

ANUNȚ CONSULTARE

P.U.D.- LOCUINTE COLECTIVE P+3E

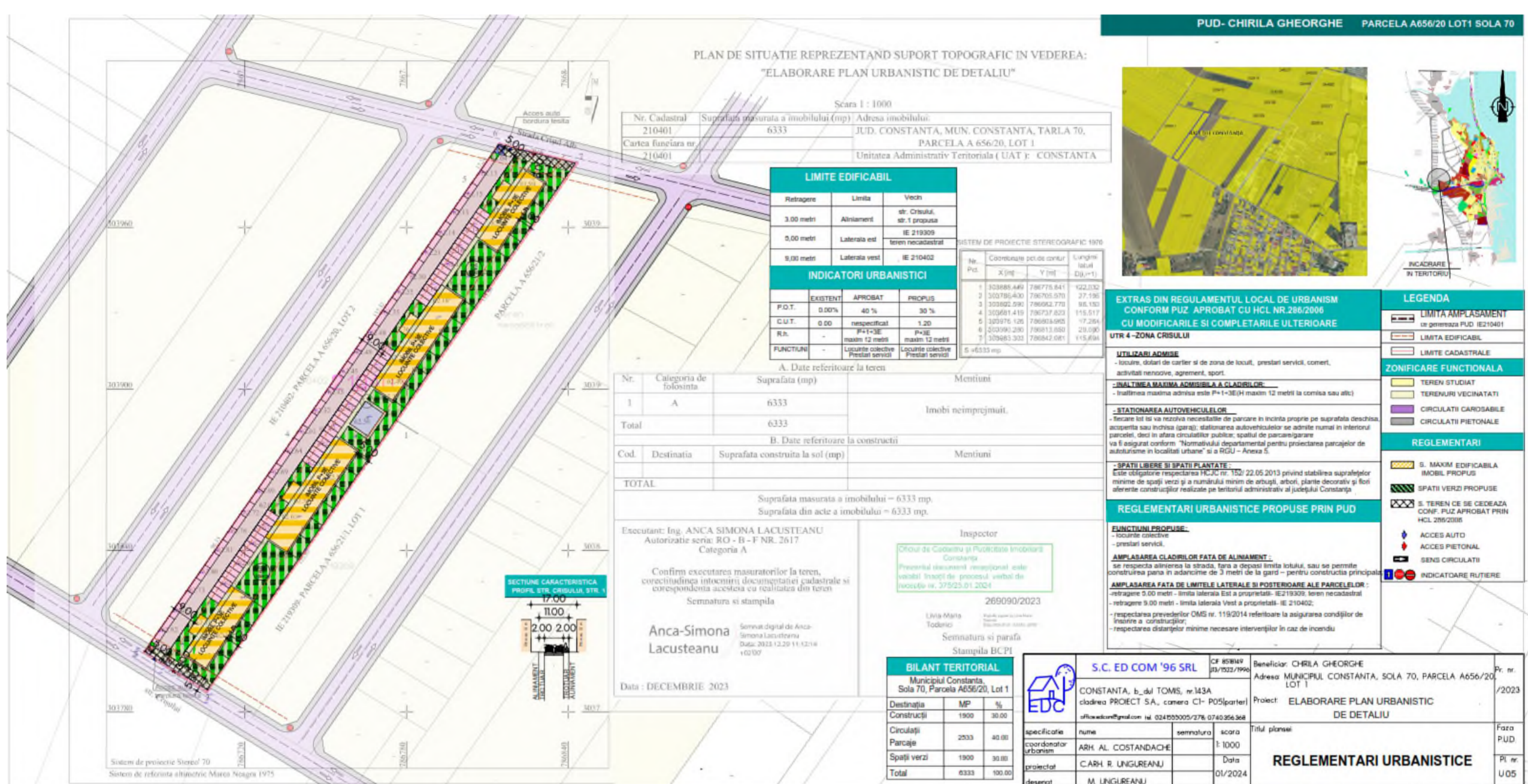
MUN. CONSTANȚA, STRADA CRISULUI, SOLA 70, PARCELA A 656/20, LOT 1

ADRESA: Mun. Constanța, Strada Crisului, Sola 70, Parcela A 656/20, Lot 1

ARGUMENTARE: Prezentul P.U.D. urmarește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare unor imobile cu regim de înălțime P+3E, cu funcțiunea de locuințe colective.

BENEFICIAR: CHIRILA GHEORGHE

ELABORATOR: S.C. ED COM '96 S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
ÎN PERIOADA 02.09.2024 - 17.09.2024

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:

IN SCRIS ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro,
PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA sau
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL,
BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116 C

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA 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 Municipiului Constanța

Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector Simina Staiculescu

Adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana, camera 212

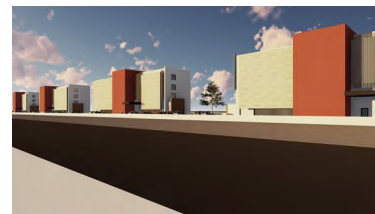
Date de contact elaborator: office.edcom@gmail.com

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 Municipiului Constanța

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 02.09.2024 - 17.09.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)

COMUNICAREA REZULTATELOR: 18.09.2024 - 27.09.2024 (10 ZILE)



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

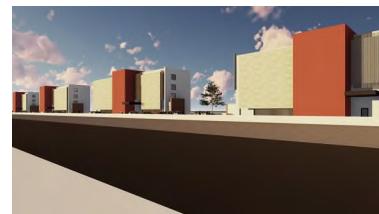
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.2. Situaaea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.4 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 freatice
- 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: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Funcțiunea: **LOCUINTE COLECTIVE P+3E**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, SOLA 70, PARCELA A 656/20, LOT 1**
INITIATOR (BENEFICIAR) : **CHIRILA GHEORGHE**
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **ianuarie 2024**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice .

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada Crisului si strada 1 , în apropiere de b.dul Aurel Vlaicu.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Aurel Vlaicu" aprobat prin HCL 286/29.06.2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Scop :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare unui grup de locuinte colective cu regim de înălțime P+3E .

Prezentul P.U.D. va detalia:

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

Obiective : Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-o zona rezidentiala avand ca profil functiunea de locuire si prestari servicii.

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

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;



- 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

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

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 6333 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la 2 strazi: strada Crisului – la sud si strada 1 – la nord.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – Strada 1
- la Sud –strada Crisului
- la Est –teren proprietate privata IE219309 si teren proprietate privata A656/21/2
- la Vest – teren proprietate privata IE210402

Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z AUREL VLAICU, aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006 terenul se incadreaza in zona **UTR4-locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.**

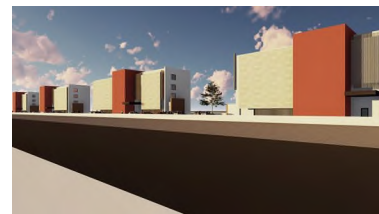
Utilizari admise : locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport

POT maxim aprobat = in loturile pentru locuinte-considerate conf. RLU-zona predominant rezidentiale=40%; pentru functiunile publice, dotari urbane se vor respecta normele specifice: POTmaxim= 75%(conf. RLU); pentru activitati economice, productie:50%-constructii 90%-constructii si platforme;

CUT = nespecificat

RH max=P+1-3 (Hmax cornisa=12metri)

Pentru imobilul situat în **Constanta, sola 70, Parcela A656/20, Lot 1**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1243** din 19.04.2023, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.



2.1.3. 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 Zonal "Aurel Vlaicu – Constanta" aprobat prin HCL 286/2006 cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul topografic scara 1/1000 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 1243/19.04.2023
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.2102RP/13.10.2023
 - Aviz RAJA nr.4421/2023
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.18420909/19.10.2023
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.319137538/09.10.2023
 - Aviz Orange nr.637/05.10.2023
 - Aviz Comisia de circulatie nr.104/21.03.2024
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 89R/05.02.2024
 - Aviz RCS RDS nr.3260/17.10.2023
 - Aviz Cultura nr. 1116/30.10.2023
 - Aviz Conpet S.A. nr.3693/29.01.2024

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Aurel Vlaicu" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 286/2006.

Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

POT maxim aprobat = in loturile pentru locuinte-considerate conf. RUG-zona predominant rezidentiale=40%; pentru functiunile publice, dotari urbane se vor respecta normele specifice: POTmaxim= 75%(conf. RUL); pentru activitati economice, productie:50%-constructii 90%-constructii si platforme;

CUT = nespecificat

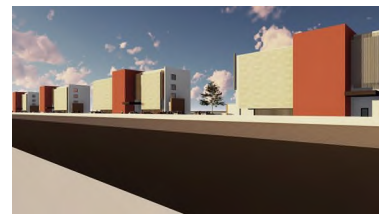
RH max=P+1-3 (Hmax cornisa=12metri)

- **Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: UTR4-** locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban.

- Caracteristici ale parcelelor: parcelele sunt considerate construibile daca au acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul).

- Aliniament teren față de străzile adiacente: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei



strazii Crisului si pentru realizarea strazilor propuse (strazile B,C,D,E,F, strada 1) ca strazi de categoria a IIIa cu ampriza de 11 metri si prelungirea strazii Nicolae Filimon ca strada de categoria a II a – cu ampriza de 20 metri.

- Pentru locuinte: se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancime de 3 metri de la gard – pentru constructia principala;
- pentru alte functiuni (activitati, dotari): conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: Pentru locuinte: se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancime de 3 metri de la gard – pentru constructia principala;

pentru alte functiuni (activitati, dotari): conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- **in loturile cu activitati de productie:**

- in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai putin de 6,0 metri; in cazul parcelei cu activitati de productie se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;

- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

- **In loturile cu locuinte sau dotari urbane:**

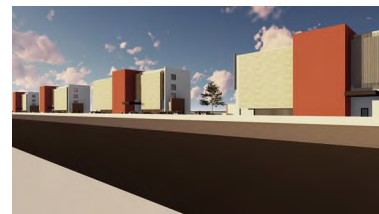
- in cazul terenurilor cu adancime mare, depasind 15 metri, care permit implantarea in zona din spate a celei de-a doua constructii toate regulile de aliniere privesc numai prima cladire.

- dincolo de banda de 15 metri masurata de la aliniament sau alta limita ce I se substituie:

- sunt interzise constructiile de locuit; - constructiile cu alte utilizari decat pentru locuire ca si extinderile locuintelor existente pot fi executate pe limita separativa laterala sau lipit de limita din spate a parcelei.

- pe acelasi lot, constructiile dispersate trebuie sa fie amplasate unul in raport cu celalalt la o distanta cel putin egala cu inaltimea cladirii mai inalte.

- daca exista doua constructii separate din care una este locuinta si celalalta cu alta folosinta cu inaltime mai mare de 4 metri, inaltimea acesteia din urma determina distanda minima dintre cele doua cladiri.



- **Circulații și accese:** Circulația autovehiculelor se face pe străzile învecinate iar cea pietonală pe trotuarele aferente;configuratia lotului si asezarea constructiilor in lot vor fi in asa fel incat sa permita accesul pietonal si auto in interiorul lotului

- **Staționarea autovehiculelor:** staționarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**P+1-3, sau maxim 12 metri la cornisa sau la atic. Panta acoperisurilor va fi de maxim 50%. doua constructii de locuit nealaturate trebuie sa fie amplasate unul in raport cu celalalt la o distanta cel puțin egala cu inaltimea cladirii mai inalte. Daca exista doua constructii separate din care una este locuinta si cealalta cu alta folosinta cu inaltime mai mare de 4 metri, inaltimea acesteia din urma determina distanta minima dintre cele doua cladiri.

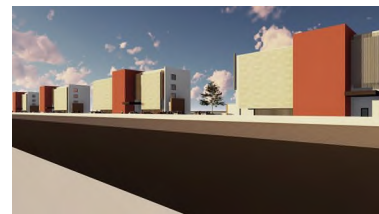
- **edificabilul** reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua constructie;

- **Aspectul exterior al clădirilor:** ca regula generala, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cu cadrul construit al localitatii. Fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra in stare buna; ori de cate ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp; se prefera la pereti zugraveli cu culoarea alba sau culori pasttelate.

- **Condiții de echipare edilitară:** locuintele din loturile individuale, spatiile pentru activitati si dotarile de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apa potabila si la rețeaua de canalizare. Pentru incalzirea si prepararea apei calde se vor folosi centrale termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi. Lucrarile edilitare se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului. Rețelele subterane electrice si de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere al constructiilor si partea carosabila a strazii. Conductele rețelilor de distributie se monteaza, de regula, ingropat, montajul aerian fiind admis la traversari de obstacole, precum si in cazuri justificate tehnic si economic. Traversarile instalatiilor subterane prin conducte pentru lichide se executa la adancimea minima de 1,50 metri sub cota axului drumului.

- **Spații plantate:** respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

- Aplicarea cerintelor minime de performanta energetica- stabilite prin metodologia de calculat



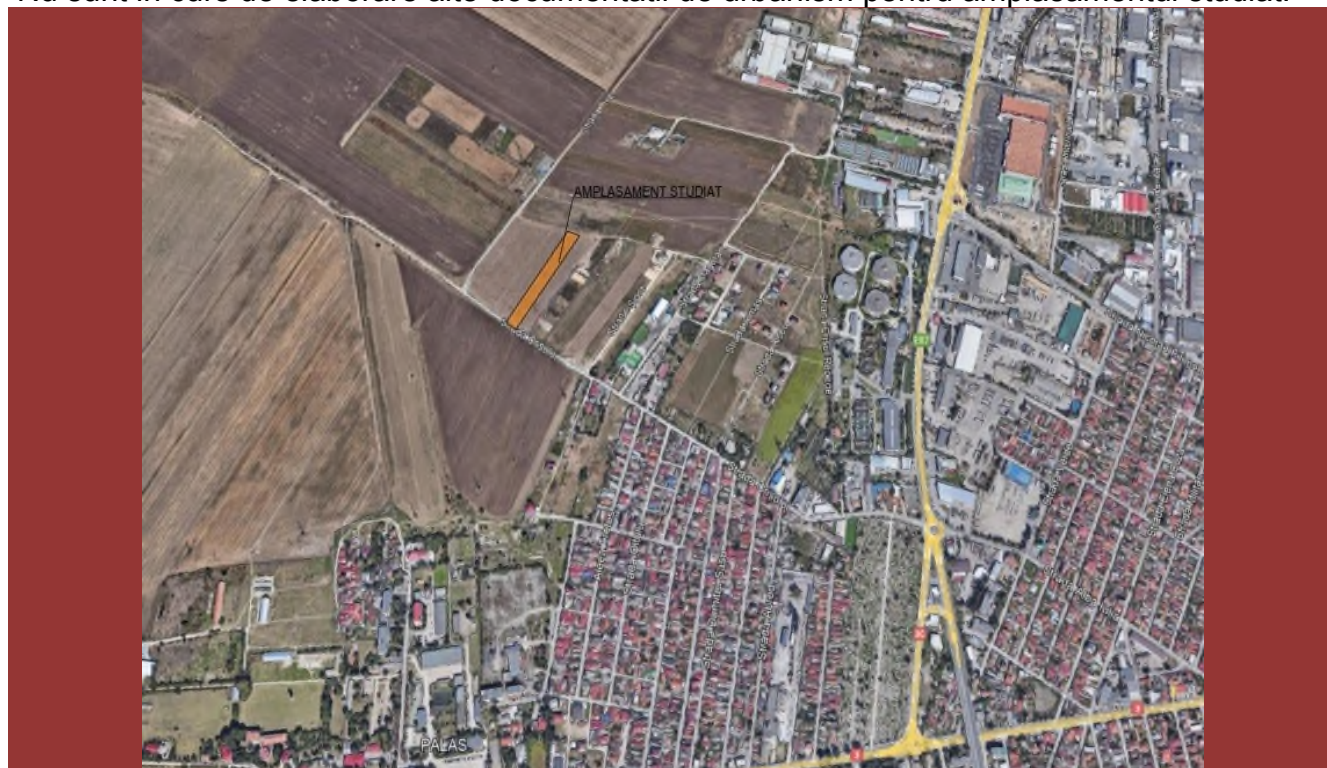
performantei energetice a cladirilor la : 1. cladirile noi si la noile unitati ale acestora. 2. cladirile, unitatile de cladiri si elementele care alcatuiesc cladirii existente supuse unor lucrari de renovare majora, 3. instalarea/inlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform cu Legea nr. 372/13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

- **Împrejmuiri:** se va urmari ca spre strada sa se realizeze garduri unitare ca material, inaltime si tratare care sa nu depaseasca 2,00 metri inaltime; gardurile de separare intre loturi vor avea 2,00 metri inaltime si vor fi opace, din zidarie sau scanduri. Portile – vor fi cat mai simple posibil si in armonie cu restul imprejmuirii. Platforma pentru gunoi a fiecarei gospodarii sau incinte cu, va fi astfel amplasata incat sa permita evacuarea rapida si fara sa creeze disconfort vecinilor. La intersectii constructiile si imprejmuirile se vor realiza cu o tesitura (in linie dreapta sau curba) care sa asigure vizibilitate in circulatie.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de 6333 mp. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

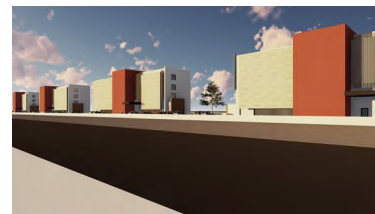
Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.



CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4



3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

Str. Crisului – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 11 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 2 metri latime fiecare.

Strada 1 – situata la Nord fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 11 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 2 metri latime fiecare..

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

Ampasamentul studiat este liber de constructii.

Vecinatatile amplasamentului studiat:

-la Nord – Strada 1

-la Sud –strada Crisului

-la Est –teren proprietate privata IE219309 si teren proprietate privata A656/21/2 – libere de constructii

-la Vest – teren proprietate privata IE210402 – liber de constructii

Indici de ocupare teren :

P.O.T EXISTENT = 0,00%

C.U.T EXISTENT = 0,00

3.3.SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este liber de constructii.

S.C = 0,00 mp

S.D. = 0,00 mp

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

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

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007, după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu.

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 intr-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.



Se remarca tendinta de crestere a fondului construit in zona adiacenta amplasamentului studiat în mod preponderent cu functiunea locuire .

Funcțiunile solicitate de beneficiar – locunte colective, prestari servicii.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 6333 mp si este **proprietate privata**

Balan Corneliu Tudorel, Balan Elena, Avram Radu, Avram Valeria, Chirila Gheorghe, Chirila Maria , identificat cu nr. Cadastral 210401, carte funciara nr. 210401, conform contract de vanzare Nr.541/11.02.2022

Parcelele invecinate pe laturile est si vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice – libere de constructii. Vecinatatea terenului, pe latura de nord si sud, este domeniu public- strada 1 (De 656/29), strada C (De 656/13) si strada Crisului.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- de la suprafata terenului s-a intalnit stratul de umplutura pamant cenusiu pana la adancimea de 0,8 -1,0 m de la cota terenului actual;
- urmeaza stratul de loess galben intalnit in foraj pana la adancimea de 3,30 – 3,70 m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de argila prafoasa cafenie pana la adancimea de 6,00 -6,50 m de la cota teren actual.

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

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- pentru constructii cu regim de inaltime P+3 -4E -5E – fundarea se va realiza pe teren consolidat in suprafata prin intermediul pernei generale din loess sau deseu de cariera(agregat de piatra), compactata, pentru fiecare obiectiv in parte;
- grosimea pernei de loess sau deseu de cariera compactata (agregat de piatra), va fi calculata de catre inginerul de rezistenta in functie de dimensiunile fiecarei constructii, incarcările aduse de fiecare constructie asupra terenului de fundare, structura de rezistenta.

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

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

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

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 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru prooiectare $A_g=0,16g$, 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.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007 după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu în anul 2006.

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

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 6333 mp se propune realizarea unor constructii noi cu regim de inaltime P+3E – locuinte colective, prestari servicii.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.La fazele ulterioare se vor face demersurile necesare extinderii rețelelor pentru bransarea imobilelor propuse prin PUD.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada Crisului exista retea de alimentare cu apa sub presiune 1,6 ATM si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Crisului exista retea de alimentare cu energie electrică Lea 20 KV.

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Crisului exista retea de alimentare cu gaze naturale PE 63M, CR.

Rețele de telecomunicații

Pe strada Crisului exista retea de telecomunicații.



CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune realizarea unor constructii cu functiune locuinte colective si prestari servicii cu regim de inaltime P+3E
Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr.286 din 29.06.2006 cu modificarile si completarile ulterioare si sunt cuprinse in planșa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Aurel Vlaicu**, aprobat prin HCL nr.286 din 29.06.2006, unde terenul este incadrat in zona **UTR4** – zona Crisuri – locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

Funcțional, obiectivul propus se va încadra în prevederile PUZ Aurel Vlaicu.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unor cladiri avand regim de inaltime **P+3E** cu functiunile: **locuinte colective, prestari servicii**

Amplasamentul are o deschidere spre strada Crisului de 27,20 metri si spre strada 1 de 29,08 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 6333 mp.

Aliniament teren: retragere 5,50 metri din axul strazii Crisului și strada 1 – străzi cu ampriza propusa de 11 metri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - se respecta alinierea la strada , fără a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana în adâncime de 3 metri de la gard – pentru construcția principală.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 6333 mp

Suprafata construita propusa = 1900 mp

Suprafata desfasurata propusa = 7600mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirilor ce adapostesc functiunea de locuinte colective, prestari servicii, 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 încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție 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
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;



Terenul liber dupa executia constructiilor se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale , alee carosabila si parcaje.

Accesurile pietonale si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din strada Crisului si strada „1”.

Accesul auto se va realiza din strada 1 . circulatia in incinta lotului va fi cu sens unic, cu iesire in strada Crisului.

Parcaje auto

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

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 unor imobile de calitate superioara, caracterizate 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 ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b_dul Aurel Vlaicu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Aurel Vlaicu prin str. Crisului , strada Magureni , strada 1 .

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din strada 1 ,strada cu ampriza de 11 metri,strada „C” la Nord de amplasament si strada „Crisului ” la sud.

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. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latara de Nord. Amenajarile exterioare se vor



revolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

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

Pe terenul UTR4 exista zone protejate determinate de conductele de apa și de conductele PETROTRANS de benzina și motorina Ø10” și Ø12”.

Conductele de apa ce pleacă de la stația de tratare apa și traverseaza oblic terenurile de la sud-vest și de la nord-vest de incinta statiei de tratare apa se vor devia pe trasee paralele cu străzi existente sau propuse.

Conductele PETROTRANS de benzina și motorina, dat fiind zona de interdicție de construire cu latimea de 100 metri de o parte și alta a conductei, se vor devia pe un traseu situat în afara intravilanului constructibil.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominanta de functiunea de: locuire, prestari servicii, ateliere . In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare 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 antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

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

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si 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 SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren. respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se va rezerva terenul necesar extinderii strazilor: Crisului , 1, strazi propuse cu ampriza de 11 metri.

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 12 metri la cornisa sau atic, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

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

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



4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR4- zona Crisului – teren partial ocupat la frontul nordic al strazii Crisului cu functiuni diverse : ateliere, prestari servicii, locuinte, agrement;

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte colective, prestari servicii.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.
- orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sanatatea locuitorilor.
- se interzin activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructiile provizorii de orice natura; alte lucrări sau amenajari ce pot aduce daune în zona invecinata;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

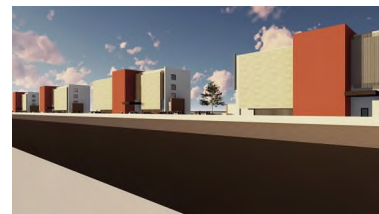
Configuratia lotului și așezarea constructiilor în lot vor fi în așa fel încât sa permita accesul pietonal și auto în interiorul lotului .

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va rezerva terenul necesar extinderi amprizei strazilor.
- se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancimea de 3metri de la gard-pentru constructia principala.

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

- retragere 5,00 metri fata de limita laterala latura Est – vecin: IE219309 si teren proprietate privata A656/21/2
- retragere 9,00 metri fata de limita laterala latura Vest – vecin : IE210402



- prevederilor 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

- pe același lot, construcțiile dispersate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță egală cu $h/2$ înălțimea clădirii mai înalte și respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a fatadelor camerelor de locuit;

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

*parcarea este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică

Accesul pietonal și cel carosabil în cadrul lotului se vor realiza:

- din strada Crisului, strada cu ampriza propusă de 11 metri – acces 5,00 metri
- din strada 1, strada cu ampriza propusă de 11 metri – acces 5,00 metri

Circulația autovehiculelor în incintă se va realiza în sens unic din strada 1 spre strada Crisului

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice
- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta și HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

Art. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Regim de înălțime = P+3 E, maxim 12 metri(de la CTA la cornișă sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcției și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public- calcaneul vizibil din domeniul public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrată în ansamblul construcției astfel încât de pe domeniul public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă;;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor;



- H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor :

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la rețelele 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 disponerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor,pentru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

- 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

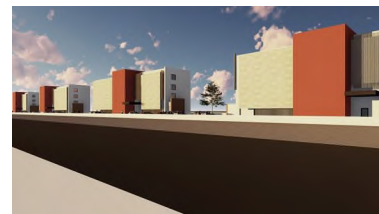
se va urmari ca spre strada sa se realizeze garduri unitare ca material, inaltime si tratare care sa nu depaseasca 2,00 metri inaltime; gardurile de separare intre loturi vor avea 2,00 metri inaltime si vor fi opace, din zidarie sau scanduri. Portile – vor fi cat mai simple posibil si in armonie cu restul imprejmuirii. Platforma pentru gunoi a fiecarei gospodarii sau incinte cu, va fi astfel amplasata incat sa permita evacuarea rapida si fara sa creeze disconfort vecinilor.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus = 30%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1,2



4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROBUS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	1900	30,00
CIRCULATII și PARCAJE	2533	40,00
SPATII VERZI	1900	30,00
TOTAL	6333	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROBUS

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

Conditia principala fiind incadrarea in regulamentul aprobat ce face parte integranta din PUD.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru " CONSTRUIRE IMOBILE P+3E – LOCUINTE COLECTIVE, PRESTARI SERVICII "

Prin PUD se reglementeaza si se detaliaza amplasarea cladirilor in teren, retragerile minime ale constructiilor propuse fata de limitele laterale a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL Constanta nr. 286/29.06.2006.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei.

Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

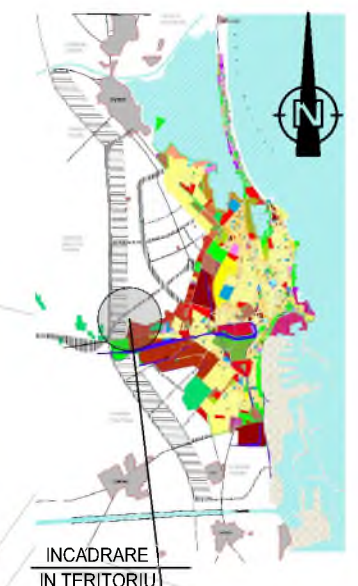
Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache

PLAN DE SITUATIE REPREZENTAND SUPTO TOPOGRAFIC IN VEDEREA:
"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU"

Scara 1 : 1000

Nr. Cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
210401	6333	JUD. CONSTANTA, MUN. CONSTANTA, TARLA 70,
Cartea funciara nr. 210401		PARCELA A 656/20, LOT 1
		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT): CONSTANTA



LIMITE EDIFICABIL

Retragere	Limita	Vecin
3.00 metri	Aliniament	str. Crisului, str.1 propusa
5.00 metri	Laterala est	IE 219309 teren necadastrat
9.00 metri	Laterala vest	IE 210402

INDICATORI URBANISTICI

P.O.T.	EXISTENT	APROBAT	PROBUS
C.U.T.	0.00	nespecificat	1.20
R.h.	-	P+1+3E maxim 12 metrii	P+3E maxim 12 metrii
FUNCTIUNI	-	Locuinte colective Prestari servicii	Locuinte colective Prestari servicii

SISTEM DE PROIECTIE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi lateri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303888.449	786775.841	122.032
2	303788.400	786705.970	27.196
3	303802.590	786682.770	96.150
4	303881.419	786737.823	115.517
5	303976.126	786803.965	17.264
6	303990.280	786813.850	29.080
7	303983.303	786842.081	115.694
S =6333 mp			

A. Date referitoare la teren			
Nr.	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiu
1	A	6333	Imobi neimprejmuit.
Total		6333	

B. Date referitoare la constructii			
Cod.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiu
TOTAL			

Suprafata masurata a imobilului = 6333 mp.
Suprafata din acte a imobilului = 6333 mp.

Executant: Ing. ANCA SIMONA LACUSTEANU
Autorizatie seria: RO - B - F NR. 2617
Categorica A

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila

Anca-Simona Lacusteanu

Semnat digital de Anca-Simona Lacusteanu
Data: 2023.12.29 11:12:14 +02'00'

Inspector

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 375/25.01.2024

269090/2023

Livia-Maria Toderici

Semnatura si parafa
Stampila BCPI

BILANT TERITORIAL		
Municipiul Constanta, Sola 70, Parcela A656/20, Lot 1		
Destinatia Constructii	MP	%
	1900	30.00
Circulatii Parcaje	2533	40.00
Spatii verzi	1900	30.00
Total	6333	100.00

	S.C. ED COM '96 SRL		CF 8518/149 /13/1522/1996
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladiria PROIECT S.A., camera C1- P05(partier) office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		
specificatie	nume	semnatura	scara
coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000
proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
desenat	M. UNGUREANU		01/2024

Beneficiar: CHIRILA GHEORGHE	Pr. nr. /2023
Adresa: MUNICIPIUL CONSTANTA, SOLA 70, PARCELA A656/20, LOT 1	
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza P.U.D.
Titlul planseii	PL. nr. U 05
REGLEMENTARI URBANISTICE	

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.286/2006 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

UTR 4 - ZONA CRISULUI

UTILIZARI ADMISE
- locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
- Inaltimea maxima admisa este P+1+3E(H maxim 12 metrii la cornisa sau atic)

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
- fiecare lot isi va rezolva necesitatile de parcare in incinta proprie pe suprafata deschisa, acoperita sau inchisa (gara); 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 5.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:
Este obligatorie respectarea HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorativ si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeului Constanta

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

FUNCTIUNI PROPUSE:
- locuinte colective
- prestari servicii,

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:
se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancime de 3 metri de la gard - pentru constructia principala;

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELOR:
-retragere 5.00 metri - limita laterala Est a proprietatii- IE219309; teren necadastrat
-retragere 9.00 metri - limita laterala Vest a proprietatii- IE 210402;
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

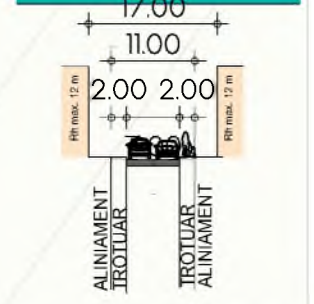
LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD IE210401
 - LIMITA EDIFICABIL
 - LIMITE CADASTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN STUDIAT
 - TERENURI VECINATATI
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE

REGLEMENTARI

- S. MAXIM EDIFICABILA IMOBIL PROBUS
- SPATII VERZI PROPUSE
- S. TEREN CE SE CEDEAZA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL 286/2006
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENS CIRCULATII
- INDICATOARE RUTIERE

SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STR. CRISULUI, STR. 1



Sistem de proiectie Stereo' 70
Sistem de referinta altimetric Marea Neagra 1975