sunt precizate la capitolul 3.7.

Studiul de soluție și propunerea de mobilare urbanistică prezentată demonstrează că există posibilitatea realizării accesurilor auto, pietonale și asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi necesare funcțiilor prevăzute pe amplasament.

Studiul de însorire demonstrează că pot fi asigurate condițiile minime de însorire pentru o nouă clădire de locuit dar și asigurarea condițiilor de însorire necesare locuințelor din vecinătate. Un studiu de însorire mai detaliat se va realiza și la faza următoare de proiectare în funcție de soluția de arhitectură a proiectului tehnic.

## CAPITOLUL 3

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Amplasamentul studiat este situat la intersecția străzilor Războieni și Chilieii. În prezent, accesul auto și pietonal pe parcelă se realizează din strada Războieni.

Parcela are un front de cca. 16metri la strada Războieni și de cca.17metri la strada Chilieii și o teșire a colțului în zona intersecției de 2metri.

Principala arteră de circulație din zona amplasamentului este strada Chilieii, care realizează legătura dintre Strada Soveja și Strada Ion Rațiu. Profilul stradal existent de cca. 14metri cuprinde două benzi de circulație, dublu sens și se încadrează în categoria străzilor urbane de categorie III de circulație, cu o parte carosabilă amenajată de 8 metri.

Strada Războieni este o arteră de circulație care asigură legătura între Bulevardul Mamaia și Strada Pictor Ion Andreescu. Profilul stradal existent de cca.13,80metri cuprinde o bandă de circulație, sens unic către Strada Pictor Ion Andreescu și este se încadrează în categoria străzilor urbane de categorie III de circulație, cu o parte carosabilă amenajată de 8 metri care cuprinde atât banda dedicată circulației auto cât și benzi destinate parcării laterale pe ambele părți ale străzii. Astfel, au fost eliberate trotuarele aferente cu lățime în medie de 2,5 – 3 metri fiecare.

Din punct de vedere al transportului în comun, acesta este disponibil pe Bulevardul Mamaia (la o distanță de 260metri față de sit) - liniile de autobus 40, 40C, 102 și ME (Mamaia Estival) și pe Strada Soveja (distanță de 500metri față de sit) - liniile de autobus 102 și 14. Distanța de la amplasament până la cele mai apropiate stații de transport în comun este 280metri pentru direcția centru și 300metri pentru direcția Mamaia.

## 3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINATĂȚI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Pe amplasamentul cu suprafață măsurată de 334mp se află două construcții C1 – locuință parter și C2 – garaj propuse pentru desființare.

Indicatorii urbanistici existenți ai parcelei studiate prin PUD, sunt:

**POT=47%**

**CUT=0,47**

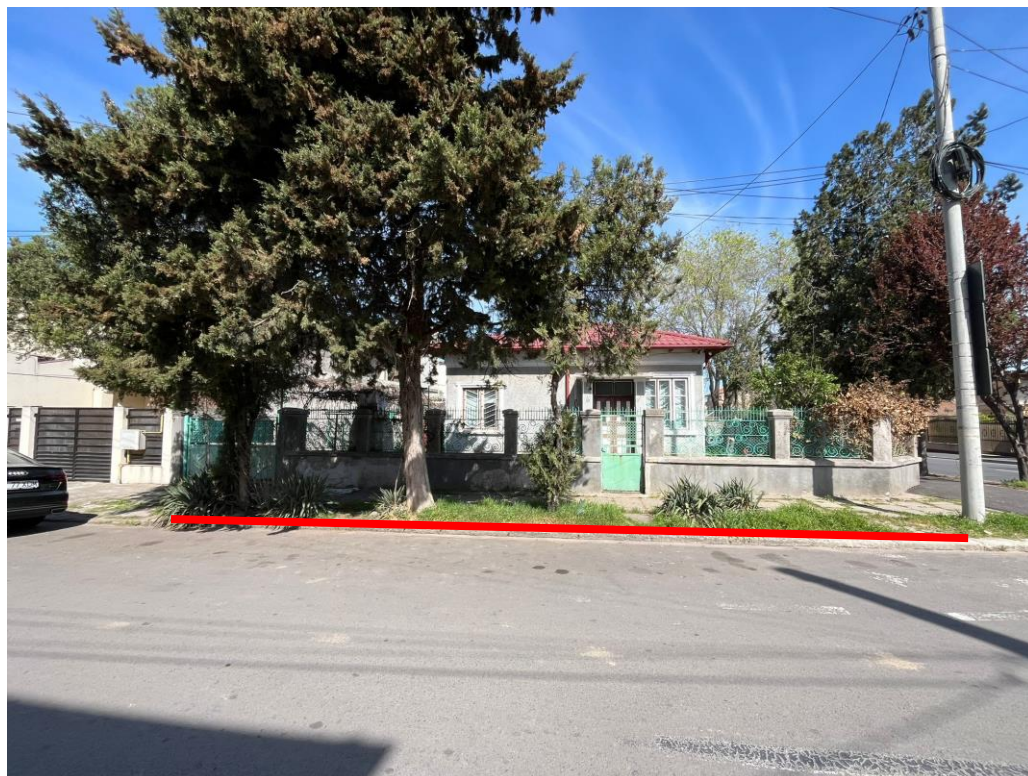
Parcela cu o geometrie regulată are două aliniamente către strada Războieni (cca. 16 metri) și către strada Chilieii (17 metri) și două limite laterale către vecinii situați pe Strada Războieni nr.8A și strada Chilieii nr. 101.

Pe parcela vecină situată pe strada Războieni nr.8A se află o locuință P+1+M amplasată pe limita comună de proprietate (pe o lungime de cca. 5 metri). Clădirea existentă este amplasată și pe limita laterală Vest și pe limita posterioară de proprietate fiind retrasă de aliniament cu cca.4metri. Ferestrele sunt orientate către strada Războieni și către amplasamentul studiat prin PUD în zona în care clădirea este retrasă cu cca.2,50metri față de limita laterală.

Pe parcela vecină situată pe strada Chilieii nr.101 se află o clădire de locuit Parter compusă din clădirea principală, corpul C1 și o anexă, corpul C2, ambele amplasate pe limita comună de proprietate cu parcela studiată prin PUD.

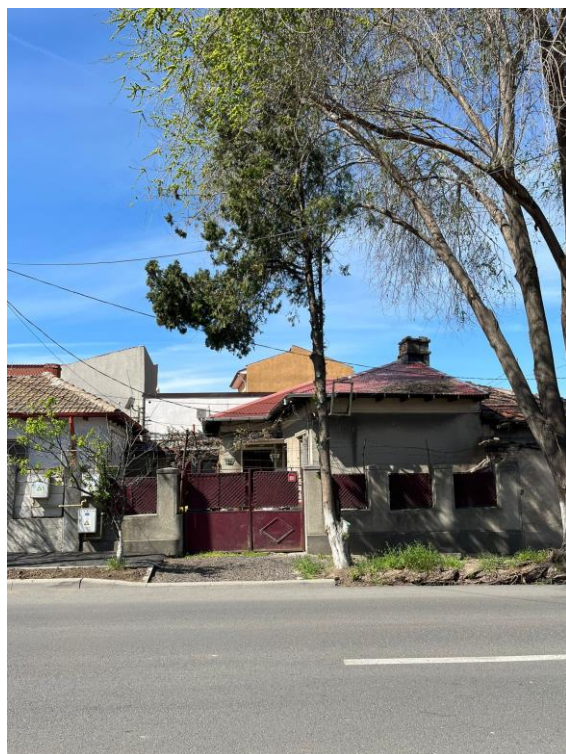
Pe frontul sudic al străzii Războieni se află parcele cu locuințe individuale amplasate în general pe aliniament.

Pe frontul estic al străzii Chilieii se află clădiri cu regim de înălțime P - P+1 ce adăpostesc atât servicii - spațiu comercial dar și locuințe.



*Foto amplasament studiat – strada Războieni – Locuința existentă pe amplasament,  
 Sursa: foto autor*





*Foto vecin amplasament – strada Războieni nr. 84A Foto vecin amplasament – strada Chilieii nr. 101  
 Sursa: foto autor*

### 3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

Pe amplasamentul studiat exista două construcții C1 – locuință individuală și C2 – garaj care ocupă o suprafață construită de 47% din amplasament. Construcțiile existente sunt propuse pentru desființare în vederea construirii unei noi locuințe individuale. În proximitatea amplasamentului se află locuințe individuale, cu un regim mic de înălțime.

### 3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul insulei urbane din care face parte amplasamentul este predominant de locuire individuală pe parcele cu suprafețe mici sau medii, în medie 150 - 300mp. Predomină clădirii amplasate în regim cuplat, care ating aliniamentul și limita posterioară a parcelelor.

În raza de 200metri față de amplasament se află Stadionul Farul Constața iar zona este predominantă de locuințe individuale.

În raza de 600metri față de amplasament crește numărul echipamentelor publice și serviciilor (biserici, banca, alimentație publică, învățământ: Universitatea Ovidius, Secția 1 Poliție, Banca Transilvania, Lidl Delfinariu).

### 3.5 FUNCȚIUNILE CLĂDIRILOR

Pe amplasament există două construcții C1 – locuință parter și C2 – garaj ambele cu regim de înălțime P. În zona amplasamentului, funcțiunea dominantă este locuirea individuală.

### 3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul ce face obiectul PUD, este proprietate privată conform actelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiar.

Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt terenuri aflate în domeniul public al Mun. Constanța (cele două străzi care delimitează amplasamentul la Est și Sud) și terenuri proprietate privată amplasate la limita de Nord și de Vest.

### 3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Investigarea amplasamentului s-a făcut prin intermediul a patru foraje geotehnice FG1 ÷ FG4 realizate conform prevederilor normativ NP074-2022 și două sondaje deschise SD1, SD2 realizate la fundația construcției existente pentru a pune în evidență: adâncimea de fundare, strat portant pentru fundație, tipul fundației și materialul din care este alcătuită fundația.

Condițiile estimative de fundamentare pentru amplasamentul ce face obiectul PUD, conform Studiului geotehnic anexat, sunt prezentate la capitolul 2.2.

După Normativ NP 074-2022 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat:

| Factorii care conditioneaza riscul geotehnic | Descrierea situatiei din amplasamentul studiat | Punctaj estimativ |
|--|--|-------------------|
| Condiții de teren                            | Teren mediu                                    | 3 puncte          |
| Apa subterană                                | Fara epuizmente                                | 1 punct           |
| Importanța construcției                      | Normala  | 3 puncte          |
| Vecinătăți                                   | Risc moderat                                   | 3 punct           |
| Seismicitate                                 | Zona seismică cu $a_g = 0,20$ g                | 2 puncte          |
| Punctaj estimativ                            |  | 12 puncte         |

Analizând punctajul obținut, amplasamentul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 2 și prezintă risc geotehnic moderat.

### 3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este relativ plan și nu este expus riscului unor fenomene de instabilitate de tipul prabușirilor sau al alunecărilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

### 3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraje până la adâncimea investigată prin Studiul geotehnic.

### 3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată.

Din punct de vedere al zonării teritoriului României în termenii de valori de vârf ai accelerației terenului pentru proiectare  $a_g$  cu IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 ani, mun. Constanța conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,20$  g și o perioadă de control  $T_c = 0,7$  sec a spectrului de răspuns.

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

Pe amplasament există două construcții C1 – locuință parter și C2 – garaj ambele cu regim de înălțime Parter și stare fizică medie. Beneficiarul dorește desființarea celor două corpuri și edificarea unei noi locuințe individuale.

În proximitatea amplasamentului, fondul construit existent este reprezentat de locuințe cu regim mic de înălțime P - P+1 - P+2 aflate în stare fizică bună, medie și rea, având structură durabilă sau semidurabilă.



## 3.12 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona adiacentă amplasamentului, pe domeniul public, există rețele publice de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze, conform planșei U05-Reglementari edilitare.

### **Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 6094 din 14.03.2024**

Pe terenul studiat există un branșament  $\varnothing$  3/4" Pb, contorizat printr-un apometru Dn 15mm, conectat în conducta de distribuție Dn 100mm AZB.

Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul unei rețele interioare ce deversează apele uzate menajere către imobilul vecin.

Pe str. Războieni există conducta de distribuție Dn 100mm AZB, colectorul menajer ovoid Dn 600/900mm B și colectorul menajer Dn 1000mm (în curs de execuție în cadrul Programului Operațional Infrastructură Mare).

Pe str. Chiliei există conducta de distribuție Dn 100mm AZB și colectorul menajer Dn 250mm B. Presiunea apei în zonă este de 1,6 atm.

### **Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament ENEL Distribuție Dobrogea nr. 19617172 din 25.04.2024**

Pe domeniul public adiacent există rețele LEA 0.4 și LES 10kV.

Utilizarea amplasamentului propus se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

### **Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE, nr. 46942-319.761.875/15.03.2024**

În zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), conform planului anexa la aviz și planșei U05-Reglementari edilitare. Acestea sunt amplasate pe strada Chiliei și strada Războieni.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Prin lucrările propuse pot fi afectate racordul de distribuție gaze naturale, postul de reglare – măsurare (PRM) și/sau instalația de utilizare gaze naturale (IUGN), care alimentează imobilul existent, după caz, acestea se vor închide înaintea începerii lucrărilor și se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 și a Legii nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

Instalația de utilizare gaze naturale care alimentează imobilul se află în întreținerea și exploatarea consumatorului.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale.

## CAPITOLUL 4

## REGLEMENTĂRI

### 4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta documentație de urbanism se preiau și se detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUG Mun. Constanța și se modifică retragerile minime față de limitele laterale ale parcelei. Ulterior aprobării PUD se poate demara procedura de elaborare a proiectului tehnic în vederea construirii unei clădiri cu regim de înălțime maximum 3 niveluri supraterrane (D+P+1/P+2) cu destinația locuință individuală și garaj.

Prin PUD se detaliază modul specific de construire pe parcelă cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentația de urbanism superioară, aflată în vigoare – PUG Mun. Constanța. Solicitățile temei sunt în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate menționate în Certificatul de urbanism, respectiv:

| ELEMENTE DE REGULAMENT   | APROBAT PRIN PUG MUN. CONSTANȚA  | PROPUNERE/ DETALIERE PUD   |
|--|--|--|
| <b>Utilizări admise</b>  | locuințe, funcțiuni complementare locuirii: parcare /garaje, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri.   | Locuință individuală + funcțiuni complementare locuirii; parcaje/garaje                            |
| <b>Utilizări admise cu condiționări</b>  | Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calcul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent. | Nu este cazul.   |
| <b>Regim de construire</b>   | Izolată, cuplată sau înșiruită în funcție de suprafața parcelei și frontul la stradă   | Regim de construire izolat (parcelă de colț cu suprafață de 334mp și fronturi de minimum 16 metri) |
| <b>Amplasarea clădirii față de aliniament</b>  | Pe aliniament sau retras 4 metri față de străzi de categoria III   | Retras 4metri de la aliniamentul străzii Războieni și al străzii Chilieii.                         |
| <b>Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei</b>  | H/2 dar nu mai puțin de 3metri pentru regimul de construire izolat   | Retras minimum 1metru de la limitele laterale. Parcela nu are limită posterioară.                  |
| <b>Spații libere și plantate</b>   | Minimum 10% din S parcelă  | Minimum 20% din S parcelă  |
| <b>Regim de înălțime</b>   | P+2 (3 niveluri supraterrane)  | P+2/D+P+1(3 niveluri supraterrane)   |
| <b>H maxim</b>   | 10 metri   | 10 metri   |
| <b>POT</b>   | 35% / 45%*   | 45%  |
| <b>CUT</b>   | 1 / 1,35*  | 1,35   |
| *dacă solicitantul deține o parcelă rezultată din comasarea a 2 parcele dintre care cel puțin una nu era constructibilă anterior comasării, sau dacă are o funcție complementară admisă în interiorul clădirii: POT = 45%, CUT = 1,35. |  |  |

### 4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Din punct de vedere funcțional, clădirea propusă este destinată locuirii individuale. Zona din care face amplasamentul este o zonă cu și pentru locuințe de tip individual.

Clădirea existentă formată din cele două corpuri propuse pentru desființare este amplasată pe limitele de proprietate și retrasă de la ambele aliniamente.

Amplasarea și conformarea noii clădiri se va realiza cu respectarea suprafeței maximum edificabilă marcată pe planul de Reglementări urbanistice și a următoarelor retrageri față de limitele de proprietate:

- **față de limita de Nord – limita laterală de proprietate către parcela IE 243718**, situată pe strada Chilieii nr. 101 – **retras minimum 1,00 metru.**
- **față de limita de Vest – limita laterală de proprietate cu parcela IE233622**, situată pe strada Războieni, nr.84A – **retras minimum 1,00metru.**

- față de limita de Sud – aliniament Strada Războieni - retras 4,00 metri.
- față de limita de Est – aliniament Strada Chiliei - retras 4,00 metri.

Cladirea propusa va avea înălțimea maximă,  $H_{max} = 10$  metri de la cota trotuarului străzii. În înălțimea maximă admisă se pot încadra maximum trei niveluri supraterane, respectiv P+2/D+P+1. Numărul subsolurilor nu este normat.

Aliniamentele parcelei se mențin, nu sunt prevăzute modificări în acest sens.

Pe amplasament se va realiza un singur volum, format dintr-un singur corp de clădire cu funcțiunea de bază – locuință individuală care va cuprinde și garaj cu acces din strada Războieni. Clădirea va prezenta fațade cu ferestre către strada Războieni și strada Chiliei. În zonele în care este prevăzută retragerea minimă de 1metri față de limita de proprietate, fațadele pot fi de tip calcan obligatoriu tratate arhitectural.sau pot prezenta geamuri mate, fixe.

Sistemul de acoperire al clădirii poate fi de tip șarpantă sau terasă. Ilustrarea de temă prezintă varianta acoperii clădiri cu șarpantă dar în faza de autorizare se poate opta și pentru varianta terasă dacă necesitățile proiectul o impun.

Pe suprafața de teren aferentă parcelei IE 258880, rămasă liberă după amplasarea clădirii, se vor amenaja:

- ✓ circulații pietonale – alei de acces din domeniul public către clădire.
- ✓ circulații carosabile - acces carosabil intrare/ieșire pe parcelă cu lățime de 3,5metri din Strada Războieni. Pe amplasament, între acces și garaj se va amenaja un al doilea loc de parcare.
- ✓ spații verzi - pe suprafața de teren dintre clădire și aliniamentele parcelei către cele două străzi.

### 4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Pe amplasamentul ce face obiectul PUD s-a propus delimitarea suprafeței maximum edificabilă pentru o clădire Locuință individuală cu regim de înălțime P+2/D+P+1.

Pe planșa U07-Ilustrare de temă este prezentată varianta de mobilare urbanistică a amplasamentului încadrată în suprafața maximum edificabilă care a avut în vedere posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei. Astfel, capacitatea propusă a fost generată de suprafețele construite și desfășurate maxime admise pentru zona ZRL 2a.

**Suprafața maximă construită = 150mp** (echivalentul POT=45%)

**Suprafața maximă desfășurată= 450,90mp** (echivalentul CUT= 1,35)

În suprafața maximă construită și desfășurată este inclusă și suprafața garajului.

#### Calcul privind suprafața de spațiu verde necesară:

- conform HCJ nr. 152/ 2013 pentru locuințe individuale – minimum 5mp/locuitor din suprafața parcelei, respectiv 15mp luând în calcul o medie de 3 persoane/locuință.
- conform PUG – minimum 10% din suprafața parcelei, respectiv 33,4mp
- conform reglementărilor din prezentul PUD – minimum 20% din suprafața parcelei, respectiv 66,8mp

#### Calcul privind necesarul de locuri de parcare

- conform HCL nr. 113/27.04.2017 pentru locuințe individuale – se va asigura minim un loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100mp și minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100mp.
- necesarul de locuri de parcare rezultat este minimum 2 locuri de parcare.



## 4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Având în vedere caracteristicile parcelei ce face obiectul PUD, parcelă de colț cu două aliniamente față de care se aplică reglementările privind retragerile față de aliniament prevăzute prin PUG, se propune modificarea retragerilor față de limitele laterale de proprietate de la minimum 3metri la minimum 1 metru. S-a optat pentru orientarea fațadelor cu ferestre și a curții către Sud și Est pentru a beneficia de lumină naturală și însorire.

### DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasarea și conformarea clădirii pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea încadrării în suprafața maximum edificabilă marcată pe planul U04-Reglementari urbanistice care reglementează următoarele distanțe minime față de vecinătăți:

- minimum 4,19 metri față de fațada clădirii corp C1-Locuință parter existentă pe strada Chilei, nr.101.
- minimum 3,69 metri față de fațada clădirea existentă de pe strada Războieni, nr. 84A cu regim de înălțime P+1+M.

### ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se va realiza din strada Războieni. Se va realiza un singur acces carosabil pe parcelă cu lățime minimă de 3,50 metri conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

Accesul pietonal se va realiza din trotuarul aferent strazii Războieni.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU.

### ACCES PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament atât strada Războieni cât și din strada Chilei.

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

O nouă clădire destinată locuirii individuale cu regim de înălțime P+2/D+P+1 se încadrează în contextul și caracterul existent al zonei formată din insule urbane destinate locuirii de tip individual pe parcele cu suprafețe mici și medii. Clădirea propusă se încadrează în regimul de înălțime existent P-P+1+M, iar gabaritul este similar clădirilor existente pe parcele cu suprafețe similare construite în regim cuplat sau izolat.

În prezent, pe amplasament există două construcții C1 – locuință parter și C2 – garaj ambele cu regim de înălțime P care vor fi desființate anterior edificării noului volum.

Acoperirea clădirii se va realiza cu șarpantă sau terasă, similar cu majoritatea locuințelor individuale existente în zonă. Se permite amplasarea pe învelitoare a instalațiilor (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.

Pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei.

Parcela va fi împrejmuită, iar gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă. Împrejmirile laterale pot avea maxim 2.50 metri și vor fi opace.

#### 4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat exista două construcții C1 – locuință individuală și C2 – garaj care vor fi desființate pentru a se putea edifica o clădire nouă destinată locuirii individuale.

#### 4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Amplasamentul prezintă deschidere și acces direct către două străzi urbane: strada Chiliei și strada Războieni. În prezent, accesul auto și cel pietonal la clădirea existentă se realizează din stada Războieni.

Propunerea PUD menține asigurarea celor două accesuri, auto și pietonal, tot din strada Războieni. Se va asigura un singur acces auto pe parcelă cu o lățime de 3,50metri.

#### 4.8 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona din care face amplasamentul este puternic antropizată. Parcela este situată la cca.1100metri de țărmul Mării Negre și la cca. 850metri de plajă. Deasemenea, distanța până la Lacul Tabacărie (sit Natura 2000 - ROSPA0057) este de cca.700metri. Zona amplasamentului nu dispune de un cadru natural cu valențe deosebite.

#### 4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform Listei monumentelor istorice anexă la la Ordinul nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata și a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificările ulterioare:

1. Perimetrul delimitat de bd. Mamaia (front NV-intre strada Bucovinei și str. Ion Rațiu), străzile Mircea cel Batran (între strada Munteniei și strada Nicolae Iorga), Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Voda, Dr. N. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chiliei, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Nicolae Iorga, Nicolae Balcescu, Petru Vulcan, Crișanei, este zonă protejată - Sit urban, Cod CT-II-s-B-02821

2. Perimetrul delimitat de strada Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie la Sud de Mamaia, malul mării și Portul comercial, este zonă protejată – Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555.

În proximitate amplasamentului nu se află monumente sau ansambluri de monumente istorice și nici nu se suprapune cu zone de protecție ale monumentelor istorice.

#### 4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Amplasamentul nu necesită soluții pentru reabilitare ecologică.

##### **Protecția apei**

Pe amplasament există branșamente la rețeaua de alimentare cu apa și canalizare care vor fi redimensionate/reamplasate, după caz.

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în zonă.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va face în sistemele centralizate existente.

Instalațiile de canalizare de la subsol nu se vor racorda gravitațional la colectorul menajer.

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

##### **Protecția aerului**

Principala sursa de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier de pe trama stradală existentă, în special de pe strada Chilei. Prin proiectul tehnic se vor aplica cerințele minime de performanță energetică a clădirilor (Normele NZEB – consum de energie aproape egal cu zero).

#### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În perioada execuției lucrărilor de desființare și de construire, principalul element care ar putea afecta locuitorii din vecinătate este zgomotul, însă constructorul va respecta programul agreat de administrația locală în desfășurarea lucrărilor de construcție astfel încât impactul să fie cât mai redus. Operațiunile de pe șantier care produc zgomote, vor trebui programate la ore potrivite, respectându-se orele legale de odihnă. Nivelul pulberilor sedimentabile trebuie redus prin stropirea permanentă a fronturilor de lucru. Incinta șantierului trebuie îngrădită cu panouri vopsite și inscripționate adecvat. În planșee, pereți și pardoseli trebuie montate materiale fonoabsorbante.

În perioada funcționării nivelul de zgomot va respecta prevederile legale în vigoare.

#### **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

#### **Protecția solului și subsolului**

Stratul de sol vegetal ce va fi îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții propriu-zise va fi depozitat într-un spațiu special amenajat și poate fi utilizat ulterior pentru amenajarea spațiilor verzi.

#### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Perioada realizării construcției poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

#### **Managementul deșeurilor**

Pe parcelă, în incinta clădirii propuse se vor amenaja spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a acestora și vor fi accesibile din strada Războieni. Spațiile de stocare vor fi prevăzute în incinte închise, corect ventilate de unde vor fi preluate de vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate.

### **4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

Conform prevederilor legale, PUD are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă, în acest caz parcela cu număr cadastral IE 258880 și nu are competența de a reglementa alte parcele. Astfel, prin PUD nu se propun obiective de utilitate publică. Prin documentația de urbanism superioară în care se încadrează parcela ce face obiectul PUD nu au fost prevăzute obiective de utilitate publică.

### **4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Nu se propun măsuri de reabilitare a spațiilor verzi existente pe domeniul public adiacent amplasamentului.

Pentru asigurarea spațiilor verzi pe amplasament s-au avut în vedere:

- prevederile HCJ nr. 152/ 2013 pentru locuințe individuale – minimum 5mp/locuitor din suprafața parcelei, respectiv 15mp luând în calcul o medie de 3 persoane/locuință.
- prevederile PUG – minimum 10% din suprafața parcelei, respectiv 33,4mp.

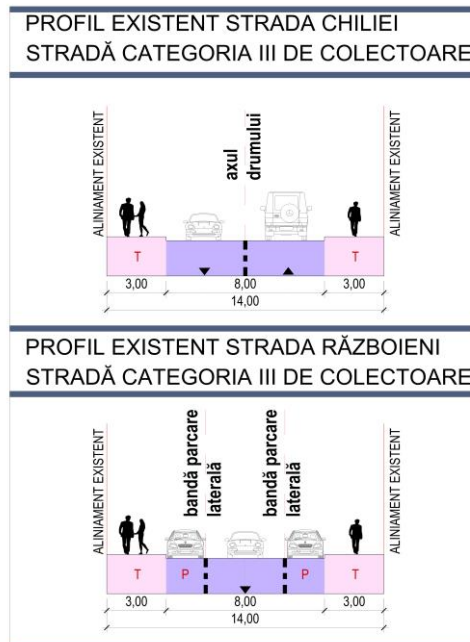
Prin PUD se stabilește o suprafață minimă de spațiu verde pe parcelă de 20% din suprafața acesteia, respectiv 66,8mp.

În spațiul rezultat din retragerea clădirii de la aliniamente se vor amenaja spații verzi și grădini de fațadă.



#### 4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se propun intervenții asupra circulațiilor auto și pietonale publice existente.



*Profile stradale existente Strada Chiliei și Strada Războieni, Sursa:autor*

#### 4.14 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ PROPUSE

Lucrările de sistematizare verticale, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC), după caz.

#### 4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Clădirea se va amplasa în regim de construire izolat, cu respectarea retragerilor minime prevăzute pe planul U04 – Reglementări urbanistice și cu încadrarea în indicatorii maximi prevăzuți, respectiv:

- POT maxim=45%
- CUT maxim=1,35
- $R_h = P+2/D+P+1$
- H maxim = 10metri

#### 4.16 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În zonă există toate rețelele de utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Clădirea propusă va fi racordată la rețele edilitare existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi întocmite la fazele urmatoare de proiectare și pe baza avizelor tehnice racordare de la deținătorii de utilități.

## 4.17 BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

| BILANȚ TERITORIAL EXISTENT/PROPUS |                    |             |              |             |
|-----------------------------------|--------------------|-------------|--------------|-------------|
| UTILIZARE                         | SITUAȚIA EXISTENTĂ |             | PROPUNERE    |             |
|                                   | Suprafață/mp       | %           | Suprafață/mp | %           |
| CONSTRUCȚII (maxim)               | 158mp              | 47%         | 150mp        | 45%         |
| SPAȚII VERZI (minim)              | 83mp               | 25%         | 66,8mp       | 20%         |
| CIRCULAȚII (estimativ)            | 93mp               | 28%         | 117,2mp      | 35%         |
| <b>SUPRAFAȚĂ TOTALĂ</b>           | <b>334mp</b>       | <b>100%</b> | <b>334mp</b> | <b>100%</b> |

## CAPITOLUL 5

## CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe strada Războieni nr. 84, respectă reglementările urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUG Mun. Constanța aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/28.09.2023 și conform prevederilor Legii 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, această categorie de plan de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată.

După aprobarea PUD, se va definitiva proiectul tehnic iar beneficiarul va solicita Autorizație de construire de la Primăria Mun. Constanța.

Intocmit,  
 Arh. Marius Șocarici

SC USONIA SRL

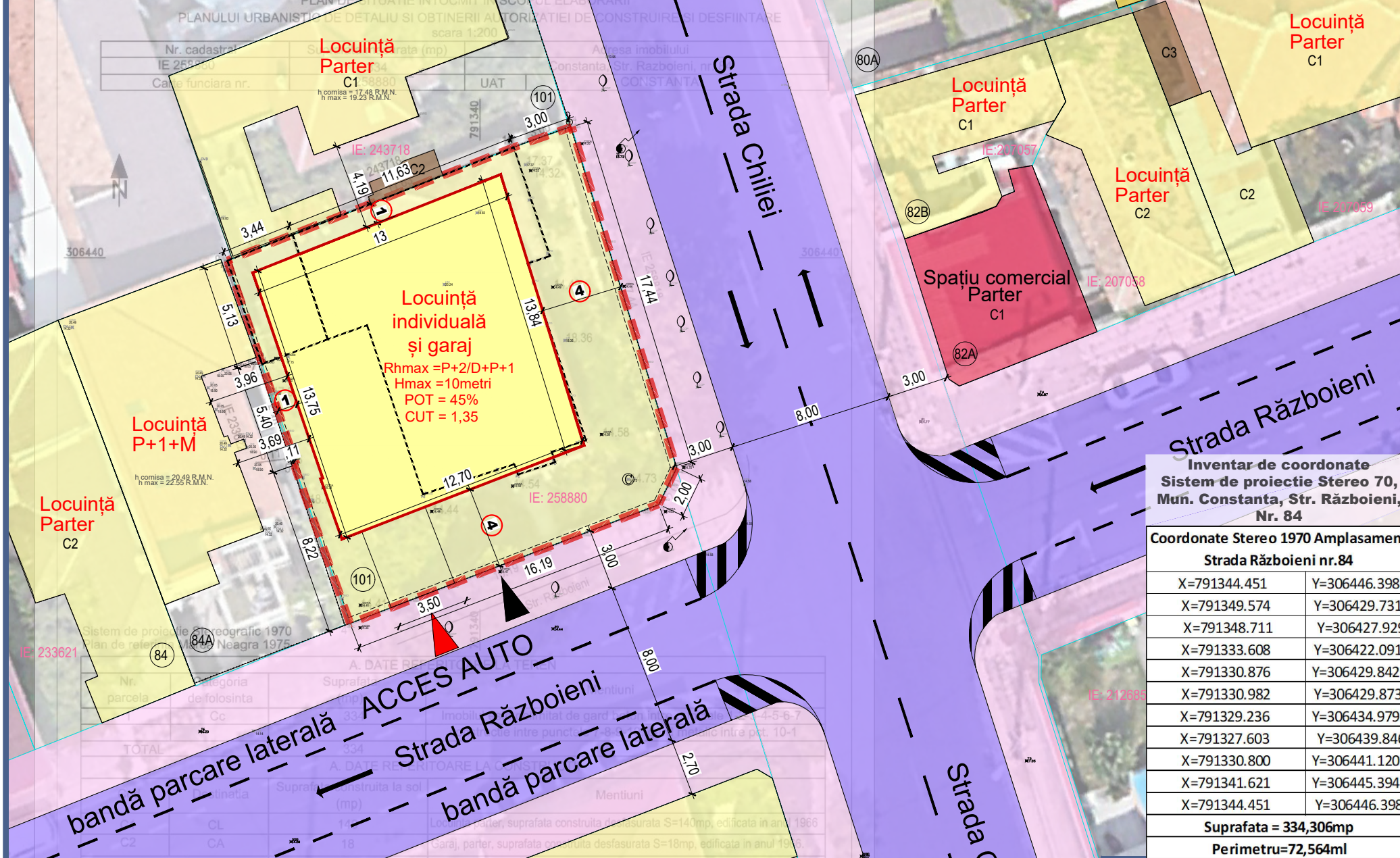


# PLAN URBANISTIC DE DETALIU\_PUD

## LOCUIŢĂ INDIVIDUALĂ\_STRADA RĂZBOIENI, NR.84, MUN.CONSTANŢA

# REGLEMENTĂRI URBANISTICE U04

| UTILIZARE               | SITUAŢIA EXISTENTĂ |             | PROPUNERE    |             |
|-------------------------|--------------------|-------------|--------------|-------------|
|                         | Suprafață/mp       | %           | Suprafață/mp | %           |
| CONSTRUCŢII (maxim)     | 158mp              | 47%         | 150mp        | 45%         |
| SPAŢII VERZI (minim)    | 83mp               | 25%         | 66,8mp       | 20%         |
| CIRCULAŢII (estimativ)  | 93mp               | 28%         | 117,2mp      | 35%         |
| <b>SUPRAFAŢĂ TOTALĂ</b> | <b>334mp</b>       | <b>100%</b> | <b>334mp</b> | <b>100%</b> |



### LEGENDĂ

**LIMITE**

- AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE INTABULATE ELECTRONIC ETERRA
- LIMITE CLĂDIRI INTABULATE ELECTRONIC ETERRA

**ZONIFICARE FUNCŢIONALĂ**

- CONSTRUCŢII EXISTENTE (C1 - LOCUINŢĂ PARTER ŞI C2 - GARAJ) PROPUSE PENTRU DESFIINTARE IN VEDEREA CONSTRUIRII UNEI NOI LOCUINTE INDIVIDUALE
- LOCUIŢE INDIVIDUALE P-P+1 EXISTENTE
- LOCUIŢE COLECTIVE P+2 EXISTENTE
- CONSTRUCŢII ANEXĂ LOCUINŢELOR EXISTENTE
- SPAŢIU COMERCIAL

**CIRCULAŢII**

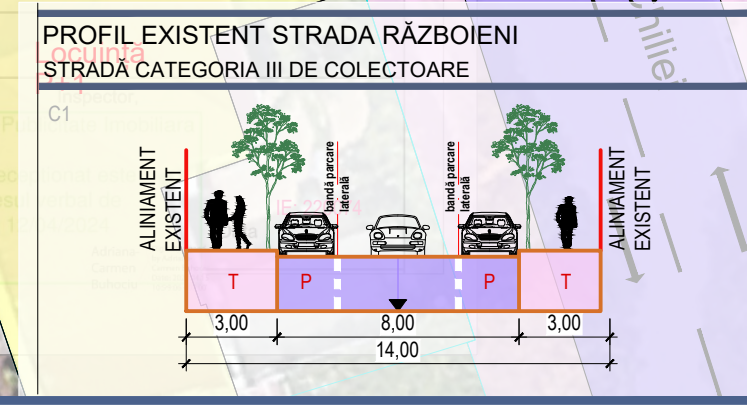
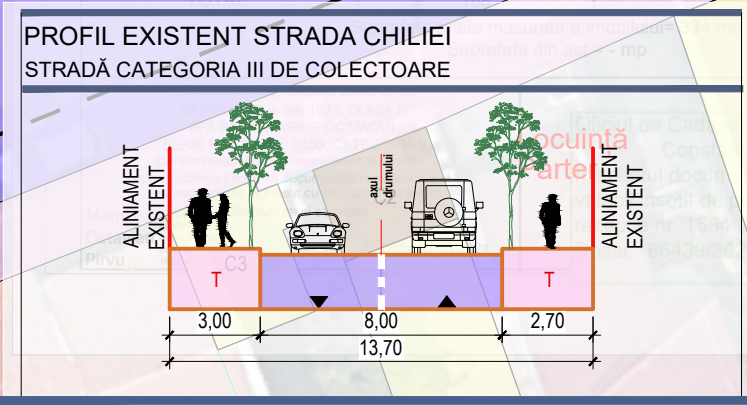
- CIRCULAŢII PIETONALE
- CIRCULAŢII CAROSABILE

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD**

- SUPRAFAŢA DE TEREN AFERENTĂ PARCELEI IE 258880 DESTINATĂ CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINŢĂ INDIVIDUALĂ ŞI GARAJ ŞI AMENAJĂRI AFERENTE
- SUPRAFAŢA MAXIMUM EDIFICABILĂ CONSTRUCŢII SUPRATERANE
- RETRAGERI MINIME DE LA LIMITELE DE PROPRIETATE EXPRESATE ÎN METRI
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL

**Inventar de coordonate Sistem de proiectie Stereo 70, Muñ. Constanta, Str. Războieni, Nr. 84**

| Coordonate Stereo 1970 Amplasament Strada Războieni nr.84 |              |
|---|--------------|
| X=791344.451  | Y=306446.398 |
| X=791349.574  | Y=306429.731 |
| X=791348.711  | Y=306427.929 |
| X=791333.608  | Y=306422.091 |
| X=791330.876  | Y=306429.842 |
| X=791330.982  | Y=306429.873 |
| X=791329.236  | Y=306434.979 |
| X=791327.603  | Y=306439.846 |
| X=791330.800  | Y=306441.120 |
| X=791341.621  | Y=306445.394 |
| X=791344.451  | Y=306446.398 |
| <b>Suprafata = 334,306mp</b>                              |              |
| <b>Perimetru=72,564ml</b>                                 |              |



**U S O N I A**  
ARHITECTURA \* URBANISM \* DESIGN  
MUN. CONSTANŢA STR. OLEG DANOVSKI NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

**OBIECTIV**  
LOCUIŢA INDIVIDUALĂ  
ELABORARE PUD, DESFIINTARE, IMPREJMUIRE, AMENAJARE TEREN  
ŞI ORGANIZARE DE SANTIER

**ADRESA**  
STRADA RAZBOIENI, NR.84  
MUN. CONSTANTA

**BENEFICIAR**  
CHERE ADAM

| NR. PROIECT  | FAZA  | DATA    | INDICATIV   REVIZIE |    |
|--|---|---------|---------------------|----|
| 05/2024  | P.U.D.  | 03/2024 | PUD_U04             | 00 |
| <b>COLECTIV DE PROIECTARE SPECIALITATEA</b>  |   |         | <b>URBANISM</b>     |    |
| <b>SEF PROIECT</b>   | ARH. URB. SOCARICI MARIUS                     |         |                     |    |
| <b>PROIECTANTI</b>   | URB.SIMONA SOCARICI<br>URB.STAG.DIANA HNATIUC |         |                     |    |
| <b>COLABORATORI</b>  | ---   |         |                     |    |
| <b>DESENE</b>  | SCARA   |         |                     |    |
| <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>  | 1/250   |         |                     |    |
| ACEST DOCUMENT, NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV, FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA. |   |         |                     |    |