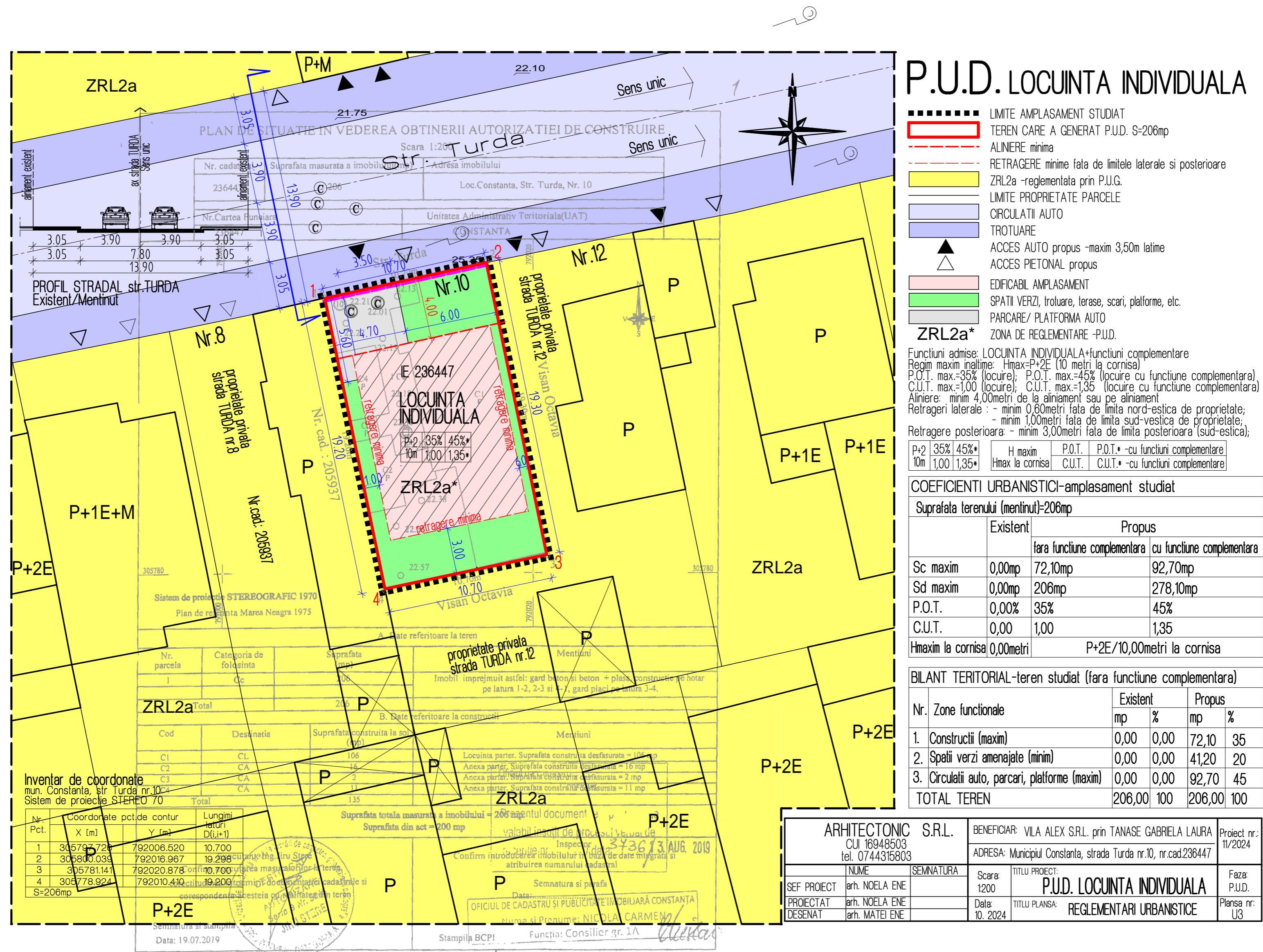


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE P.U.D. "LOCUINTA INDIVIDUALA"

ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, strada TURDA nr.10
INITIATOR: VILA ALEX S.R.L.
ELABORATOR: ARHITECTONIC S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ON-LINE PE STE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
IN PERIOADA 01.10.2024-15.10.2024,

PRIN E-mail: primarie@primaria-constantia.ro

PRIN POSTA la adresa: Primaria Municipiului Constanta, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2,

cam. 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA sau

LA REGISTRATURA Primariei Municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni
din incinta City Park Mall, Bd. Al. Lapusneanu, nr.116C

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- ELABORATORUL/INITIATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE;
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
Inspector SIMINA STAICULESCU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: telefon 0744315803; E-mail: noelaene@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 01.10.2024-15.10.2024 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 16.10.2024-26.10.2024 (10 ZILE)

Proiect: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

**Amplasament: CONSTANTA, strada Turda nr.10
numar cadastral 236447**

Beneficiar: VILA ALEX S.R.L. prin Tanase Gabriela Laura

Proiectant: ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE

BORDEROU

1. PIESE SCRISE

1. MEMORIU GENERAL
2. ACT PROPRIETATE+cadastru+intabulare+extras carte funciara
+ortofotoplan
3. CERTIFICAT DE URBANISM
4. AVIZ STAT MAJOR GENERAL
5. AVIZ DIRECTIA DE SANATATE PUBLICA CONSTANTA
6. AVIZ MEDIU
7. AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE
8. STUDIU GEOTEHNIC
9. STUDIU INSORIRE pentru propunerea de mobilare urbana
10. SIMULARE 3D
11. SUPORT TOPOGRAFIC VIZAT O.C.P.I.
12. FOTOGRAFII AMPLASAMENT
13. DOVADA achitare taxa R.U.R.
14. Dovada achitare taxa avizare Comisie de specialitate nr. 2

2. PIESE DESENATE (planse)

- | | |
|-----------------------------------|--------------|
| 1. PLAN INCADRARE IN ZONA | scara 1:2000 |
| 2. SITUATIA EXISTENTA | scara 1:200 |
| 3. REGLEMENTARI URBANISTICE | scara 1:200 |
| 4. REGLEMENTARI EDILITARE | scara 1:200 |
| 5. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA | scara 1:200 |
| 6. PROPUNERE MOBILARE URBANISTICA | scara 1:200 |

Intocmit,
arh. NOELA ENE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA**
- Initiator (Beneficiar) : **VILA ALEX S.R.L. prin TANASE GABRIELA LAURA**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **iulie 2024**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Turda nr.10, nr. cad. 236447**
- Certificat de urbanism: **nr. 1604/20.06.2024**

OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA (cu regim de inaltime S+P+2E), fata de limitele laterale ale terenului in suprafata de 206mp, amplasat in Constanta, strada Turda nr.10.

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

Prezentul P.U.D. va detalia:

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

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

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

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

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

Terenul studiat, in suprafata de 206,00mp, se afla pe strada Turda nr. 10, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 236447, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr. 1604/20.06.2024, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2a – caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in interiorul perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023.

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

S-a realizat suportul cadastral (topografic) al terenului si a fost avizat de catre O.C.P.I. S-a efectuat studiul geotehnic, finalizat cu concluzii favorabile in vederea construirii obiectivului propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999 , a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023.

Utilizari admise: - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; -se admit functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul,

depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

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

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

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 5,0metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,0 metri in cazul strazilor de categoria III;- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri; - retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; - in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; - in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,0 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; - cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin 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 puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0metri; - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1,0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; - cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; - raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins între 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 puțin de 5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri

principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); - dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii ;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie

construita Acminima=50,0 mp; - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4,0 metri.

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

Stationarea autovehiculelor: - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113/2017, privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de paracre pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta; rectificata prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018, H.C.L. nr.532/19.12.2018, H.C.L. nr.318/2020 si H.C.L. nr. 371/2020, cu modificarile si actualizarile ulterioare;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: -inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 -(Hmaxim=10metri) - se admite mansardarea cladirilor cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; - inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii;

Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

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

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

Conditii de echipare edilitara: -zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica si gaze naturale); Conditii de echipare edilitara: - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

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

prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

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

transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

- P.O.T. maxim = 35%
- C.U.T. maxim = 1,00

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a alte doua parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii sau daca respectivul solicitant realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa: P.O.T.45%, C.U.T.=1,35; Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

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

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

3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Circulatia autovehiculelor se face pe strada Turda -strada cu sens unic dinspre bulevardul Mamaia spre faleza Marii Negre, iar cea pietonala pe trotuarele eferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si unul carosabil, ambele realizate direct din strada Turda;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 206,00 mp, conform masuratori cadastrale. Acest teren este ocupat de 4 constructii cu destinatia de LOCUINTA si ANEXE, toate avand regim de inaltime Parter, care se vor desfiinta in totalitate:

- CORP C1 - LOCUINTA Parter Sc=106mp
- CORP C2 - ANEXA Parter Sc=16mp
- CORP C3 - ANEXA Parter Sc=2mp
- CORP C4 - ANEXA Parter Sc=11mp

.....
Sconstruita totala=Sdesfasurata totala=135mp

P.O.T. existent = 65,53%

C.U.T. existent= 0,65

P.O.T. dupa desfiintare=0,00%

C.U.T. dupa desfiintare=0,00

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA S+P+2E.

Terenul are forma poligonala, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 19,30metri
- latura de sud-est: 10,70metri
- latura de sud-vest: 19,20metri
- latura de nord-vest: 10,70metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

*NORD-VEST: - vecin: strada Turda

*NORD-EST: - vecin: proprietate privata din strada Turda nr.12- LOCUINTA Parter

*SUD-EST: - vecin: proprietate privata din strada Turda nr.12- ANEXA Parter

*SUD-VEST : - vecin: proprietate privata din strada Turda- LOCUINTA Parter

Distanta amplasamentului fata de cladirile invecinate:

- la sud-est: ANEXA Parter, amplasate la minin 2,26metri fata de amplasamentul studiat;
- la sud-vest : LOCUINTA Parter amplasata cu calcan, pe hotarul comun cu amplasamentul studiat;
- la nord-est: LOCUINTA Parter, amplasata la minim 2,50m fata de amplasamentul studiat;
- la nord-vest: LOCUINTA P+M amplasate la minim 13,90m fata de aliniamentul amplasamentului studiat, la strada Turda;

Distantele dintre constructia propusa si constructiile vecine existente:

*Nord-Vest: – LOCUINTA P+M amplasata la o distanta de minim 18.19m fata de constructia propusa (vis-a-vis fata de strada Turda);

*Sud-Est: – LOCUINTA Parter amplasata la o distanta minima de 17,51m fata de constructia propusa;

- ANEXA Parter amplasata la o distanta de min.7,02m fata de constructia propusa;

*Sud-Vest : - LOCUINTA Parter amplasata pe hotarul comun, la o distanta de minim 1,00m fata de constructia propusa;

*Nord-Est : - LOCUINTA Parter amplasata la o distanta de minim 3,11m fata de constructia propusa;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=206,00 mp

Sc existenta=Sd existenta=135mp (Corp C1+Corp C2+Corp C3+Corp C4)

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

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

DESTINATIA CLADIRILOR

-locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a societatii VILA ALEX S.R.L. reprezentata prin Tanase Gabriela Laura, conform Contract de vanzare nr. 2154/18.10.2017. Parcelele invecinate pe laturile nord-est, sud-vest si sud-est, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de nord-vest, este domeniu public-strada Turda.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

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

- in suprafata se gaseste un strat de dale asezate pe pat de lucru format din nisip, a carui grosime este de aproximativ 0,40m
- urmeaza un strat de pamant vegetal, cu o grosime de aproximativ 1,90m;
- pana la adancimea de 7,00m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de loess galben a carui umiditate creste odata cu adancimea;

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in forajul nr.1, la adancimea de 3,35metri.

Din studiul geotehnic sunt recomandate urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face pe stratul de loess galben, cu o incastrare de 20cm, dupa indepartarea in totalitate a pamnatului vegetal;
- dimensiunea minima a fundatiei va fi 0,60m;
- pentru fundatiile exterioare, adancimea de fundare va fi de minim 1,50m, iar pentru fundatiile interioare, adancimea de fundare va fi de minim 1,00m;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de de accidente de teren, avand o panta descendenta de cca.4% dinspre fundul curtii catre strada. Tuzla

ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de cca. 3,35metri.

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

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura,stare)

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

construcțiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta și mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA cu regim de înălțime -S+P+2E.

ECHIPAREA EXISTENTA

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

Avand in vedere faptul ca pe teren exista patru corpuri de cladire functionale cu destinatia de LOCUINTA și ANEXE, amplasamentul beneficiaza de racorduri/bransamente la apa, canalizare și energie electrica. Nu exista bransament de gaze, dar la faza DTAC se va solicita avizul Distrigaz Sud, avand in vedere ca pe strada Turda exista retea de gaze.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2a*

OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Dupa desfiintarea celor patru corpuri de cladire existente pe teren (Corp C1+Corp C2+ Corp C3+Corp C4), beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA - S+P+2E și IMPREJMUIRE TEREN. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada și indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.G.-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023, mentinandu-se utilizările permise, respectiv:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament, respectiv: - cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Turda cu o

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

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

- retragere minima: 0,60metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est, cu respectare cod civil
- retragere minima: 1,00metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 3,00metri fata de limita de proprietate posterioara de la Sud-Est;
- daca solutia de fundare impune piloti de contur pentru protectia constructiilor invecinate, executia acestora se va face in varianta „fara vibratii”, iar pozitionarea lor se va face la minim 60cm de hotarul comun-fara a solicita acordul vecinului sau la mai puțin de 60cm de hotarul comun -numai cu acordul vecinului;

Aceasta reglementare este motivata de:

- refuzul vecinilor, fata de hotarul sud-vestic (adresa: str. Turda nr.8) și nord-estic (adresa: str. Turda nr.12), de a-si da acordul notarial conform cod civil, in vederea amplasarii obiectivului propus pe cele doua hotare comune;
- retragerea noii constructii cu minim 3,00metri fata de constructia existenta pe

proprietatea sud-vestica (adresa: str. Turda nr.8) nu se justifica, avand in vedere ca aceasta este amplasata pe hotarul comun cu CALCAN, deci nu exista posibilitatea de a fi umbrita;

- retragerea noii constructii cu minim 3,00metri fata de hotarul comun cu proprietatea nord-estica (adresa: str. Turda nr.12) nu se justifica, avand in vedere ca locuinta parter existenta pe teren nu prezinta ferestre ale camerelor de locuit, care sa necesite asigurarea insoririi minimale conform legislatiei in vigoare ;
- constructia vecina de pe proprietatea sud-estica (str. Turda nr.12) este o anexa parter, care nu necesita insorire si oricum NU poate fi umbrita de constructia propusa, avand in vedere amplasarea acesteia din urma la nord fata de situatia existenta;
- in conformitate cu Ordinului MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atat pentru camerele locuibile ale constructiei propuse, cat si pentru camerele locuibile ale cladirilor invecinate, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna.

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

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

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

Sconstruita=max. 72,10mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfasurata=max. 206,00mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

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

Sconstruita=max. 92,70mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfasurata=max. 278,10mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

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

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

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

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea constructiilor invecinate, cu posibilitatile tehnice de apropiere fata de calcanul existent pe hotarul sud-vestic, cu regimul de inaltime existent, cu neafectarea insoririi spatiilor de locuit propuse si a celor din imobilele invecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei), cu respectarea codului civil - avand in vedere refuzul vecinilor de pe latura nordica de a-si da acordul notarial privind amplasarea pe hotarul comun. Astfel au rezultat urmatoarele retrageri:

- retragere minima: 0,60metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est, cu respectare Cod civil;
- retragere minima: 1,00metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest;
- retragere minima: 3,00metri fata de limita de proprietate posterioara de la Sud-Est;
- 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; - acesta distanta poate fi redusa daca se argumenteaza printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 actualizat;

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

Accesul pietonal se va face din strada Turda.

Accesul auto si cel al autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe strada Turda.

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

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

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

PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii, deoarece pe teren nu se va mentine niciuna dintre constructiile existente, dupa desfiintarea efectuata conform autorizatiei de desfiintare emisa de primaria municipiului Constanta.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura separat, direct din strada Turda. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura doua locuri de parcare, dintre care unul in garajul prevazut la parterul imobilului. Singurul acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. nr.113/2017, rectificata prin H.C.L. nr.28/2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane. Fundatiile cailor de circulatie se vor realiza din nisip sau pietris compactat, dupa caz. Se vor evita pe cat posibil suprafetele mari impermeabile, astfel incat apele pluviale de pe trotuare si platforme sa poata fi dirijate, pe cat posibil, spre spatiile verzi.

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

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

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

Conform Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat este protejata conform Listei monumentelor istorice, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2.828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.13.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a unui monument, NU este monument, ansamblu sau sit urban.

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

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

SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normtivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura distanta minima conform OMS nr.119/2014 -actualizat, pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1,50 metri inaltime.

Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi asigurata in conformitate cu H.C.J. Constanta nr.152/2013. Apele uzate menajere se vor colecta si dirija la reseaua publica de canalizare.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Limanului, prezentat in partea desenata. Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

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

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

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2a*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

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

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

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

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=206mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile laturilor;

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada Turda;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Turda) cu o distanta de minim 4,00 metri (strada Turda este de categoria III);
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei

respectiv, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;

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

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

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

- retragere minima: 1,00metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest cu respectare cod civil;
- retragere minima: 0,60metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est cu respectare cod civil;
- retragere minima: 3,00metri fata de limita de proprietate posterioara- de la Sud-Est;
- daca solutia de fundare impune piloti de contur pentru protectia constructiilor invecinate, executia acestora se va face in varianta „fara vibratii”, iar pozitionarea lor se va face la minim 60cm de hotarul comun-fara a solicita acordul vecinului sau la mai putin de 60cm de hotarul comun-numai cu acordul vecinului;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor, etc) cu Hmaxim=3,00metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

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

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

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din strada Turda;

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018, H.C.L. nr. 532/19.12.2018, H.C.L. nr.318/2020, H.C.L. nr.371/2020 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, cu o latime de maxim 3,50metri;

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea

- principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, stridente, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;
 - nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.);
 - mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
 - retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintre urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor si numai cu acordul vecinului;
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, positionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatia decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri positionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
 - cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua 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.;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

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

Art. 15. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirea spre strada va avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri; va fi transparenta din metal sau lemn, putand fi dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri si nu vor permite vederea directa spre proprietatea vecinului;

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

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%
- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00
- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in

interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25%din AC;

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

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

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

S teren=206,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime = max. P+2E

H maxim la cornisa=10,00metri

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

S construita maxima = 72,10 mp

S desfasurata maxima= 206,00 mp

P.O.T.maxim aprobat=35%

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

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

S construita maxima =92,70 mp

S desfasurata maxima =278,10 mp

P.O.T.maxim aprobat=45%

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

COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat			
S terenului mentinut =206,00mp			
	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc max.	0,00mp	72,70 mp	92,70 mp
Sd max.	0,00mp	206,00 mp	278,10mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	P+2E	10,00 metri la cornisa

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2a*					
Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	72,10	35,0
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	41,20	20,0
3	Circulatii auto, parcar, platforme (maxim)	0,00	0,00	92,70	45,0
TOTAL TEREN		206,00	100	206,00	100

5. CONCLUZII

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

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

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

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (constructie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu

respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire si legislatiei aflate in vigoare.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Amenajarile propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrandu-se in aceasta cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

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

6. ANEXE

TEMA-PROGRAM

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

- functiuni si coeficienti urbanistici conform P.U.G. aprobat;
- asigurarea numarului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018
- asigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuintele vor respecta suprafetele utile minime, conform Legii locuintei nr.114/96 actualizata;
- integrarea din punct de vedere compozitional, al tratarii plastice si al materialelor de constructie, in ansamblul cartierului;

Inventar de coordonate

mun. Constanta, str. Rasuri, nr.62A si 62Bis

Sistem de proiectie STEREO 70

<i>Nr.</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>	<i>Lungimi</i>
<i>Pct.</i>	<i>[m]</i>	<i>[m]</i>	<i>laturi D(i,i+1)</i>
1	305797.726	792006.520	10,70
2	305800.039	792016.967	19,29
3	305781.141	792020.878	10,70
4	305778.924	792010.410	19,20

S.teren=206mp

MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI

Nu este cazul, avand in vedere suprafata redusa a parcelei studiate, precum si a parcelelor invecinate.

Elaborat,
arh. NOELA ENE

P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

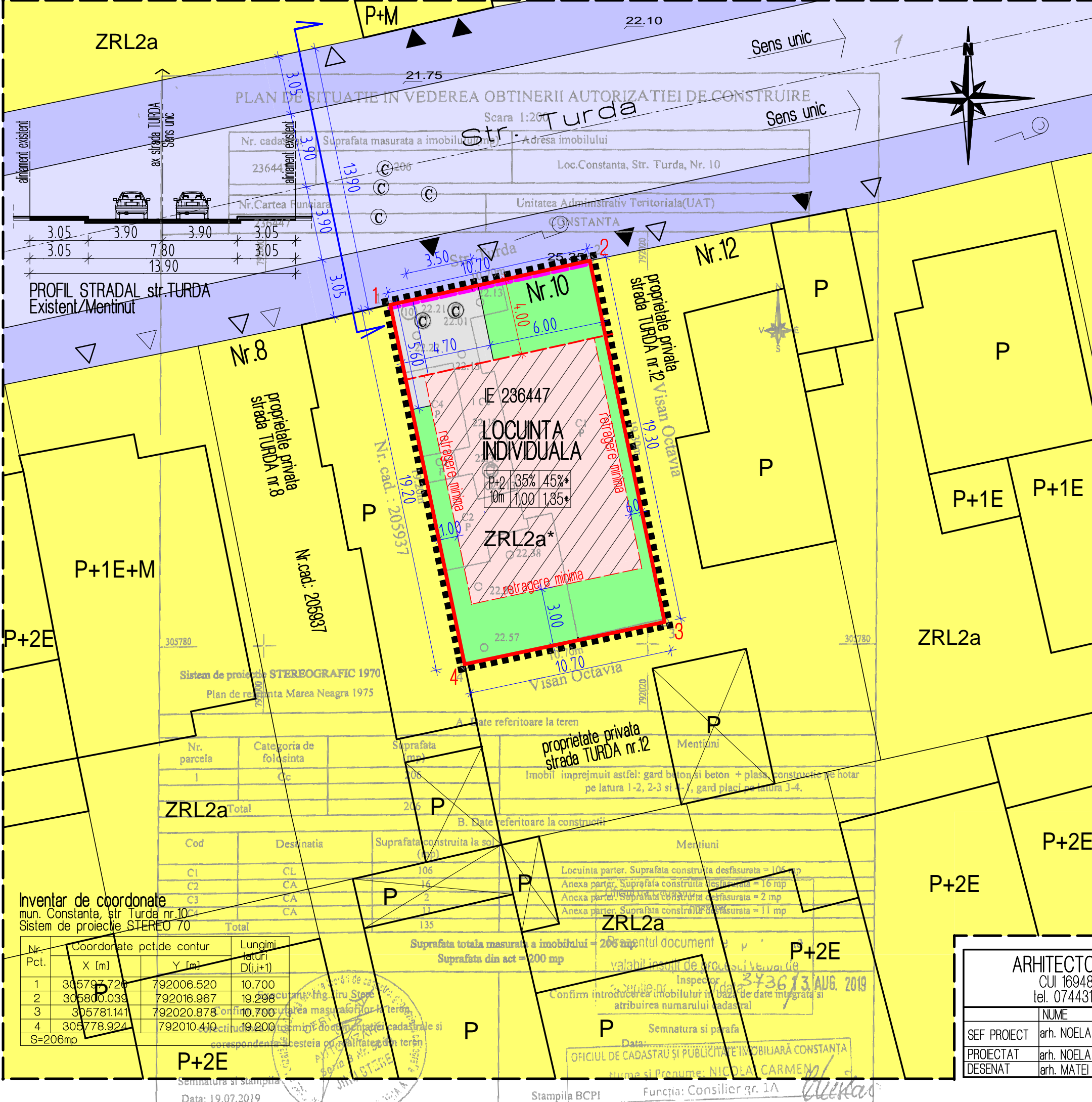
- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- ▭ TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=206mp
- - - - - ALINIERE minima
- - - - - RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posteriore
- ZRL2a -reglementata prin P.U.G.
- ▭ LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- ▭ CIRCULATII AUTO
- ▭ TROTUARE
- ▲ ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
- △ ACCES PIETONAL propus
- ▭ EDIFICABIL AMPLASAMENT
- ▭ SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
- ▭ PARCARE/ PLATFORMA AUTO
- ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Funcțiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA+funcțiuni complementare
 Regim maxim inaltime: Hmax=P+2E (10 metri la cornisa)
 P.O.T. max.=35% (locuire); P.O.T. max.=45% (locuire cu funcțiune complementara)
 C.U.T. max.=1,00 (locuire); C.U.T. max.=1,35 (locuire cu funcțiune complementara)
 Aliniere: minim 4,00metri de la aliniament sau pe aliniament
 Retrageri laterale : - minim 0,60metri fata de limita nord-estica de proprietate;
 - minim 1,00metri fata de limita sud-vestica de proprietate;
 Retrageri posterioara: - minim 3,00metri fata de limita posterioara (sud-estica);

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

COEFICIENTI URBANISTICI-AMPLASAMENT studiat			
	Existent	Propus	
		fara funcțiune complementara	cu funcțiune complementara
Sc maxim	0,00mp	72,10mp	92,70mp
Sd maxim	0,00mp	206mp	278,10mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00metri	P+2E/10,00metri la cornisa	

BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara funcțiune complementara)				
Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	72,10	35
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	41,20	20
3. Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	92,70	45
TOTAL TEREN	206,00	100	206,00	100



Inventar de coordonate
mun. Constanta, str Turda nr.10
Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305797.726	792006.520	10.700
2	305800.039	792016.967	19.298
3	305781.141	792020.878	10.700
4	305778.924	792010.410	19.200

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	206	Imobil imprejmuit astfel: gard beton si beton + plasa constructie pe notar pe latura 1-2, 2-3 si 4-1, gard placi pe latura 3-4.
ZRL2a Total		206	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
C1	CL	106	Locuinta parter. Suprafata construita desfasurata = 106 mp
C2	CA	16	Anexa parter. Suprafata construita desfasurata = 16 mp
C3	CA	2	Anexa parter. Suprafata construita desfasurata = 2 mp
C4	CA	11	Anexa parter. Suprafata construita desfasurata = 11 mp
Total		135	

Suprafata totala masurata a imobilului = 206 mp
 Suprafata din act = 200 mp

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

Inspector: *[Signature]* 3436/13 AUG. 2019

Semnatura si parafa: *[Signature]*
 Data: *[Date]*
 OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
 Nume si Prenume: NICOLA CARMEN
 Funcția: Consilier gr. 1A

ARHITECTONIC S.R.L. CUI 16948503 tel. 0744315803		BENEFICIAR: VILA ALEX S.R.L. prin TANASE GABRIELA LAURA ADRESA: Municipiul Constanta, strada Turdai nr.10, nr.cad.236447		Proiect nr.: 11/2024
SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA	Scara: 1:200	TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA
PROIECTAT	arh. NOELA ENE		Data: 07. 2024	Faza: P.U.D.
DESENAT	arh. MATEI ENE		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr.: U3