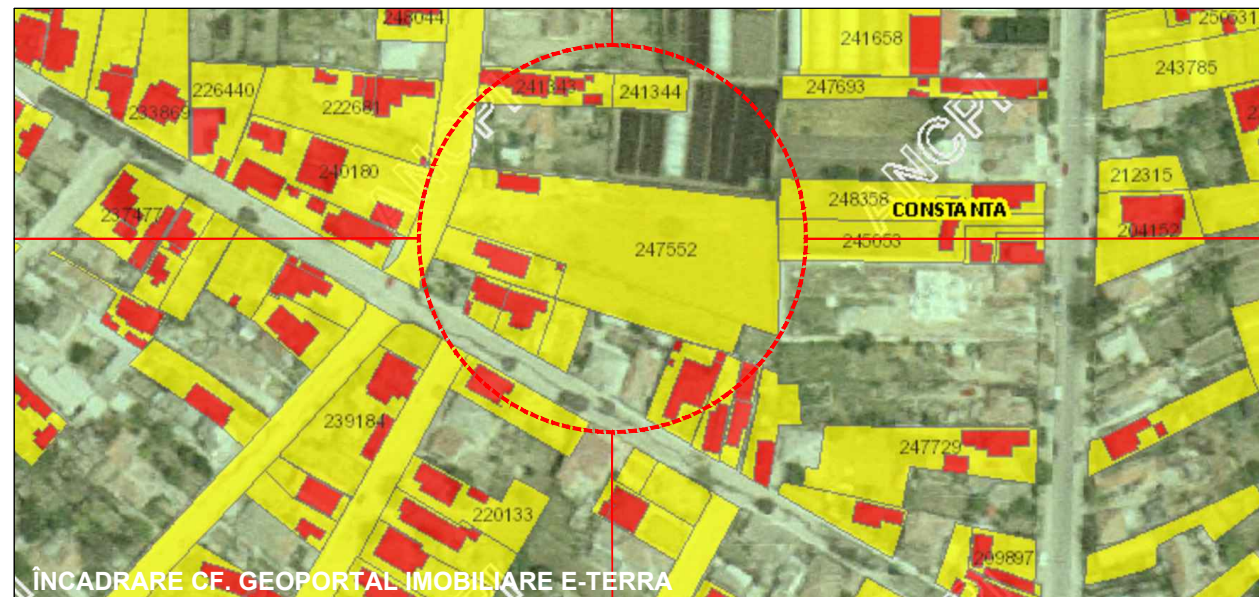
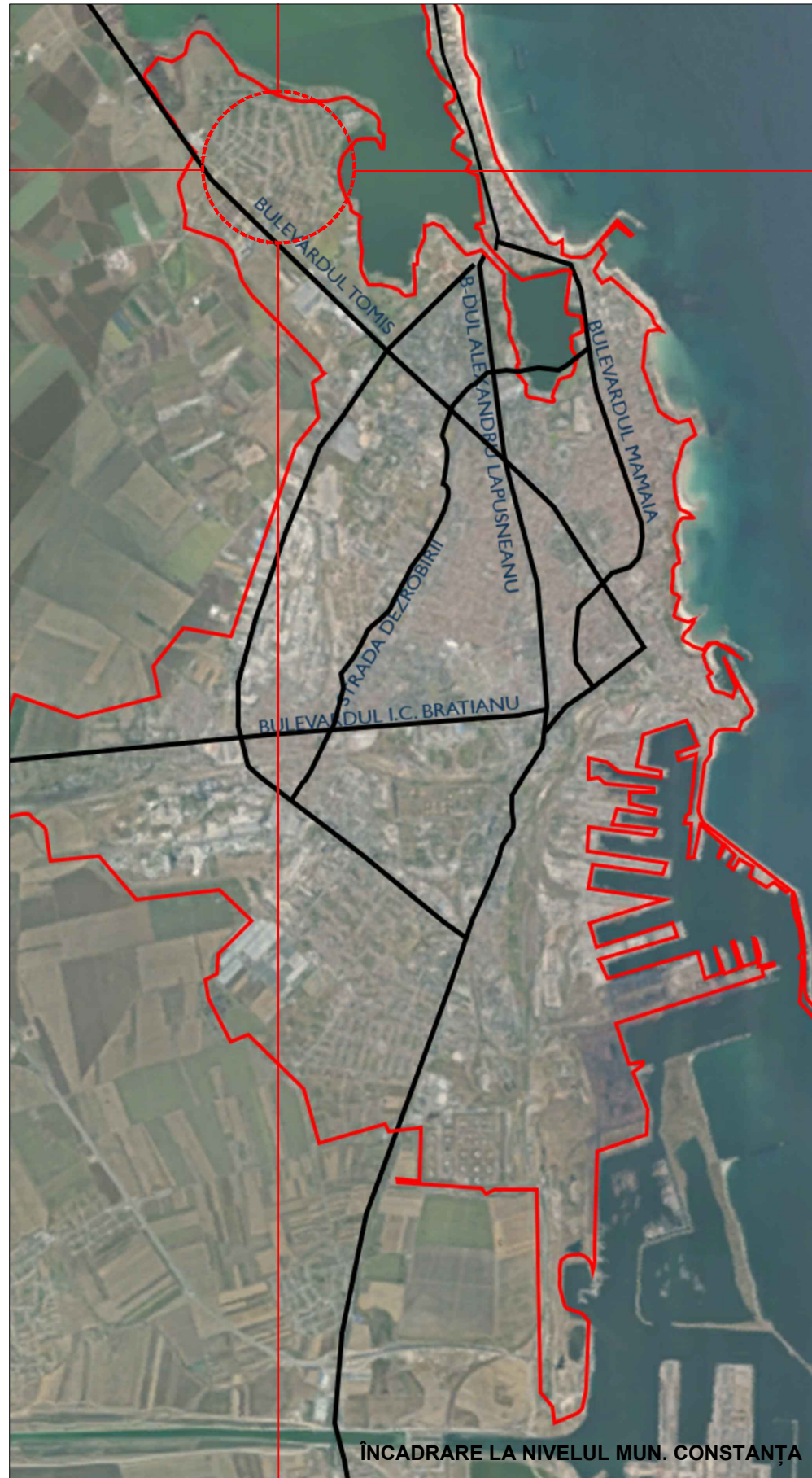


# ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN



## LEGENDĂ

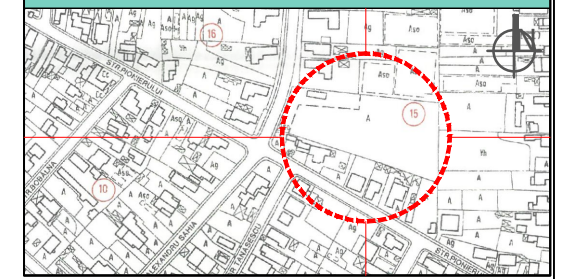
Zona propusa spre studiu P.U.D. S.= aprox. 3575,00 mp.

Amplasamentul studiat indentificat prin N.C. 247552 este localizat în intravilanul Mun. Constanța la adresa Strada Alexandru Sahia, nr. 29-29A-29A LOT2.  
 Terenul în suprafață de 3.575,00 metri pătrați (conform acte) a rezultat în urma actului de alipire autentificat cu Nr.922/18.10.2017 la Biroul Notarului Public Mariana Lambrino.  
 Din punct de vedere juridic, terenul este proprietate privată a lui Costea Gicu și Costea Eleonora, conform actului de alipire autentificat cu Nr.922/18.10.2017 la Biroul Notarului Public Mariana Lambrino.

## VECINĂȚI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:

- NORD: vecin Tudor Sorin și vecin Sorin Vasile
- SUD: vecin IE235156, vecin IE226842, vecin proprietate privată, vecin IE247464, vecin IE208230, vecin Ivanciu Nicolae
- EST: vecin Ivanciu Nicolae, vecin Marcu Gicu, vecin IE245053, vecin IE248358;
- VEST: Str. Alexandru Sahia și vecin IE235156

## PLAN INCADRARE IN ZONA\_O.C.P.I.



## OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

## ADRESĂ OBIECTIV:

Municipiul Constanța, Strada Alexandru Sahia, nr. 29-29A-29A LOT2

## BENEFICIAR :

Costea Gicu și Costea Eleonora

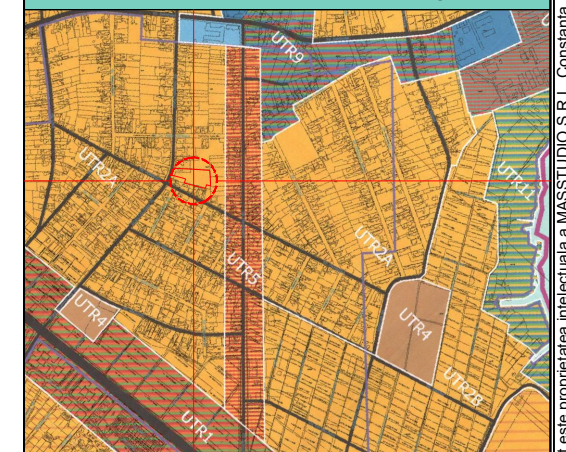
## PROIECTANT GENERAL:

**MASSTUDIO S.R.L.**  
 013/2488/2017  
 Cod fiscal: RO37943819  
 Sediul social: Constanța, Str. Theodor Burada, nr. 38A, etaj 2  
 Tel: 0723.171.168  
 Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
53 / 2019	P.U.D. PRELIMINAR	OCTOMBRIE 2019

Nume	Semnătură
Sef. Proiect ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat) URB. TUDOR ALEXANDRA	
URB. STEBINGAR MIHAI	

## PLAN DE INCADRARE IN H.C.L. 121/2011



## TITLU PLANȘĂ :

INCADRARE -MUNICIPIU / ZONA-

## SCARA :

-/---

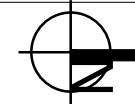
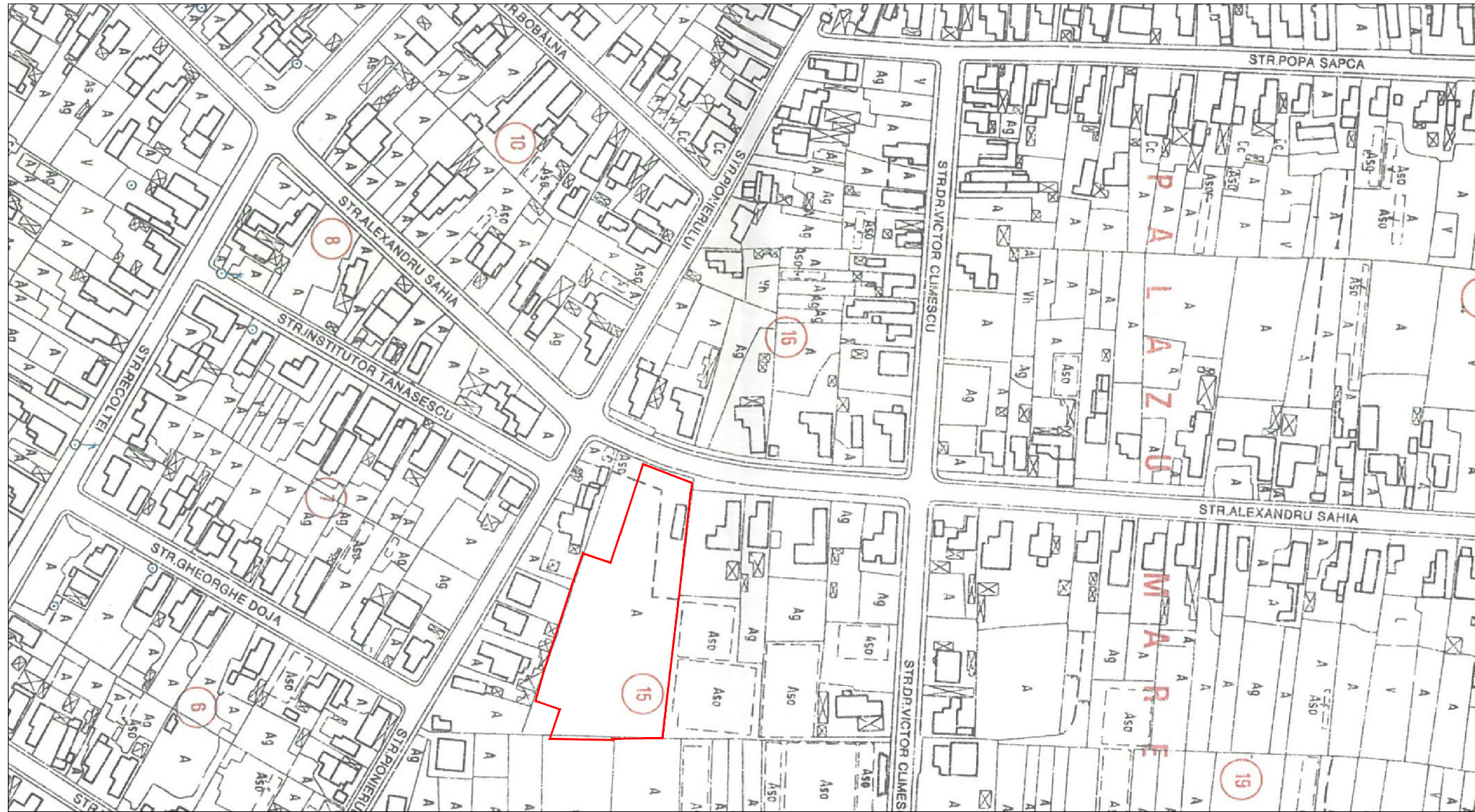
## FORMAT PLANȘĂ :

A3 (42 x 29.7 cm)

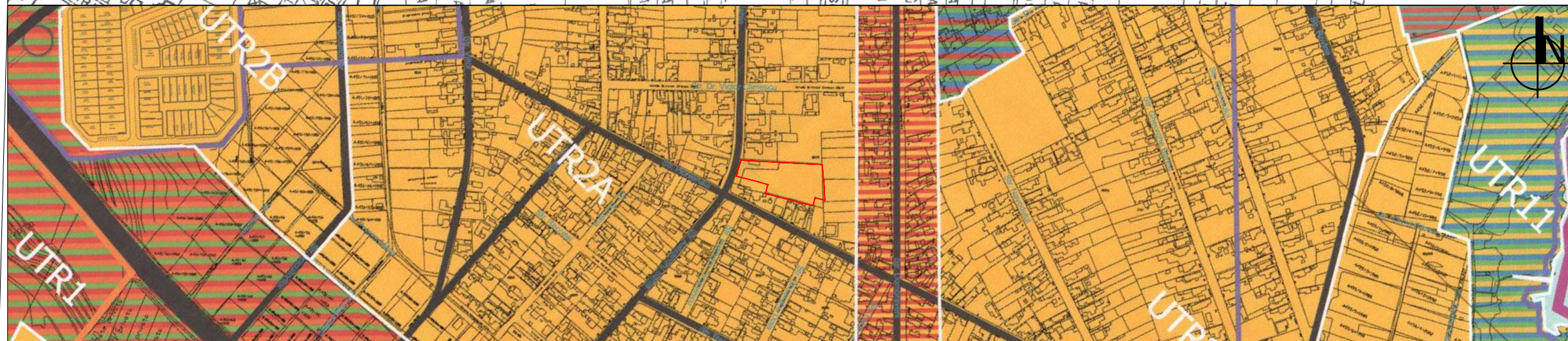
## PLANȘA NR.:

U01.1

# ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN



CONFORM CU ORIGINALUL  
ÎN ARHIVA OCPI CONSTANȚA



Conform P.U.Z. - Reactualizare plan urbanistic zonal Palazu Mare, aprobat prin H.C.L.121/16.05.2011, al cărui R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 și H.C.L. 254/28.06.2018-precizare, terenul se încadrează în **UTR 2A** - Subzona locuințelor individuale existente, amplasată în zona vetei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane, unde se urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp și elasticitate necesară pentru a permite construirea pe parcele existente și a evita crearea și a evita crearea de zone abandonate.

### UTILIZĂRI ADMISE

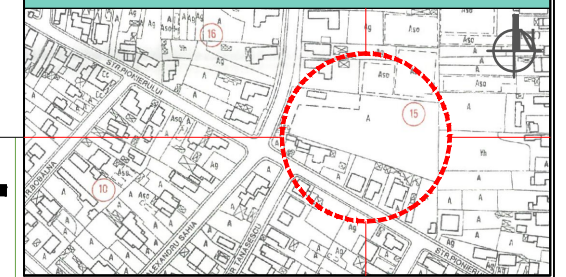
- locuințe individuale / colective medii cu maxim P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 metri pătrați suprafață construită desfășurată, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu condiția ca suprafața construită desfășurată desfășurată mai mare de 250 metri pătrați se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.
- este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmaciei, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere, pe baza unui P.U.D. aprobat;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz).

### PLAN INCADRARE IN ZONA\_O.C.P.I.



### OBIECTIV:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

### ADRESĂ OBIECTIV:

Municipiul Constanta, Strada Alexandru Sahia, nr. 29-29A-29A LOT2

### BENEFICIAR :

Costea Gicu și Costea Eleonora

### PROIECTANT GENERAL:



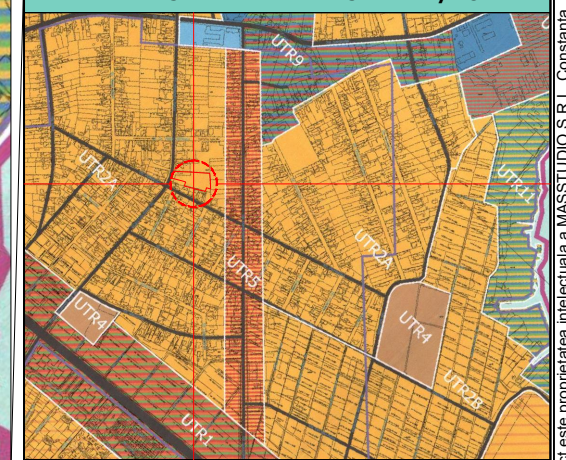
MASSTUDIO S.R.L.

013/2488/2017  
Cod fiscal: RO37943819  
Sediul social: Constanta, Str. Theodor Burada, nr. 38A, etaj 2  
Tel: 0723.171.168  
Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
53 / 2019	P.U.D. PRELIMINAR	OCTOMBRIE 2019

Nume	Semnătură
Sef. Proiect ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
Colectiv elaborare (Proiectat/ desenat) URB. TUDOR ALEXANDRA	
URB. STEBINGAR MIHAI	

### PLAN DE INCADRARE IN H.C.L. 121/2011



### TITLU PLANȘĂ :

INCADRARE PLAN OCPI.  
INCADRARE REGLEMENTARI ANTERIOR APROBATE

### SCARA :

-/-

### FORMAT PLANȘĂ :

A3 (42 x 29.7 cm)

### PLANȘA NR.:

U01.2











# ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN



Se propune realizarea unui ansamblu ce va cuprinde locuințe cu regim de înălțime de maxim P+2E (10,00 metri), funcțiuni complementare, amenajări ale incintei și împrejmuire.

Vor fi prevăzute locuințe colective mici, precum și locuințe colective individuale, în regim înșiruit.

Circulațiile ocazionale carosabile vor fi diferențiate de circulațiile exclusiv pietonale prin marcaje la nivelul solului.

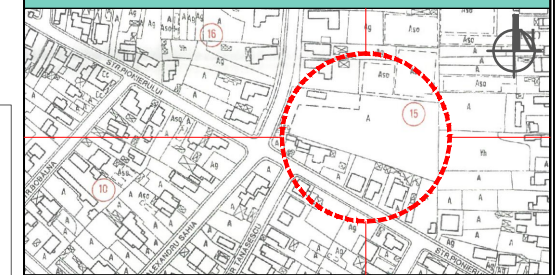
**În ceea ce privește locurile de parcare, pentru locuințele colective sunt necesare 10 locuri și au fost prevăzute 12 locuri. Acestea vor fi prevăzute în regim acoperit, fiind situate la parterul construcțiilor. Pentru locuințele individuale înșiruite sunt necesare 16 locuri de parcare și au fost prevăzute 16 de locuri.**

Așadar, au fost prevăzute în total 28 de locuri de parcare.

Pentru accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor, spațiile dinspre limita parcelei în cazul corpurilor C3, C7 și C10, marcate și pe plan, vor avea condiția de a rămâne complet neconstruite, în așa fel încât să nu prezinte obstacole în cazuri de urgență.




## PLAN INCADRARE IN ZONA\_O.C.P.I.



**OBIECTIV:**  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

**ADRESĂ OBIECTIV:**  
Municipiul Constanța, Strada Alexandru Sahia, nr. 29-29A-29A LOT2

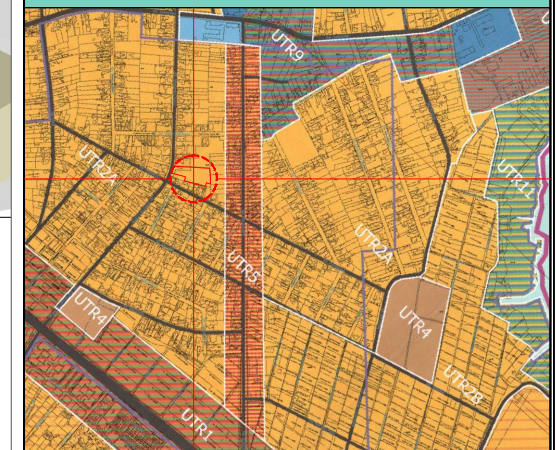
**BENEFICIAR :**  
Costea Gicu și Costea Eleonora

**PROIECTANT GENERAL:**  
 **MASSTUDIO S.R.L.**  
013/2488/2017  
Cod fiscal: RO37943819  
Sediul social: Constanța, Str. Theodor Burada, nr. 38A, etaj 2  
Tel: 0723.171.168  
Email: office@masstudio.ro

Număr Proiect	Faza	Data
53 / 2019	P.U.D. PRELIMINAR	OCTOMBRIE 2019

Nume	Semnătură
Sef. Proiect ARH. BĂJENARU ALEXANDRU	
URB. PĂVĂLUC LOREDANA	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat) URB. TUDOR ALEXANDRA	
ARH. STEBINGAR MIHAI	

## PLAN DE INCADRARE IN H.C.L. 121/2011



**TITLU PLANȘĂ :**  
ILUSTRARE VOLUMETRIE

**SCARA :**  
-/-

**FORMAT PLANȘĂ :**  
A3 (42 x 29.7 cm)

**PLANȘA NR.:**  
U06.0

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a MASSTUDIO S.R.L. Constanța, iar reproducerea, retipărirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.



# MEMORIU TEHNIC

## CAPITOLUL 1

## DATE GENERALE

### I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINȚE, FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE, AMENAJARE INCINTĂ ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN

### I.02 Amplasamentul pentru care se initiaza PUD-ul

CONSTANȚA, STR. ALEXANDRU SAHIA, nr. 29-29A-29A LOT2

### I.03 Titularul investiției

COSTEA GICU ȘI COSTEA ELEONORA

### I.04 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0723.171.168

### I.05 Faza proiect

P.U.D. PRELIMINAR

### I.06 Numar proiect

53/2019

## 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Scopul prezentei documentații (pentru amplasamentul situat pe strada Alexandru Sahia, nr. 29-29A-29A LOT2) constă în detalierea modului specific de construire, amplasarea construcției propuse față de limitele terenului, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, având în vedere prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001.

Vecinătățile amplasamentului sunt :

- NORD: vecin Tudor Sorin și vecin Sorin Vasile
- SUD: vecin IE235156, vecin IE226842, vecin proprietate privată, vecin IE247464, vecin IE208230, vecin Ivanciu Nicolae
- EST: vecin Ivanciu Nicolae, vecin Marcu Gicu, vecin IE245053, vecin IE248358
- VEST: Str. Alexandru Sahia și vecin IE235156.

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001** (\*actualizată\*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

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

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

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **247552**, are o suprafață totală de **3.575 metri pătrați**, conform măsuratori cadastrale, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și în planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor, pentru terenul studiat, amplasat în cartierul Palazu Mare, au avut la baza:

- P.U.Z. - Reactualizare plan urbanistic zonal Palazu Mare, aprobat prin H.C.L.121/16.05.2011, al cărui R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 și H.C.L. 254/28.06.2018-precizare.
- CERTIFICATUL DE URBANISM NR. 512 din 12.02.2019
- H.C.L. 165/28.04.2011 – Regulamentul Local de Urbanism aferent P.U.G. Sibiu, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

**Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.**

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Terenul propus pentru studiu este situat în cartierul Palazu Mare, conform P.U.Z. - Reactualizare plan urbanistic zonal Palazu Mare, aprobat prin H.C.L.121/16.05.2011, al cărui R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 și H.C.L. 254/28.06.2018-precizare.

Terenul se află în zonă protejată conform O.M.C. nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2134/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare: situl arheologic de la Palazu Mare, Cod LMI 2004 Ct-I-s-B-02724, nr. crt. 365. Terenul nu deține niciun monument și nici nu se află în zona de protecție a unui monument istoric.



### 2.2 PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE – P.U.Z. PALAZU MARE

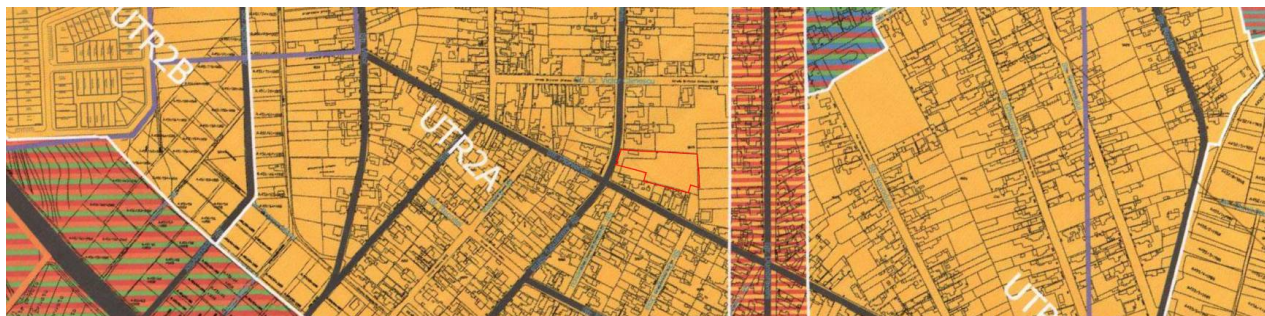
Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, și este reglementat urbanistic conform P.U.Z. - Reactualizare plan urbanistic zonal Palazu Mare, aprobat prin H.C.L.121/16.05.2011, al cărui R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 și H.C.L. 254/28.06.2018-precizare.

Terenul prezintă interdicții de construire până la aprobarea P.U.D. conform legii, pentru solicitări care nu se încadrează în reglementările aprobate referitoare la amplasarea construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

În prezent, pe teren este edificată o construcție, Corp C1 – 62 metri pătrați locuință parter – cu acte, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 247552, eliberat la cerere sub nr. cerere 1656/08.01.2019.

Terenul este înregistrat la categoria de folosință curți construcții și face parte din **UTR 2A** - Subzona locuințelor individuale existente, amplasată în zona vetrei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane, unde se urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp și

elasticitate necesară pentru a permite construirea pe parcele existente și a evita crearea și a evita crearea de zone abandonate.



### UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale / colective medii cu maxim P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat);
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale;
- scuaruri publice;

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor existente;
- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 metri pătrați suprafață construită desfășurată, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22:00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu condiția ca suprafața construită desfășurată mai mare de 250 metri pătrați se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.
- este permisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere, pe baza unui P.U.D. aprobat;
- în zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații P.U.D. (după caz).

### UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 metri pătrați ACD, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22:00, produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de funcționare după ora 22:00;
- anexe pentru creșterea animalelor;
- construcții provizorii;
- instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor;
- depozitarea materialelor re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mare de substanțe inflamabile sau toxice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare și/sau producție terenul vizibil din circulației publice;
- stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini, spălătorii chimice;
- lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale;
- nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost enunțate la Utilizări admise / Utilizări admise cu condiționări.

### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

$$R.H. \text{ maxim} = P+2E$$

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă;
- peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
  - pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;
  - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent;
- condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
  - înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornișă;
  - se permite realizarea de subsol sau demisol;
  - numărul de subsoluri nu se normează;
  - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;
  - subsolurile vor avea suprafața maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de maximum 25% cu pământ vegetal;
  - edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție;
  - calcan vizibil din domeniul public – fațadă opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane și logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblul construcției astfel încât de pe domeniul public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă).

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$POT \text{ maxim} = 40 \%$$

## COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim = 1,5

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

### Aliniamentul terenului:

- retragere de 5,00 metri din axul Străzii Alexandru Sahia.

### Amplasarea clădirilor față de noul aliniament:

*Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.*

- Clădirile se dispun pe aliniament sau retrase de la aliniament conform tipologiei predominante a frontului stradal fără a lăsa sau a crea calcane vizibile din domeniul public;
- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere (linia de retragere a clădirilor față de aliniament) nu se permite nicio construcție, cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor pietonale sau carosabile;
- Ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor, existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei înălțimi libere de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul consolei; Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele laterale și limita posterioară fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii;
- Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depăși cu maximum 1,00 metri alinierea spre stradă în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii;
- Subsolurile vor avea suprafața maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal.
- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:
  - Frontul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivel pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate în același plan de proiecție);
  - Frontul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

### Caracteristicile parcelelor:

În zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții: să aibă o suprafață minimă de 150 metri pătrați.

*Tabel nr. 1 – Caracteristicile parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor în funcție de deschiderea la stradă (dimensiunea aliniamentului)*

Regimul de construire	Front (metri liniari)- dimensiuni minime
-----------------------	--

Regim de construire înșiruit	≤8
Regim de construire cuplat	8-12
Regim de construire izolat	12≥
Parcela de colț	Regimul de construire va fi dictat de frontul la stradă de rang superior

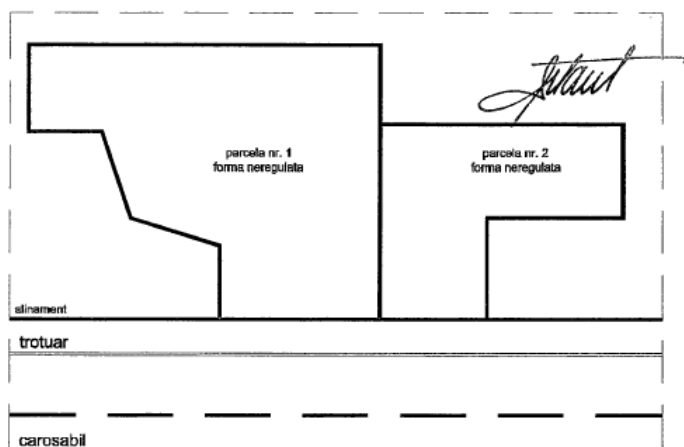
Notă:

1. pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.
2. În situația în care nu se poate construi în regim cuplat se poate construi în regim înșiruit;
3. În situația în care nu se poate construi în regim izolat se poate construi în regim cuplat sau înșiruit.

## AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile, amplasate în regim înșiruit, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15,00 metri față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniul public;
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu funcțiune publică dispusă izolat;
- În cazul clădirilor amplasate în regim înșiruit, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate cu o distanță egală cu ½ din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu ½ din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Clădirile, amplasate în regim cuplat, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15,00 metri față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniul public;
- În cazul amplasării în regim izolat clădirile se vor retrage, față de limitele de proprietate, cu o distanță egală cu ½ din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de ½ din înălțimea la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- În cazul parcelelor cu formă neregulată (de exemplu: figura nr.4) retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.

**Figura nr. 4** – reprezentare grafica a tipurilor de parcele neregulate pentru care este necesara elaborarea si aprobarea unei documentatii de urbanism P.U.D.



plan de situatie – tipuri de parcele neregulate (reprezentarea grafica nu este limitativa)

## 2.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul studiat este proprietatea privată a lui Costea Gicu și Costea Eleonora, conform actului de alipire autentificat cu Nr.922/18.10.2017 la Biroul Notarului Public Mariana Lambrino.

## 2.4 CIRCULATII

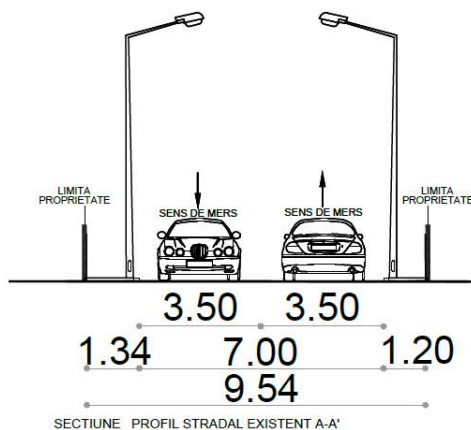
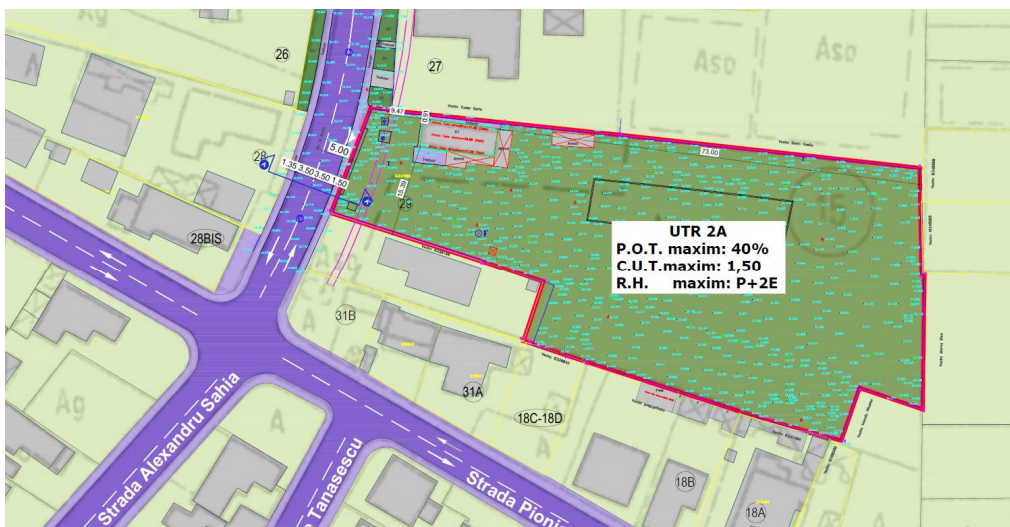
Terenul ce face obiectul prezentei documentații are acces carosabil și pietonal din Strada Alexandru Sahia.

*Parcela este constructibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,50 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. Dacă lățimea căii de acces este mai mică de 3,50 metri este obligatorie obținerea avizului ISU Dobrogea.*

*În cazul fronturilor continui la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța între acestea pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 metri.*

*Respectarea H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Art. 25 și Art. 26.*





## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, terenul este înregistrat la categoria de folosință curți construcții. Pe teren este edificată o construcție, Corp C1 – 62 metri pătrați locuință parter – cu acte, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 247552, eliberat la cerere sub nr. cerere 1656/08.01.2019.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>^</sup>1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

**Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.04419728 / 16.07.2019:** "Aviz de amplasament favorabil:

- prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. La executarea săpăturilor pentru executarea fundației, a lucrărilor pentru turnarea/construirea imobilului (construcției)/alte lucrări, utilajele sau orice utilaj care va tranzita zona din vecinătatea rețelei, nu se vor apropia la o distanță mai mică de 3,00 metri de LEA.

- traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă, dată de solicitant. Zona MT/JT Constanța asigură asistența tehnică suplimentară - NU este cazul.

executarea săpăturilor din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea electrică sau de altă natură. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu afecta fundația stâlpilor și cablurile electrice existente.

- distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

- avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita de la operatorul E-Distribuție Dobrogea S.A. aviz tehnic de racordare.

- posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul fișei de soluție sau a studiului de soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

- în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare.

- în cazul în care în zonă mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin E-Distribuție Dobrogea S.A., solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deținători de instalații, după caz)."

**Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.314.108.071 / 11.07.2019:** "Aviz favorabil cu mențiunile:

- Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

- În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

- Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

-viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

-amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

-Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

**Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 680 / 70688 din 05.08.2019:** "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiții:

-pe amplasamentul studiat există conductă de distribuție apă Dn.80mm F subdimensionată.

-pentru poziționarea conductei de distribuție apă Dn.80mm F, pentru a nu avaria conducta RAJA SA veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAZA SA divizia Apă Canal Constanța și se vor încheia procese verbale de poziționare.

- Conform HG 930/2005, cap. VIII, art. 30 alineatul e și a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu apă și Canalizare al RAJA SA, culoarul de teren de 3,00 metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă Dn.80mm F, ce cuprinde zona de protecție sanitară cu regim sever, nu se va betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În caz de avarii pe conductele existente pe amplasament vom interveni de urgență cu utilaje RAJA SA, fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere de pagube materiale.

- dreptul de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe durata existenței acestuia.

- avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețeaua de apă și/sau de canalizare, provocată cu ocazia efectuării lucrărilor de construcții, va fi remediată prin grija persoanei fizice/juridice vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin aceasta persoana fizică/juridică să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apă/canalizare, precum și a cantităților de apă pierdute în urma producerii avariei.

- tronsonul de conductă de distribuție apă Dn.80mm F existent: pe amplasament se va devia pe domeniul public.
- imobilul existent se alimentează cu apă printr-un bransament Dn.3/4 executat din conducta de distribuție apă Dn.80mm OL existentă pe terenul dvs.
- contorizarea consumului de apă pe bransamentul existent se face prin apometru Dn.15mm montat în căminul apometric existent.
- evacuarea apelor uzate menajere se face printr-un racord de canalizare în colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG existent pe stradă.
- presiunea apei în zonă este 1,6atm.
- pe strada Alexandru Sahia există colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG (H=1,5-2,5mm) cu cămine de vizitare. Conducta de distribuție apă Dn.150mm AZB este pozată pe partea opusă imobilului, prin terenuri proprietăți.
- pe strada Pionierului există conductă de distribuție apă Dn.100mm Azb și colectorul menajer Dn.250mm PVC-KG (H=2,00 metri).
- pe strada Dr. V. Climescu există conductă de distribuție apă Dn.110 mm PEHD și colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG.
- apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectorul menajer."

**Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1077/04.07.2019:**  
"Aviz favorabil: pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate."

## CAPITOLUL REGLEMENTĂRI

3

### 3.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul dorește construirea unui ansamblu ce va cuprinde locuințe, funcțiuni complementare, amenajări ale incintei și împrejmuire.

Terenul este învecinat pe limita de proprietate cu parcele care se află, de asemenea, în **UTR 2A** - Subzona locuințelor individuale existente, amplasată în zona vetrei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane, unde se urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp și elasticitate necesară pentru a permite construirea pe parcele existente și a evita crearea și a evita crearea de zone abandonate.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au fost axate pe următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;

- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale ale terenului.

### 3.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

Situația juridică a terenului situat pe strada Alexandru Sahia, nr. 29-29A-29A LOT2, identificat prin N.C. 247552, va presupune schimburi de suprafețe de teren între Primăria Municipiului Constanța și beneficiarii terenului, astfel:

- cca. 1,55 metri pătrați din partea dinspre sud-vest a terenului va trece în proprietatea domeniului public, conform C.U. nr. 512/12.02.2019, în baza H.C.L. 121/16.05.2011, rezultând astfel o suprafața totală, a terenului pe care se va realiza investiția, de aprox. 3.573,45 metri pătrați.

### 3.3 REGIM TEHNIC PROPUȘ

$S_{\text{teren acte}} = 3.575$  metri pătrați conform măsurători

$S_{\text{teren rezultat}} = 3.573,45$  metri pătrați în urma cedării de teren către domeniul public

$S_{\text{construită maxim}} = 1.429,38$  metri pătrați

$S_{\text{construită desfășurată maxim}} = 2.144,07$  metri pătrați

P.O.T.= 40,00%

C.U.T.=1,50 mp./A.D.C.

Regim de inaltime= P+2E (R.h. maxim = 10,00metri)

INDICATORI URBANISTICI							
U.T.R.	EXISTENT / PROPUȘ	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	Suprafață construită (mp.)	Suprafață desf. construită (mp./A.D.C.)	R.H.max.
UTR 2A - Subzona locuințelor individuale existente, amplasată în zona vetrei vechi Palazu Mare, situate în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane	EXISTENȚI	3.575 mp.	3.575 mp.	3.575 mp.	62,00 mp. construcție ce urmează a fi desființată în baza C.U. nr. 4606 din 03.12.2018	62,00 mp. construcție ce urmează a fi desființată în baza C.U. nr. 4606 din 03.12.2018	P
	ADMIȘI CF. H.C.L.121/16.05.2011	3.573,45 mp.	40,00%	1,50	1.429,38 mp.	2.144,07 mp.	P+2E

### 3.4 FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Se propune realizarea unui ansamblu ce va cuprinde locuințe cu regim de înălțime de maxim P+2E (10,00 metri), funcțiuni complementare, amenajări ale incintei și împrejurimi.

*În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el fiind determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.*

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z.	PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	1048,00	29,32%
TEREN DESTINAT AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI	479,83	13,42%
SPAȚIU VERDE PRIVAT LOCUINȚE ÎNȘIRUIȚE	623,06	17,43%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	732,32	20,49%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	410,95	11,19%
LOCURI DE PARCARE	220,00	6,50%
LOC DE JOACA	59,29	1,65%
<b>TOTAL</b>	<b>3.573,45</b>	<b>100,00%</b>

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului conform reglementărilor specificate în certificatul de urbanism nr. **512** din **12.02.2019**, astfel:

- gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0 metri cu soclu opac de 60,00 centimetri și partea superioară traforată. Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,50 metri și vor fi opace. Se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

### 3.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Regimul de înălțime maxim propus este de P+2E și se încadrează în regimul maxim de înălțime aprobat de P+2E. Înălțimea maximă a construcțiilor propuse va fi de maximum **10,00 metri**.

### 3.6 RETRAGERI FAȚĂ DE VECINI PROPUȘ

#### ALINIAMENTUL TERENULUI :

Conform C.U. nr. 512 din 12.02.2019, în baza H.C.L.121/ 16.05.2011, al cărui R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/ 31.07.2017 și H.C.L. 254/28.06.2018-precizare, retragere de 5,00 metri din axul Străzii Alexandru Sahia; acest lucru va genera un nou aliniament al terenului studiat, ce va presupune un schimb de terenuri între Primăria Municipiului Constanța și beneficiarul terenului.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE NOUL ALINIAMENT AL TERENULUI:

Având în vedere faptul că alinierea clădirilor pe strada Alexandru Sahia nu este uniformă, calculând retragerea în funcție de traseul axului străzii, conform C.U. nr. 512 din 12.02.2019, în baza H.C.L.121/ 16.05.2011, al cărui R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/ 31.07.2017 și H.C.L.

254/28.06.2018-precizare rezultă, în cazul terenului studiat, o retragere de 4,53 metri de la noul aliniament.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE ȘI FAȚĂ DE LIMITA DE POSTERIOARĂ DE PROPRIETATE:**

Clădirile vor fi retrase față de aceste limite conform legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil, astfel:

- Art. 612: Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

- Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

### **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

Distanța dintre clădirile de pe aceeași parcelă este reglementată prin prezenta documentație: jumătate din înălțimea maximă la cornișă/atic, a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4,00 metri, cu condiția ca spre interspațiu să nu fie prevăzute ferestre ale camerelor de locuit, dacă studiul de însorire nu prevede altfel.

Retragerile clădirilor față de limitele de proprietate laterale și față de limita de proprietate posterioară, precum și distanța dintre clădirile de pe parcelă vor fi probate prin studiul de însorire ce va face parte din prezenta documentație.

RETRAGERI CONFORM H.C.L.121/16.05.2011 al căruia R.L.U. este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 și H.C.L. 254/28.06.2018-precizare:

NORD - 3,00 metri

SUD - 3,00 metri

EST - 3,00 metri

VEST - conform tipologiei predominante a frontului stradal fără a lăsa calcane vizibile din domeniul public

RETRAGERI PROPUSE CONFORM P.U.D.:

NORD - 0,60 metri (se modifică de la 3,00m. ținând cont de prevederile Codului Civil)

SUD - 0,60 metri (se modifică de la 3,00m. ținând cont de prevederile Codului Civil)

EST - 0,60 metri (se modifică de la 3,00m ținând cont de prevederile Codului Civil)

VEST - 4,53 metri de la noul aliniament și conform tipologiei predominante a frontului stradal

RETRAGERI PROPUSE CONFORM INVESTITIEI:

NORD - 2,00 metri

SUD - 3,06 metri

EST - 4,70 metri

VEST - 14,85 metri

### **3.7 ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ**

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului. La stradă împrejmuirea se va realiza conform reglementărilor specificate în certificatul de urbanism nr. **512** din **12.02.2019**, astfel:

- la stradă împrejmuirea va fi transparentă, cu înălțimea maximă de 2,00 metri cu un soclu opac de 0,60 metri, iar partea superioară traforată;
- împrejmuirile laterale și posterioare vor avea maxim 2,50 metri și vor fi opace; se admite și separarea de limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

### 3.8 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța**, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură **realizarea parcajelor necesare** conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în **Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat** astfel:

- **Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective sau colective**

**Art.13.a)** - - 1 loc de parcare / pe unitate locativă cu suprafața utilă de maxim 100,00 mp.;

**În consecință, pentru locuințele colective sunt necesare 10 locuri de parcare si au fost prevăzute 12 locuri. Acestea vor fi prevazute in regim acoperit, fiind situate la parterul construcțiilor.**

**Art.13.b)** - - 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.;

**În consecință, pentru locuințele individuale înșiruite sunt necesare 20 locuri de parcare si au fost prevăzute 20 de locuri.**

**Art.13.c)** - Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare-pergole/ spații interioare);

**Art.13.d)** - La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform pct.13.a) si 13.b) se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori;

**Art.13.e)** - În cazul vânzării/ închirierii unei unități locative, din cadrul unei locuințe colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) și b), acestea vor rămâne la dispoziția noului locatar.

**Așadar, au fost prevazute in total 32 de locuri de parcare.**

Circulațiile, ocazional carosabile, vor fi differentiate de circulațiile exclusiv pietonale prin marcaje la nivelul solului.

Pentru accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor, spațiile dinspre limita parcelei in cazul corpurilor C3, C7 si C10, marcate si pe plan, vor avea conditia de a ramane complet necontruite, in asa fel incat sa nu prezinte obstacole in cazuri de urgenta.

### 3.9 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea **H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța**.



### 3.10 ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.

Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică; se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>^</sup>1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

**Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.04419728 / 16.07.2019:** "Aviz de amplasament favorabil:

- prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. La executarea săpăturilor pentru executarea fundației, a lucrărilor pentru turnarea/construirea imobilului (construcției)/alte lucrări, utilajele sau orice utilaj care va tranzita zona din vecinătatea rețelei, nu se vor apropia la o distanță mai mică de 3,00 metri de LEA.

- traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă, dată de solicitant. Zona MT/JT Constanța asigură asistența tehnică suplimentară - NU este cazul.

executarea săpăturilor din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar, solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea electrică sau de altă natură. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu afecta fundația stâlpilor și cablurile electrice existente.

- distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

- în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

- executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

- avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita de la operatorul E-Distribuție Dobrogea S.A. aviz tehnic de racordare.

- posibilitățile de racordare pentru puterea specificată în cererea de aviz de amplasament fiind prin: această soluție este însă orientativă, urmând ca soluția exactă să se stabilească în cadrul fișei de soluție sau a studiului de soluție, după depunerea la Operator a cererii de racordare.

- în vederea racordării la rețeaua electrică de distribuție, solicitantul trebuie să prezinte dosarul instalației de utilizare.

- în cazul în care în zonă mai sunt și alte instalații electrice care nu aparțin E-Distribuție Dobrogea S.A., solicitantul va obține obligatoriu avizul de amplasament și de la proprietarul acelor instalații electrice (TRANSELECTRICA, HIDROELECTRICA, TERMOELECTRICA, alți deținători de instalații, după caz)."

**Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.314.108.071 / 11.07.2019:** "Aviz favorabil cu mențiunile:

-Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

-În zona de protecție se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

-Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

-viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

-amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

-Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

**Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 680 / 70688 din 05.08.2019:** "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele condiții:

-pe amplasamentul studiat există conductă de distribuție apă Dn.80mm F subdimensionată.

-pentru poziționarea conductei de distribuție apă Dn.80mm F, pentru a nu avaria conducta RAJA SA veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA divizia Apă Canal Constanța și se vor încheia procese verbale de poziționare.

- Conform HG 930/2005, cap. VIII, art. 30 alineatul e și a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu apă și Canalizare al RAJA SA, culoarul de teren de 3,00 metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă Dn.80mm F, ce cuprinde zona de protecție sanitară cu regim sever, nu se va betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În caz de avarii pe conductele existente pe amplasament vom interveni de urgență cu utilaje RAJA SA, fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere de pagube materiale.

- dreptul de trecere se exercită pe toată durata existenței sistemelor de alimentare cu apă și canalizare, pentru executarea lucrărilor necesare întreținerii și exploatării sistemelor respective. Exercițarea dreptului de servitute asupra proprietăților afectate de sistemul de alimentare cu apă și canalizare se realizează cu titlu gratuit pe durata existenței acestuia.

- avarierea sau distrugerea parțială sau totală a unor părți din rețeaua de apă și/sau de canalizare, provocată cu ocazia efectuării lucrărilor de construcții, va fi remediată prin grija persoanei fizice/juridice vinovată de producerea avarierii sau distrugerii, pe cheltuiala sa, fără ca prin aceasta persoana fizică/juridică să fie exonerată de plata daunelor produse operatorului cu privire la imposibilitatea acestuia de a asigura serviciile de apă/canalizare, precum și a cantităților de apă pierdute în urma producerii avariei.

- tronsonul de conductă de distribuție apă Dn.80mm F existent: pe amplasament se va devia pe domeniul public.

- imobilul existent se alimentează cu apă printr-un branșament Dn.3/4 executat din conducta de distribuție apă Dn.80mm OL existentă pe terenul dvs.

- contORIZAREA consumului de apă pe branșamentul existent se face prin apometru Dn.15mm montat în căminul apometric existent.

- evacuarea apelor uzate menajere se face printr-un racord de canalizare în colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG existent pe stradă.

- presiunea apei în zonă este 1,6atm.

- pe strada Alexandru Sahia există colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG (H=1,5-2,5mm) cu cămine de vizitare. Conducta de distribuție apă Dn.150mm AZB este pozată pe partea opusă imobilului, prin terenuri proprietăți.

- pe strada Pionierului există conductă de distribuție apă Dn.100mm Azb și colectorul menajer Dn.250mm PVC-KG (H=2,00 metri).

- pe strada Dr. V. Climescu există conductă de distribuție apă Dn.110 mm PEHD și colectorul menajer Dn. 250mm PVC-KG.

-apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectorul menajer."

**Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1077/04.07.2019:**

"Aviz favorabil: pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate."

### 3.11 INVESTITIE PROPUSA

Pentru investitia propusa s-a optat pentru un stil arhitectural ce prezintă o arhitectură contemporană și utilizează materiale durabile și calitative. Volumele propuse se încadrează în reglementările anterior aprobate și a condițiilor instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. S-au utilizat atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatării.

### 3.12 BILANT TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.Z.	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	1048,00	29,32%
TEREN DESTINAT AMENAJĂRII DE SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELEI	479,83	13,42%
SPAȚIU VERDE PRIVAT LOCUINȚE ÎNSIRUITE	623,06	17,43%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	732,32	20,49%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	410,95	11,19%
LOCURI DE PARCARE	220,00	6,50%
LOC DE JOACA	59,29	1,65%
TOTAL	3.573,45	100,00%

### 3.13 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren, față de limitele de proprietate, a unor construcții cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, a accesurilor auto și pietonale aferente și conformarea arhitectural-volumetrică, precum și amenajarea incintei.

Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu dispune de următoarele reglementări urbanistice:

**P.O.T. = aprox. 30,00%** (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.Z. Palazu Mare)

**C.U.T. = 0,29 mp./A.D.C.** (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.Z. Palazu Mare)

**Regim de inaltime = P+2E (R.h. maxim = 10,00metri)** (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.Z. Palazu Mare)

**Funcțiune propusă = locuințe colective mici și locuințe individuale în regim insiruit, funcțiuni complementare.**



Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui P.U.D. Preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:  
Urb. TUDOR Alexandra



Verificat:  
Urb. BĂJENARU Alexandru