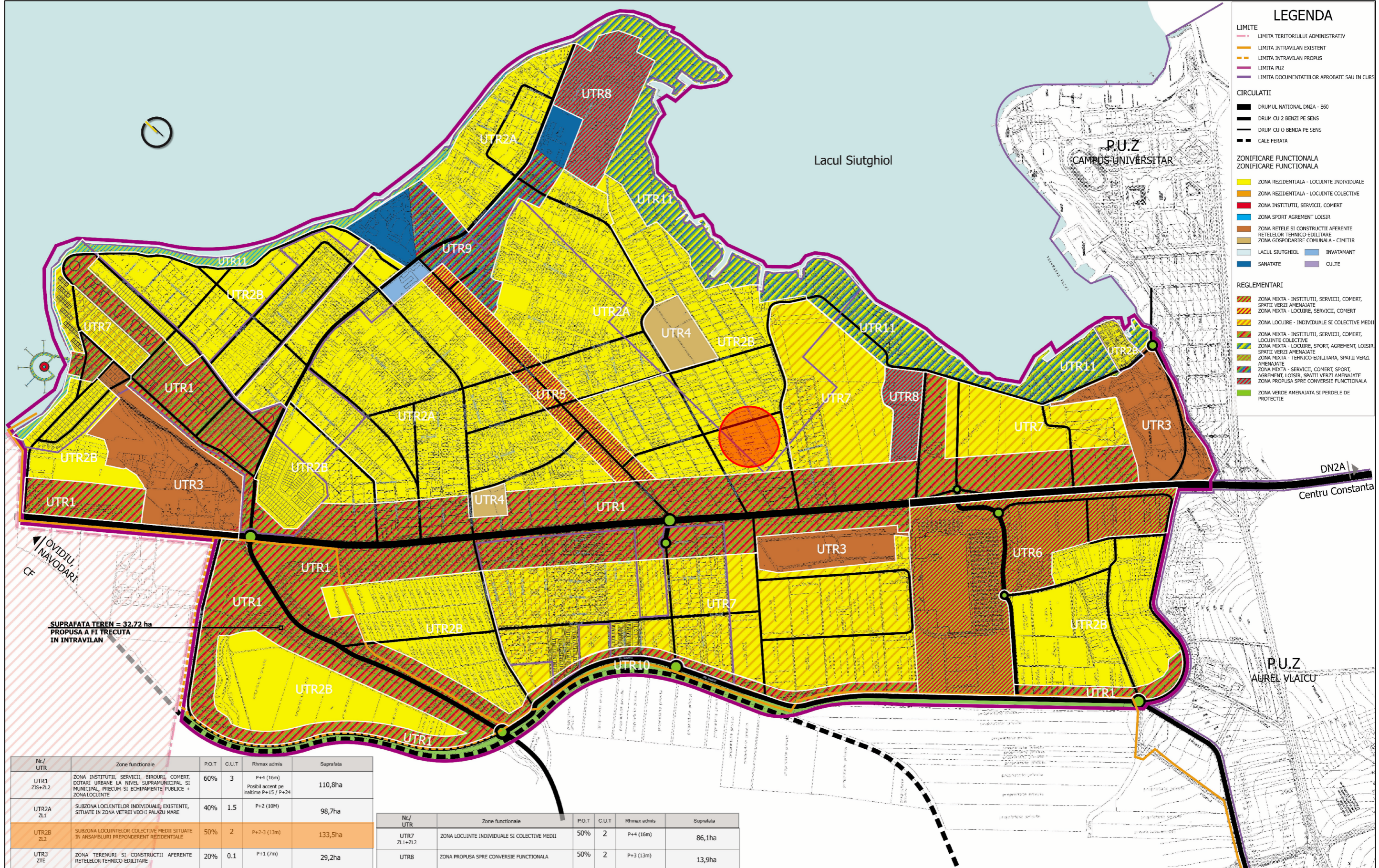
	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa:Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1	Pr. nr. 4/2019
	Specificatie Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARH.ODAGESCU STEFAN C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	Semnatura   	Scara 1: 5000 Data 08/2019	Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA  Titlul plansei <b>INCADRARE IN ZONA</b>





- ### LEGENDA
- LIMITE**
- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
  - LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
  - LIMITA INTRAVILAN PROPUIS
  - LIMITA PUZ
  - LIMITA DOCUMENTATIILOR APROBATE SAU IN CURS
- CIRCULATII**
- DRUMUL NATIONAL DN2A - EGO
  - DRUM CU 2 BENZI PE SENS
  - DRUM CU 0 BENDA PE SENS
  - CALE FERATA
- ZONIFICARE FUNCTIONALA ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE
  - ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE
  - ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT
  - ZONA SPORT AGREMENT LOISIR
  - ZONA RELELE SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE
  - ZONA GOSPODARIRE COMUNALA - CIMITR
  - LACUL SIUTGHIOI
  - INNVATAMANT
  - SANATATE
  - CULTE
- REGLEMENTARI**
- ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI AMENAJATE
  - ZONA MIXTA - LOCUIRE, SERVICII, COMERT
  - ZONA LOCUIRE - INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDIUM
  - ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
  - ZONA MIXTA - LOCUIRE, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
  - ZONA MIXTA - TEHNICO-EDILITARA, SPATII VERZI AMENAJATE
  - ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
  - ZONA PROPUISA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA
  - ZONA VERDE AMENAJATA SI PERDELE DE PROTECTIE

SUPRAFATA TEREN = 32,72 ha  
PROPUSA A FI TRECUTA  
IN INTRAVILAN

Nr./ UTR	Zone functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR1 Z1S+ZL2	ZONA INSTITUTII, SERVICII, BIROURI, COMERT, DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL, PRECIUM SI ECHIPAMENTE PUBLICE + ZONA LOCUINTE	60%	3	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+15 / P+24	110,8ha
UTR2A ZL1	SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE, EXISTENTE, SITUATE IN ZONA VETREI VECHI PALAZU MARE	40%	1.5	P+2 (10M)	98,7ha
UTR2B ZL2	SUBZONA LOCUINTELOR COLECTIVE MEDIUM SITUATE IN ANSAMBLURI PREPONDERENT REZIDENTIALE	50%	2	P+2-3 (13m)	133,5ha
UTR3 ZTE	ZONA TERENURI SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE	20%	0.1	P+1 (7m)	29,2ha
UTR4 ZGC	ZONA GOSPODARIRE COMUNALA	40%	-	-	5,2ha
UTR5 ZM	ZONA MIXTA CONTINJAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, LOCUINTE SI SPATII VERZI AMENAJATE	40%	1.2	P+3 (13m)	10ha
UTR6 ZM	ZONA MIXTA CONTINJAND SERVICII SI ECHIPAMENTE PUBLICE LA NIVEL DE CARTIER, SERVICII DE INTERES GENERAL (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, recreere), COMERT DE TIP MALL, INSTITUTII, SPATII VERZI AMENAJATE, LOCUINTE	45%	2	P+4-6 (12-22m)	34ha

Nr./ UTR	Zone functionale	P.O.T	C.U.T	Rhmax admis	Suprafata
UTR7 ZL1+ZL2	ZONA LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDIUM	50%	2	P+4 (16m)	86,1ha
UTR8	ZONA PROPUISA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA	50%	2	P+3 (13m)	13,9ha
UTR9 ZMC	ZONA MIXTA CU CARACTER DE CENTRII CLUPRINZAND SERVICII DE INTERES GENERAL (unitati de invatamant, sanatate, comert), ACTIVITATI SPORTIVE, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE SI LOCUINTE	50%	2	P+4 (16m) Posibil accent pe inaltime P+9 (30m)	16,1ha
UTR10 ZV	ZONA DESTINATA PARCURIILOR, SPATIILOR VERZI AMENAJATE SI PERDELE DE PROTECTIE	10%	0,5	P+1 (7m)	10,1ha
UTR11 ZL+ZIS+ZSA+ZV	ZONA DESTINATA AMENAJARILOR SPECIFICE MALURILOR LACULUI SIUTGHIOI, DEBARCADERE, CLUBURI NAUTICE, LOCUINTE DE VACANTA, SPORT, AGREMENT, DISTRACTIE, LOISIR, TURISM BALNEAR + SPATII VERZI AMENAJATE	45%	1,5	P+2-3 (13m)	37,1ha

**S.C. ED COM '96 SRL**  
 SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30  
 Pct. de lucru: CONSTANTA, b\_dul TOMIS,  
 nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter  
 office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368

CIF 8518149  
 J13/1522/1996

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE  
 Adresa: Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU  
 MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1  
 + A 484/2/4 LOT 1

Specificatie Nume Semnatura Scara  
 1:  
 Data  
 08/2019

Coordonator urbanism ARH. ODAGESCU STEFAN

Proiectat C.ARH. R. UNGUREANU

Desenat ING. E. UNGUREANU

Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL  
 prin GUZU SOMONA

Titlul plansei

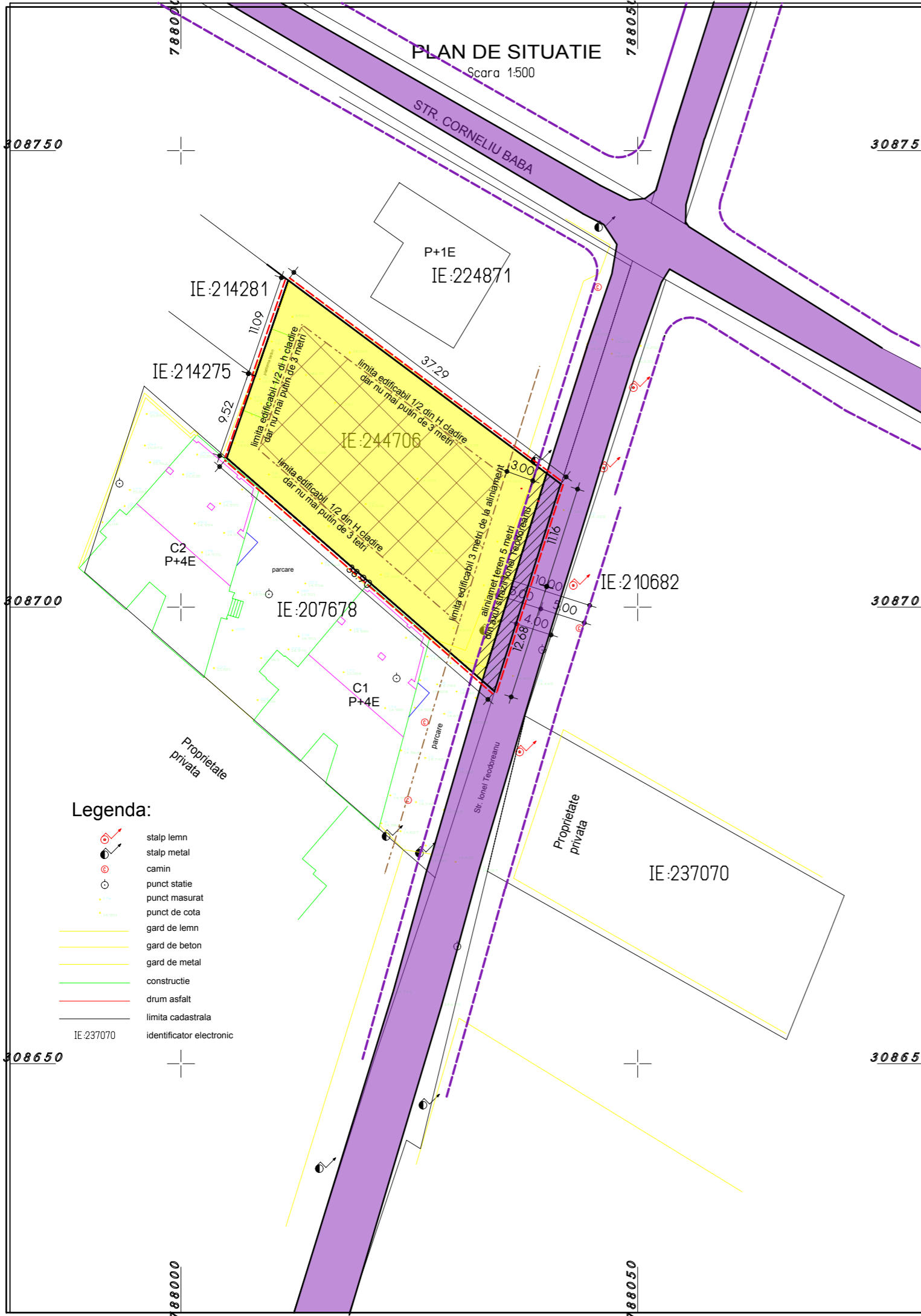
PLAN INCADRARE IN PUZ PALAZU MARE

Pr. nr. 4/2019

Faza P.U.D.

Pl. nr. U03





**EXTRAS DIN RLU ,, PUZ PALAZU MARE" APROBAT CU HCL NR. 121/2017; RECTIFICAT PRIN HCL 254/2018**

**DESTINATIA TERENULUI :**  
-UTR 2B subzona locuintelor individuale si colective medii

**UTILIZARI ADMISE**  
-locuinte individuale/colective medii cu-max.P+2-3Etaje

**ALINIAMENTUL TERENULUI**  
-retras 5 metri din axul strazii Ionel Teodoreanu

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**  
-retrase la 3,0 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**  
-cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala cu cel putin 1/2 din inaltimea cladirii la atic sau cornisa dar nu mai puțin de 3 metri  
-cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din inaltimea cladirii la atic sau cornisa dar nu mai puțin de 3 metri

**CIRCULATII SI ACCESE**  
din strada Ionel Teodoreanu  
strada cu ampriza de 10 metri.

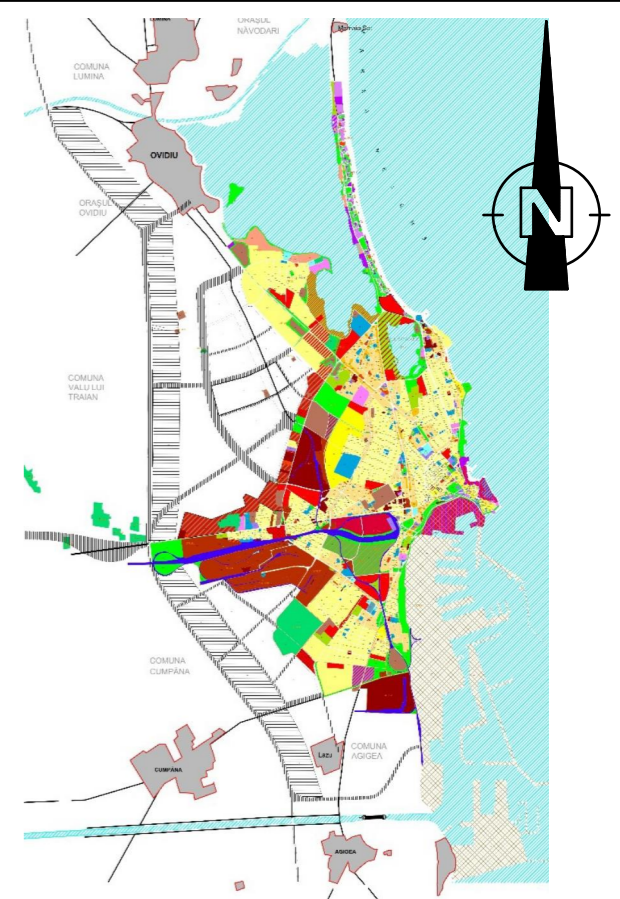
**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
-parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice; se vor respecta HCL 113/2017 SI HCL 28/2018

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**  
P+2-3E-15.80 metri

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI  
UTR 2B-POT MAX-50%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
UTR 2B-CUT MAX.-2,0



- LIMITE**
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
  - ALINIAMENT TEREN - 5 METRI DIN AXUL STRAZII IONEL TEODOREANU
  - LIMITA EDIFICABIL

- SITUATIA EXISTENTA**
- TEREN STUDIAT /LIBER DE CONSTRUCTII
  - EDIFICABIL
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - TEREN DESTINAT REALIZARII CIRCULATIILOR CAROSABILE SI PIETONALE

	EXISTENT	APROBAT
POT	0.00	50%
CUT	0.00	2
RH	-	P+2-3E(15.80metri)

- Legenda:**
- stalp lemn
  - stalp metal
  - camin
  - punct statie
  - punct masurat
  - punct de cota
  - gard de lemn
  - gard de beton
  - gard de metal
  - constructie
  - drum asfalt
  - limita cadastrala
  - identificator electronic

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b>		CIF 8518149 J13/1522/1996
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara 1:500
Coordonator urbanism	ARH. ODAGESCU STEFAN		Data 08/2019
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		
Desenat	ING. E. UNGUREANU		

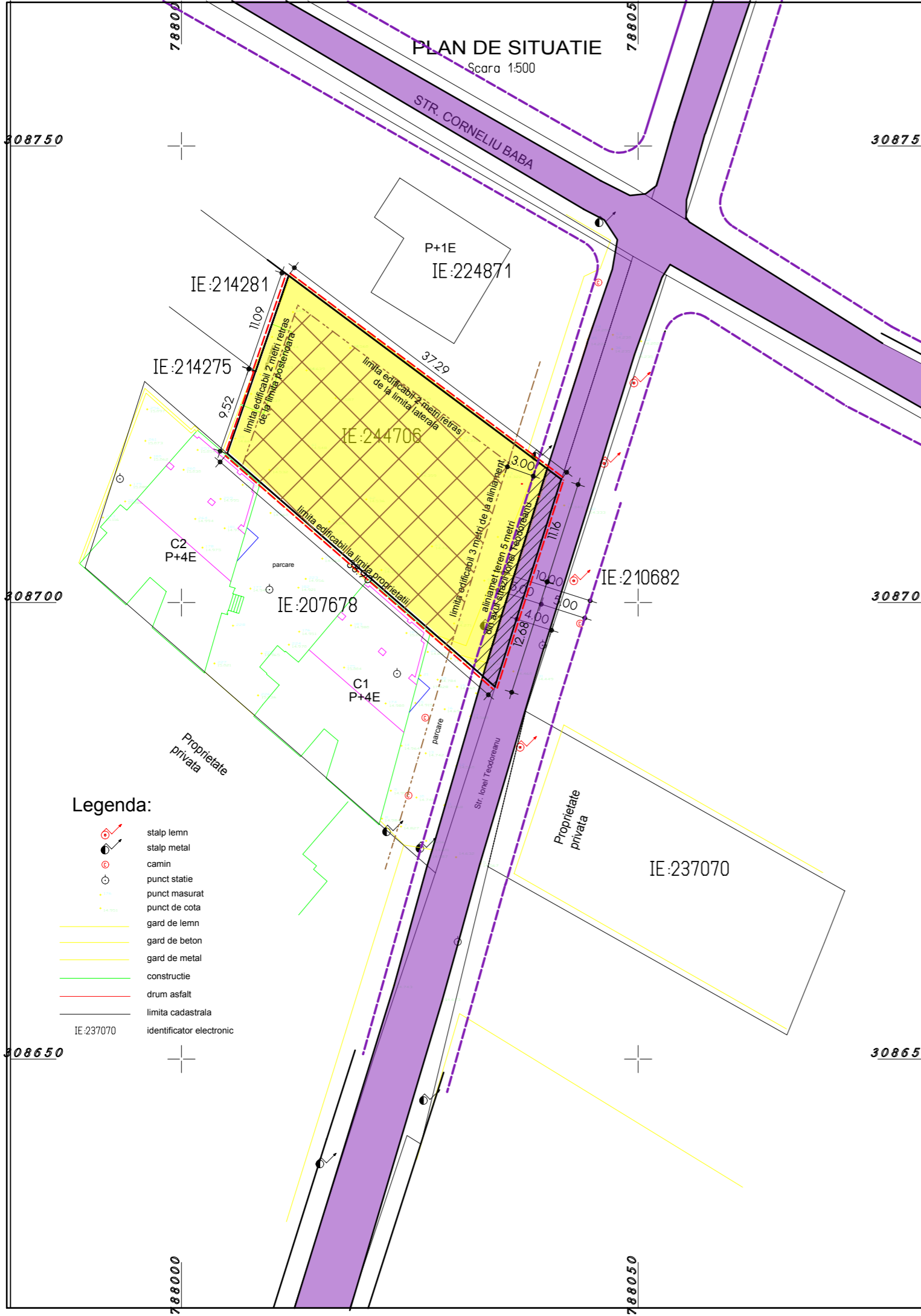
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE  
Adresa: Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1

Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL  
prin GUZU SOMONA

Titlul plansei  
**SITUATIA EXISTENTA**

Pr. nr. 4/2019  
Faza P.U.D.  
Pl. nr. U04





**REGLEMENTARI URBANISTICE**

**DESTINATIA TERENULUI :**  
-UTR 2B subzona locuintelor individuale si colective medii

**UTILIZARI ADMISE**  
-locuinte individuale/colective medii cu-max.P+3Etaje

**ALINIAMENTUL TERENULUI**  
-retras 5 metri din axul strazii Ionel Teodoreanu

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**  
-retrase la 3,0 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**  
-cladirile se vor retrage fata de limitele laterale și limita posterioara a parcelei cu respectarea prevederilor Codului Civil atr. 612;615.  
Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:  
- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;  
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

**CIRCULATII SI ACESE**  
din strada Ionel Teodoreanu  
strada cu ampriza de 10 metri.

**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
-parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice; se vor respecta HCL 113/2017SI HCL 28/2018

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**  
D+P+3E-(15.80 metri)

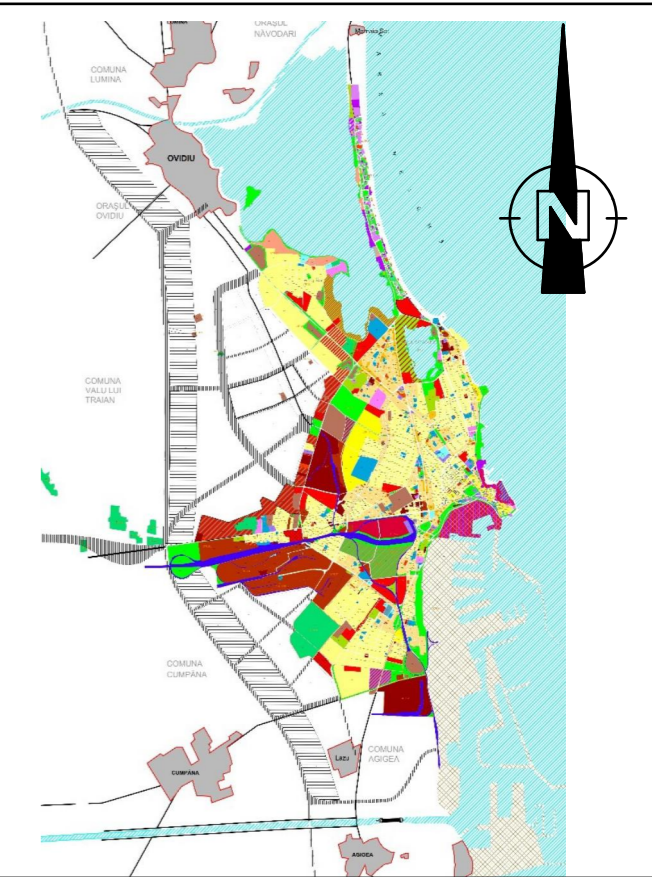
**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI  
UTR 2B-POT MAX-50%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
UTR 2B-CUT MAX.-2,0

BILANT TERITORIAL	mp	%
CONSTRUCTII	394	49.754
CIRCULATII	196.25	24.78
SPATII VERZI	201.75	25.37
TOTAL	792	100

LIIMITE EDIFICABIL /metri	
aliniament la strada	3.00
limita lateral stanga	0.00
limita lateral dreapta	2.00
limita posterioara	2.00



**LEGENDA**

**LIMITE**

- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- ALINIAMENT TEREN - 5 METRI DIN AXUL STRAZII IONEL TEODOREANU
- LIMITA EDIFICABIL

**REGLEMNTARI URBANISTICE**

- TEREN STUDIAT
- EDIFICABIL
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- TEREN DESTINAT REALIZarii
- CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
- ACCES PIETONAL IN LIMITA PROPRIETATII
- ACCES AUTO IN LIMITA PROPRIETATII
- SENS CIRCULATII DOMENIUL PUBLIC

	PROPUS	APROBAT
POT	49.75%	50%
CUT	1.99	2
RH	D+P+3E(15.80 metri)	P+3E(15.80metri)
FUNCTIUNE	locuinte colective medii	

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa:Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1	Pr. nr. 4/2019
	Specificatie Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARH.ODAGESCU STEFAN C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	Semnatura Data 08/2019	Scara 1: 500	Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA Titlul plansei <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>




**Legenda:**

- stalp lemn
- stalp metal
- camin
- punct statie
- punct masurat
- punct de cota
- gard de lemn
- gard de beton
- gard de metal
- constructie
- drum asfalt
- limita cadastrala
- identificator electronic







# LEGENDA

## LIMITE








-  LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
-  LIMITA PUZ
-  LIMITA DOCUMENTATIILOR APROBATE SAU IN CURS

## CIRCULATII








-  DRUMUL NATIONAL DN2A - E60
-  DRUM CU 2 BENZI PE SENS
-  DRUM CU O BENDA PE SENS
-  CALE FERATA

## RETELE TEHNICO-EDILITARE

### ALIMENTARE CU APA SI CANALIZARE:

-  ZONA DE CAPTARE A APEI SUBTERANE
-  CONDUCTA DE ADUCTIUNE CU APA POTABILA (EXISTENT)
-  CONDUCTA DE APE UZATE MENAJERE (EXISTENT)
-  CONDUCTA DE ALIMENTARE CU APA POTABILA (PROPIUS)
-  CANAL DE APE UZATE MENAJERE (PROPIUS)
-  CANAL DE APE PLUVIALE (PROPIUS)
-  STATIE APE UZATE



### ELECTRICE SI TELECOMUNICATII

-  POST DE TRANSFORMARE AERIAN (EXISTENT)
-  POST DE TRANSFORMARE (PROPIUS)
-  LINIE ELECTRICA AERIANA DE MEDIE TENSIUNE (EXISTENT)
-  LINIE ELECTRICA SUBTERANA DE MEDIE TENSIUNE (PROPIUS)
-  LEC 20 KV - (EXISTENT)
-  MAGISTRALA DE FIBRA OPTICA (EXISTENT)
-  RESEA TELEFONICA SUBTERANA (PROPIUS)

### GAZE NATURALE

-  CGZ reductii
-  CGZ cond MEDIE
-  SRS

### RESTRICTII SI CONDITIONARI


-  ZONA DE PROTECTIE SANITARA CU REGIM SEVER
-  INCINTA RAJA

Lacul Siutghiol

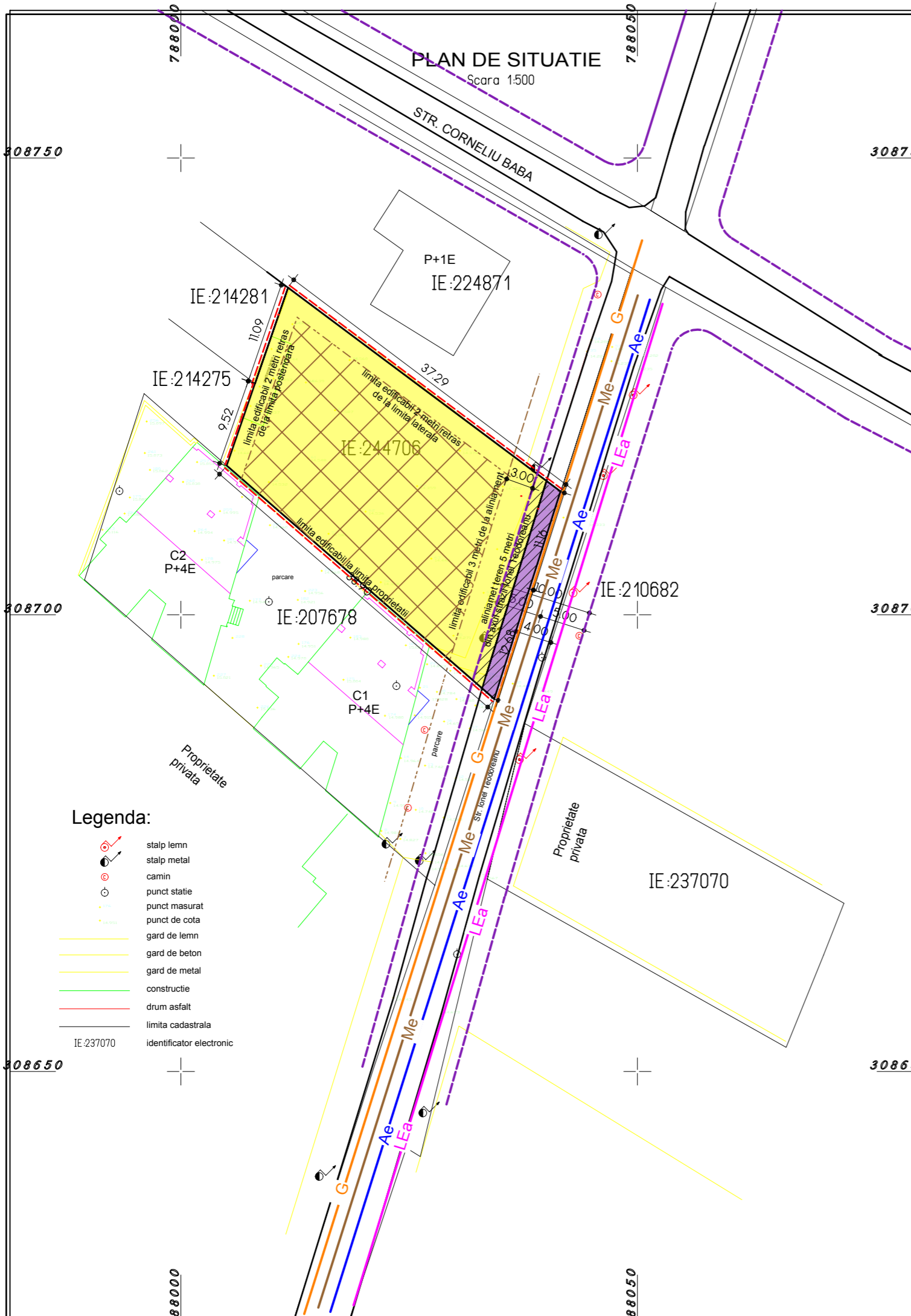
AMPLASAMENT STUDIAT

P.U.Z  
CAMPUS UNIVERSITAR

DN2A  
Centru Constanta

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b>		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1	Pr. nr. 4/2019
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladiria PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA	
Specificatie Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARHODAGESCU STEFAN C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	Semnatura    	Scara 1: Data 08/2019	Titlul plansei PLAN INCADRARE IN ZONA RESELE EDILITARE EXTRAS PUZ PALAZU MARE	Faza P.U.D. Pl. nr. 406





**PLAN DE SITUATIE**  
Scara 1:500

-UTR 2B subzona locuintelor individuale si colective medii

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**  
D+P+3E-15.80m

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI  
UTR 2B-POT MAX-50%

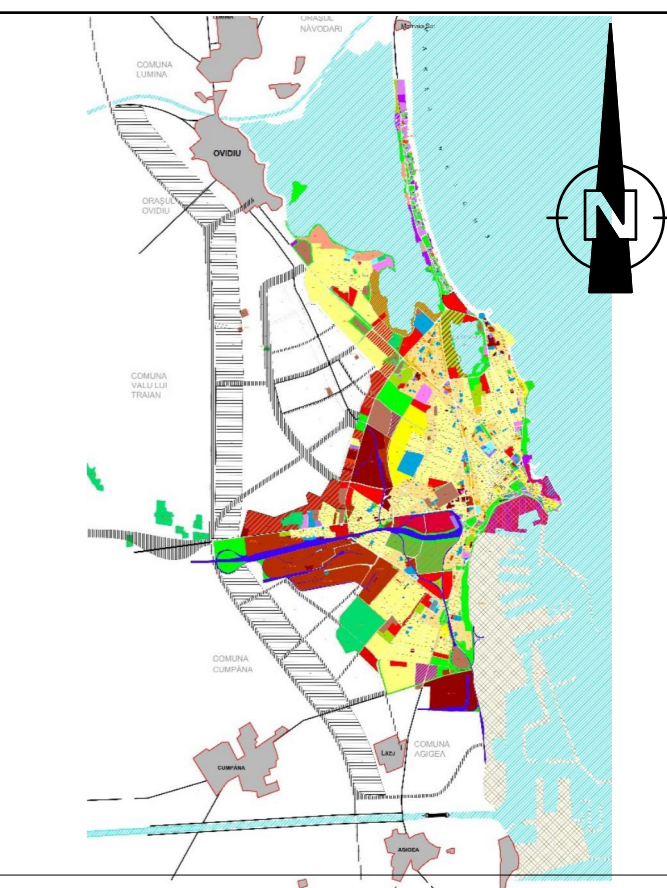
**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
UTR 2B-CUT MAX.-2,0

BILANT TERITORIAL	mp	%
CONSTRUCTII	394	49.754
CIRCULATII	196.25	24.78
SPATII VERZI	201.75	25.37
TOTAL	792	100

LIIMITE EDIFICABIL /metri	
aliniament la strada	3.00
limita lateral stanga	0.00
limita lateral dreapta	2.00
limita posteriora	2.00

	PROBUS	APROBAT
POT	49.75%	50%
CUT	1.99	2
RH	D+P+3E( 15.80 metri)	P+3E(15.80 metri)
FUNCTIUNE	locuinte colective medii	

- REGLEMNTARI URBANISTICE**
- TEREN STUDIAT
  - EDIFICABIL
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - CIRCULATII PIETONALE
  - TEREN DESTINAT REALIZarii
  - CIRCULATII CAROSABILE SI PIETONALE
  - ACCES PIETONAL IN LIMITA PROPRIETATII
  - ACCESE AUTO IN LIMITA PROPRIETATII
  - SENS CIRCULATII DOMENIUL PUBLIC



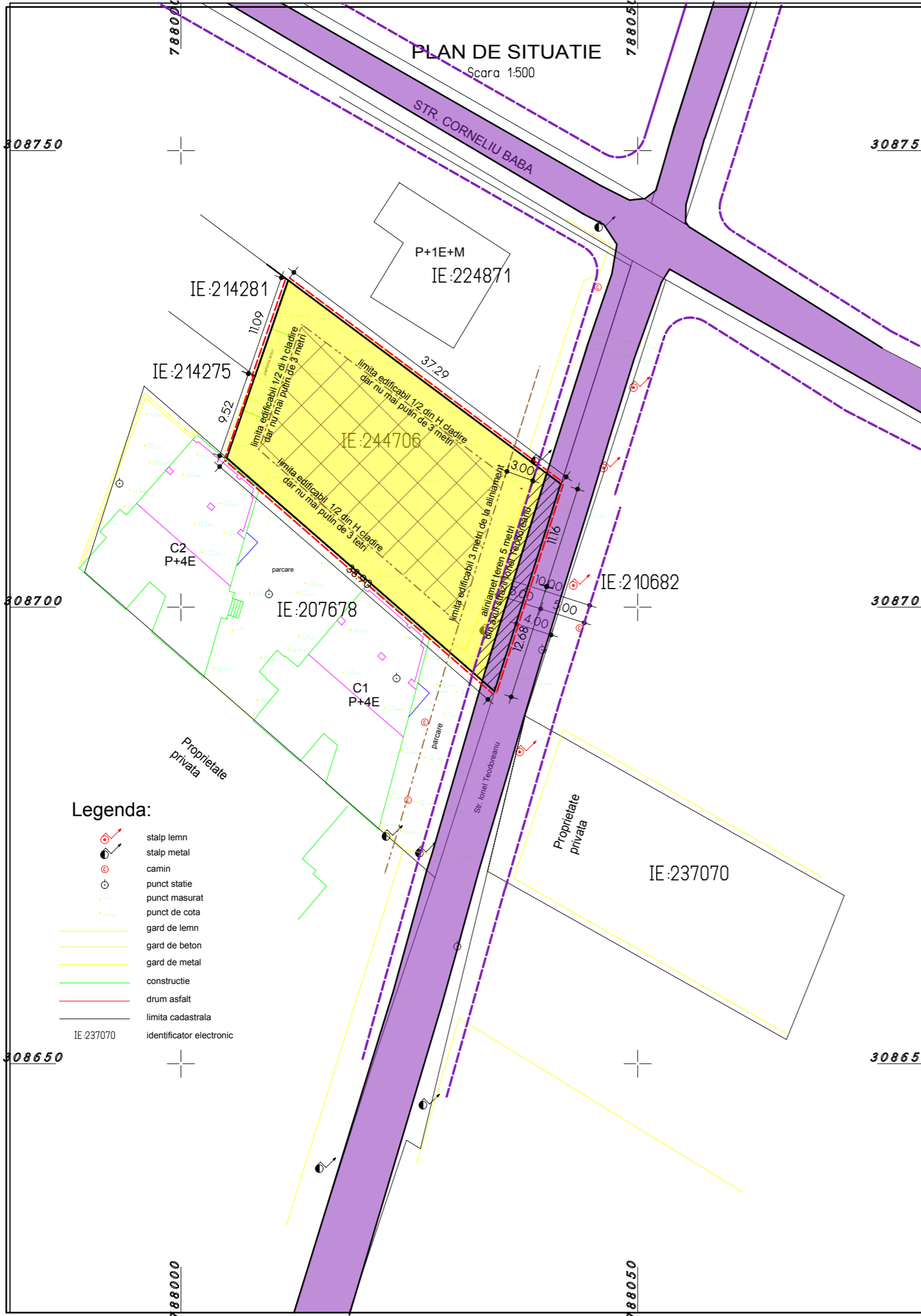
- LEGENDA**
- LIMITE AMPLASAMENTULUI STUDIAT
  - ALINIAMENT TEREN - 5 METRI DIN AXUL STRAZII IONEL TEODOREANU
  - LIMITA EDIFICABIL

- REGLEMENTARI EDILITARE**
- Ae — RETEA ALIMENTARE CU APA existenta -presiune 10 atm
  - Me — COLECTOR MENAJER existent
  - LEa — LINIE ELECTRICA AERIANA existenta
  - G — RETEA GAZE NATURALE existenta

- Legenda:**
- stalp lemn
  - stalp metal
  - camin
  - punct statie
  - punct masurat
  - punct de cota
  - gard de lemn
  - gard de beton
  - gard de metal
  - constructie
  - drum asfalt
  - limita cadastrala
  - identificator electronic

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b>		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa:Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1	Pr. nr. 4/2019
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368				
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara	Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA	Faza P.U.D.
Coordonator urbanism	ARH.ODAGESCU STEFAN		1:500		
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	Titlul plansei <b>REGLEMETARI EDILITARE</b>	Pl. nr. U 06.1
Desenat	ING. E. UNGUREANU		08/2019		





**EXTRAS DIN RLU ,, PUZ PALAZU MARE" APROBAT CU HCL NR. 121/2017; RECTIFICAT PRIN HCL 254/2018**

**DESTINATIA TERENULUI :**  
-UTR 2B subzona locuintelor individuale si colective medii

**UTILIZARI ADMISE**  
-locuinte individuale/colective medii cu-max.P+2-3Etaje

**ALINIAMENTUL TERENULUI**  
-retras 5 metri din axul strazii Ionel Teodoreanu

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**  
-retrase la 3,0 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**  
-cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala cu cel putin 1/2 din inaltimea cladirii la atic sau cornisa dar nu mai puțin de 3 metri  
-cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din inaltimea cladirii la atic sau cornisa dar nu mai puțin de 3 metri

**CIRCULATII SI ACCESE**  
din strada Ionel Teodoreanu  
strada cu ampriza de 10 metri.

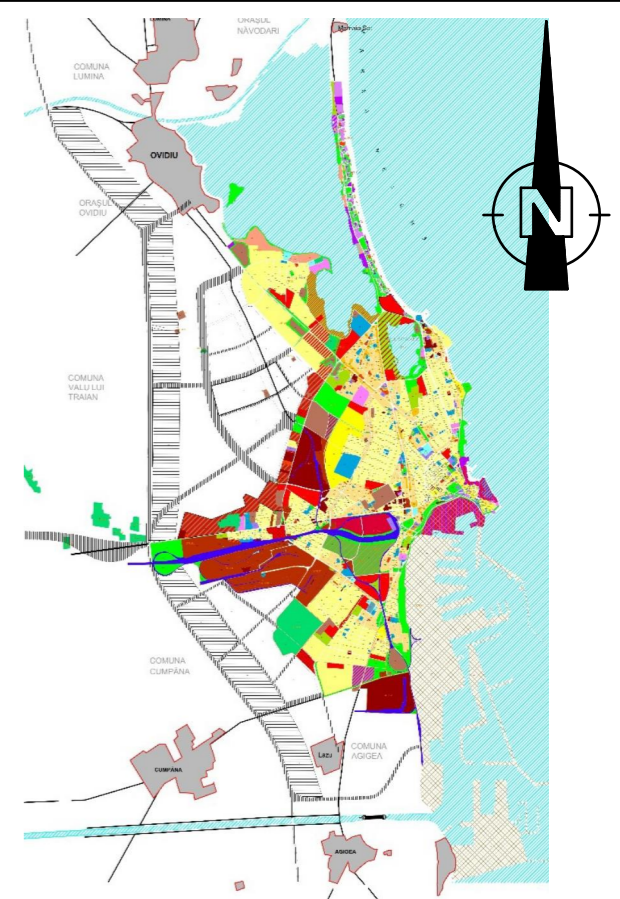
**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
-parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice;  
se vor respecta HCL 113/2017 SI HCL 28/2018

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**  
P+2-3E-15.80 metri

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI  
UTR 2B-POT MAX-50%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
UTR 2B-CUT MAX.-2,0



- LIMITE**
- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
  - ALINIAMENT TEREN - 5 METRI DIN AXUL STRAZII IONEL TEODOREANU
  - LIMITA EDIFICABIL

- SITUATIA EXISTENTA**
- TEREN STUDIAT /LIBER DE CONSTRUCTII
  - EDIFICABIL
  - CIRCULATII CAROSABILE
  - TEREN DESTINAT REALIZARII CIRCULATIILOR CAROSABILE SI PIETONALE

	EXISTENT	APROBAT
POT	0.00	50%
CUT	0.00	2
RH	-	P+2-3E(15.80metri)

- Legenda:**
- stalp lemn
  - stalp metal
  - camin
  - punct statie
  - punct masurat
  - punct de cota
  - gard de lemn
  - gard de beton
  - gard de metal
  - constructie
  - drum asfalt
  - limita cadastrala
  - identificator electronic

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b>		CIF 8518149 J13/1522/1996
	SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Coordonator urbanism	ARH. ODAGESCU STEFAN		1:500
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
Desenat	ING. E. UNGUREANU		08/2019

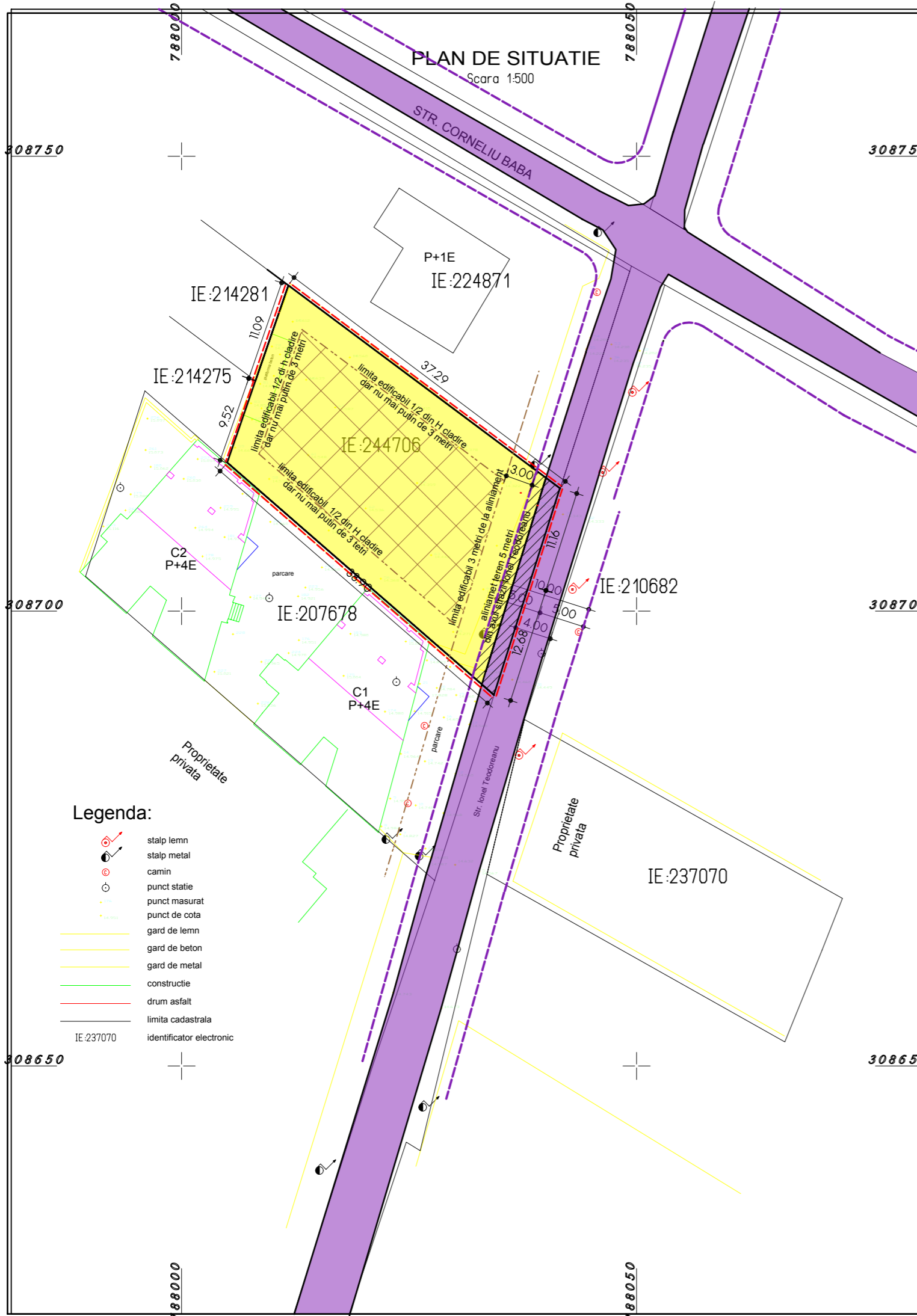
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE  
Adresa:Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1

Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL  
prin GUZU SOMONA

Titlul plansei  
**SITUATIA EXISTENTA**

Pr. nr. 4/2019  
Faza P.U.D.  
Pl. nr. U04





**EXTRAS DIN RLU „ PUZ PALAZU MARE” APROBAT CU HCL NR. 121/2017; RECTIFICAT PRIN HCL 254/2018**

**DESTINATIA TERENULUI :**  
-UTR 2B subzona locuintelor individuale si colective medii

**UTILIZARI ADMISE**  
-locuinte individuale/colective medii cu-max.P+3Etaje

**ALINIAMENTUL TERENULUI**  
-retras 5 metri din axul strazii Ionel Teodoreanu

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**  
-retrase la 3,0 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**  
-cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate si se vor retrage, fata de cealalta limita laterala cu cel puțin 1/2 din inaltimea cladirii la atic sau cornisa dar nu mai puțin de 3 metri  
-cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin 1/2 din inaltimea cladirii la atic sau cornisa dar nu mai puțin de 3 metri

**CIRCULATII SI ACCESE**  
din strada Ionel Teodoreanu  
strada cu ampriza de 10 metri.

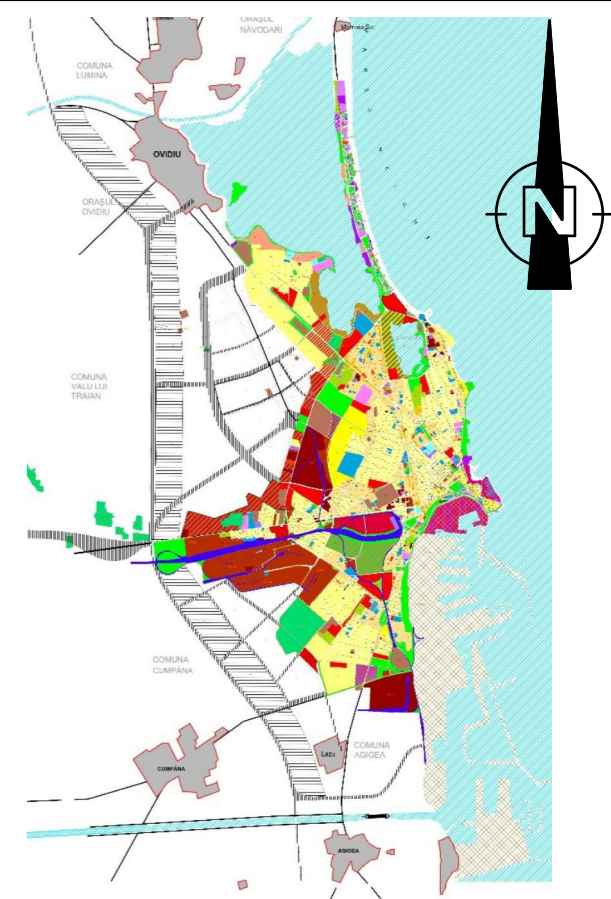
**STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
-parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice; se vor respecta HCL 113/2017 SI HCL 28/2018

**INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**  
P+3E-15.80m

**POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI  
UTR 2B-POT MAX-50%

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**  
UTR 2B-CUT MAX.-2,0



**LIMITE**

- LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT
- ALINIAMENT TEREN - 5 METRI DIN AXUL STRAZII IONEL TEODOREANU
- LIMITA EDIFICABIL

**REGIM JURIDIC**


- TEREN STUDIAT /LIBER DE CONSTRUCTII
- TEREN PROPRIETATEA PERSOANA FIZICA S.C. STAR RENTS APARTMENT SRL
- TEREN DOMENIUL PUBLIC DESTIANTIA CIRCULATII
- TEREN CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC DESTIANTIA CIRCULATII

	EXISTENT	APROBAT
POT	0.00	50%
CUT	0.00	2
RH	-	P+2-3E(15.80 metri)

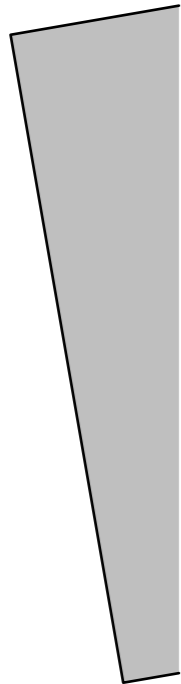
	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740356368		CIF 8518149 /J13/1522/1996 Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa:Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1		Pr. nr. 4/2019
	Specificatie Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARHODAGESCU STEFAN C.ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU	Semnatura   	Scara 1: 500 Data 08/2019	Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA Titlul plansei <b>REGIM JURIDIC</b>






	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1	Pr. nr. 4/2019
	Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA	Faza P.U.D.		Titlul plansei <b>SIMULARE 3D</b>	Pl. nr. U 11
Specificatie Coordonator urbanism	Nume ARH. ODAGESCU STEFAN	Semnatura	Scara 1: Data 08/2019		
Proiectat Desenat	C. ARH. R. UNGUREANU ING. E. UNGUREANU				





2m

DETRAGERE DE LA LIMITA LATERALA (Cod Civil - 2m)

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		CIF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E-LOCUINTE COLECTIVE Adresa: Municipiul CONSTANTA, localitatea PALAZU MARE, Tarla 51, parcela A484/2/3 LOT 1 + A 484/2/4 LOT 1	Pr. nr. 4/2019
	Specificatie Coordonator urbanism	Nume ARH. ODAGESCU STEFAN	Semnatura	Scara 1:	Beneficiar : STAR RENT RENT APARTMENT SRL prin GUZU SOMONA
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 08/2019	Titlul planseii SIMULARE 3D	Pl. nr. U2
Desenat	ING. E. UNGUREANU				



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



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E – LOCUINTE COLECTIVE"  
MUNICIPIUL CONSTANTA,  
PALAZU MARE, TARLA 51, PARCELA A484/2/3 + A484/2/4 LOT 1**







## **MEMORIU JUSTIFICATIV**

### **CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE**

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

### **CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA**

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



### **CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA**

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

### **CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI**

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





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

## **CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**

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





## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU " CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E – LOCUINTE COLECTIVE"**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, LOCALITATEA PALAZU MARE, TARLA 51, PARCELA A484/2/3 + A484/2/4 LOT 1**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. STAR RENT APARTMENT S.R.L.**

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **octombrie 2019**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in municipiul Constanta, localitatea Palazu Mare. Reglementarile urbanistice pentru localitatea Palazu Mare au fost stabilite prin PUZ, aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018.

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.4188 /09.11.2018 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

**Scop:** Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de locuinte colective

**Obiective :** Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-un complex rezidential avand ca profil functiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabil fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.





## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona sud-estica a cartierului Palazu Mare. Conform Act de Alipire autentificat sub nr.248/04.02.2016 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Ionel Teodoreanu, nr.30D in suprafata de 792 mp este liber de constructii. Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 792 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la nord teren proprietate IE224871;
- la sud- teren proprietate – IE 207678,
- la est - strada – De 484/20( strada Ionel Teodoreanu);
- la vest - teren proprietate – IE 214275; IE 214281.

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Palazu Mare, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, al carui RLU este detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017 și rectificat prin HCL NR. 254/28.06.2018 terenul se incadreaza in zona **UTR2b**

Utilizari admise : locuinte individuale si colective medii

POT max=50%

CUT max=2

RH max=P+3 E

Pentru imobilul situat în Palazu Mare, str. Ionel Teodoreanu, tarla 51, parcela A484/2/3 + A484/2/4 lot 1, Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 4188 din 09.11.2018, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

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

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal “Palazu Mare – Constanta” aprobat prin HCL 121/2011
- Datele continute in HCL 258/2017 privind detalierea regulamentului de urbanism PUZ “Palazu Mare” aprobat prin HCL 121/2011 și rectificat prin HCL 254/28.06.2018.





- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 4188/09.11.2018

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

**UTR2b** - subzona locuintelor individuale si colective medii

**UTILIZĂRI ADMISE**- Locuinte individuale/colective medii cu-max. P+3E in UTR 2B in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)  
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale  
- Scuaruri publice

**UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- Se admite mansardarea cladirilor existente**

- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp Acd, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construite desfasurata mai mare de 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.
- Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui PUD aprobat.
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz)

**UTILIZĂRI INTERZISE**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 250 mp.Acd, genereaza un trafic important de personae si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incommode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicole mic pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si/sau productie, pri deseurile produse ori prin programul de functionare dupa ora 22.
- Anexe pentru cresterea animalelor



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



- Constructii provizorii
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afisaj pe fatadele cladirilor
- Depozitarea materialelor re folosibile sau platform 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/sau productie terenul vizibil din circulatii publice
- Statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini, spalatorii chimice.
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluvial.
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Art.1 si Art.2.

### **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

- in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:
  - \*sa aiba o suprafata minima de 150 mp
  - \*sa aiba un front la strada de:
    - minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
    - minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)
    - minimum 12m in cazul constructiilor izolate
  - in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.
  - O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta
  - Pe parcelele neconstructibile conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
- UTR 2B - Cladirile de dispun:
  - retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit
  - retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere (linia de retragere a cladirilor fata de aliniament) nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile. In U.T.R. 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa, cu limitare la un acces de latime maxima de 6 metri sau maximum doua accese cu latimea de 3,50 metri, la domeniu public fara afectarea trotuarului din domeniu public.





- Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.
- Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metri alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii
- Subsolarurile vor avea suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel:
  - frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie);
  - frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealalta in raport cu planul de proiectie).
- Cladirilor, amplasate in regim insiruit, se vor alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe 0 adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniu public.
- Se interzice construjrea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu functiune publica dispusa in regim izolat.
- In cazul cladirilor amplasate in regim insiruit, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.
- Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate si se var retrage, fata de cealalta limita laterala, cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la , cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri
- Cladirile, amplasate in regim cuplat, se var alipi la calcanele cladirilor invecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15 metri fata de alinare, fara a crea calcane vizibile din domeniu public.
- In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se var retrage, fata de limitele de proprietate, cu 0 distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.
- Cladirile se var retrage fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3 metri.





- Pentru terenurile amplasate la est de DN2a, in U.T.R. 2a si U.T.R. 2b, datorita arhitecturii vernacular (ce este expresia culturii unei comunitati, este creatia timpului, continand memoria locului, o arhitectura libera, bogata, servind utilizatorului, fata de anonimatul produselor industriale de masa care creaza normalitate si intelegere, refuzand facilitatea originalitatii cu orice pret) si pentru functiunea de locuire individuala, retragerile fata de limitele laterale si posterioare a constructii vor fi conform art. 6.10 aferent U.T.R. 2.:
- Pentru terenurile amplasate la est de DN2a, in U.T.R. 2a Si U.T.R. 2b si pentru functiunea de locuire individuala, retragerile fata de limitele laterale si posterioare a constructii vor fi conform cod civil si normelor specifice de insorire, sanitare, etc. Pentru celelalte functiuni admise sau admise cu conditionari din UTR 2a si UTR 2b se aplica retragerile prevazute la Art. 6.1-6.9
- Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

### **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- Cladirile se va amplasa, una fata de cealalta, pe aceeași parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri dar nu mai puțin de 4 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre ale spatiilor interioare (exemplu: anexe, depozitari, chicinete, bucatarii, grupuri sanitare, bai, holuri, casa scari, etc.) pentru care nu este necesara lumina naturala.
- In cazul adaugarii unui corp nou la o constructie existent, noua constructie nu va ascunde elementele de arhitectura veche, de interes arheologic sau esthetic, inscrise in lista CMI sau descoperite in timpul lucrarilor.
- Garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului dintre parcele (2,5m)

### **CIRCULATII SI ACCESE**

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minimum 3,5m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut pe una din proprietatile invecinate. Daca latimea caii de acces este mai mica de 3,5m este obligatorie obtinerea avizului ISU Dobrogea.
- In cazul fronturilor continui la strada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța între aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m.

### **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice





## **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- UTR 2B - P+3E

- Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila sa adauga inaltimei maxime.

- Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectiva.

- Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;

- inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

- Conditii · generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimei maxime admise:

- inaltimea maxima se calculeaza astfel: demisol 1,5 0metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;

- pentru constructiile cu functiuni publice la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50 metri (finit-finit);

- se permite realizarea de subsol sau demisol;

- numarul de subsoluri nu se normeaza;

- realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.

## **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

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

- Se interzice realizarea unor mansarde false

- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

## **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.

- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

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





### SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii..

### IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

**PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

**POT maxim admis= 50%**

**COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT maxim admis= 2**

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

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

## CAPITOLUL 3

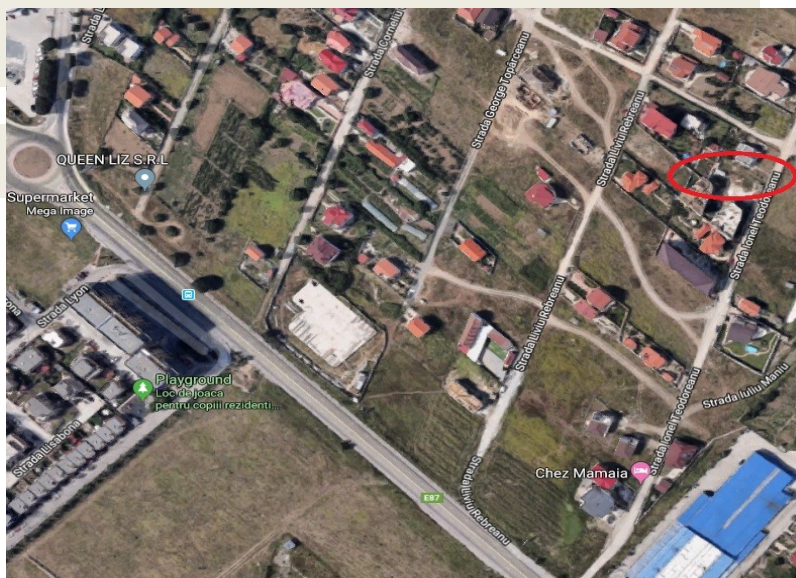
## SITUATIA EXISTENTA

### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI -VEZI PLANSA NR. 4

#### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Tomis, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni pana la intersectia cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Ionel Teodoreanu pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeala pe trotuarele aferente strazilor.







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

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la nord teren proprietate IE224871;
- la sud- teren proprietate – IE 207678,
- la est - strada – De 484/20( strada Ionel Teodoreanu);
- la vest - teren proprietate – IE 214275; IE 214281.

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%  
CUT existent 0,00

### 3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 792 mp  
Suprafata construita existent = 0,00 mp  
Suprafata desfasurata existent = 0,00 mp

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

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

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatat avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012, după aprobarea PUD Palazu Mare.

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

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

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala si colectiva

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

**Funcțiunea solicitata** de beneficiar – aceea de locuinta colectiva, este compatibila cu functiunile aprobate in zona.





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

Terenul care a generat studiul are suprafata de 792 mp si este **proprietate privata**.

SC STAR RENT APARTMENT SRL – conform inscrierilor din cartea funciara 244706.

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

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

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

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 0,90 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 2,30 metri adancime de forare.

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

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adancimea minima de fundare  $D_f \min = -1,50$  metri, de la cota ternului actual;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul p.conv.- 130kPa- gruparea fundamentala;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMLUTURI)**

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

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

### **3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

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

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

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

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



Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUD Palazu Mare în anul 2011.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+4etaje , majoritatea constructiilor aflandu-se într-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 792mp nu exista constructii. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime D+P+3E.

### **3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ**

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

#### **Alimentarea cu apa si canalizarea**

**Pe strada Ionel Teodoreanu exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector menajer.**

#### **Alimentarea cu energie electrică**

**Pe strada Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu energie electrică**

#### **Alimentarea cu gaze naturale-**

**Pe strada Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu gaze naturale**

#### **Rețele de telecomunicații**

Pe amplasament, nu exista pozate cabluri de telecomunicații.

## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

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

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

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiunea predominanta de locuire;
- gestionarea spatiaa a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiaa echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime **D+P+3E**.





## 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuințe colective.

Regimul de înălțime propus D+P+3E(15,80 metri de la CTA) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 23,86 metri și adâncimea lotului de 37,29 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 792 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 3.00 metri față de aliniament teren la strada Ionel Teodoreanu
- 2,00 metri față de limita de proprietate latura Nord
- 0,00 metri față de limita de proprietate latura Sud
- 2,00 metri față de limita de proprietate posterioară Vest

## 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATA

Suprafața teren amplasament = 792 mp

Suprafața construită propusă = 394 mp

Suprafața desfășurată propusă = 1580 mp

POT = 49,75%

CUT = 1,99

## 4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

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

### 4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

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

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord	Locuința P+1E	6 metri
Est	Locuința / P+1E	53 metri
Sud	Locuințe colective /P+4E	0,60 metri
Vest	Locuința colective /P+3E	35 metri

### 4.5.2. ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

Principala arteră de circulație din zonă este b.dul Tomis, în partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.



Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni pana la intersectia cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Ionel Teodoreanu pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcagele autoturismelor se realizeaza la demisolul imobilului proiectat, accesul in parcare realizandu-se din str. Ionel Teodoreanu .

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

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

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

#### **4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE**

Principala artera de circulatie din zona este B.dul Tomis in partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din B.dul Tomis prin strada Dumbraveni.

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

Din punct de vedere al transportului in comun, acesta se realizeaza intre Palazu Mare si Constanta. Deplasarile generate sunt preluate cu mijloace de transport apartinand RATC Constanta.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 14,39 la strada Ionel Teodoreanu si 14,67 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinte colective cu regim de inaltime D+P+2-3E se vor amenaja 24 locuri paraj auto la demisol, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde, in suprafata de 237 mp( 30%) din suprafata terenului.

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





Zona studiată nu se încadrează în perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zonă de protecție a unui monument și nu se impune instituirea unui regim de zonă protejată.

#### **4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITARE ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Zona studiată este dominată de funcțiunea de locuire colectivă. În această zonă nu se regăsesc elemente de poluare și degradare ecologică fapt pentru care nu se vor institui condiții de reabilitare ecologică sau de diminuare a poluării.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologică.

#### **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descărca în colectorul menajer.

#### **PROTECȚIA AERULUI**

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz de ultimă generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

#### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu există surse de radiație.

#### **PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI**

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

#### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE**

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



## **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

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

### **4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publică noi.

### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 25% din total suprafața teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta. Suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament = 201,75 mp, reprezentând 25,37 % din suprafața terenului.

### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Terenul este relativ plat în zona. Regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzii Ionel Teodoreanu variază între P+1E până la P+4E.

Fața de construcția propusă care va avea regim de înălțime D+P+3E construcția din lateral dreapta are regim de înălțime P+1E, iar cea din stânga P+4E.

### **4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ**

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografică vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referință Marea Neagră fiind de 14,39 la strada Ionel Teodoreanu și 14,67 la limita posterioară a proprietății. Terenul este relativ plat cu ușoară pantă către stradă. Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.

### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

**UTR2b** - subzona locuințelor individuale și colective medii





**Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-** Locuinte individuale/colective medii cu-max.  
P+3E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)  
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale  
- Scuaruri publice

**Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-** Se admite mansardarea cladirilor existente  
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp Acd, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie  
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construite desfasurata mai mare de 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD.  
- Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui PUD aprobat.  
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz)

### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 250 mp.Acd, genereaza un traffic important de personae si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare  
- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicole mic pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si/sau productie, pri deseurile produse ori prin programul de functionare dupa ora 22.  
- Anexe pentru cresterea animalelor  
- Constructii provizorii  
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afisaj pe fatadele cladirilor  
- Depozitarea materialelor re folosibile sau platform 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/sau productie terenul vizibil din circulatii publice  
- Statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini, spalatorii chimice.  
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente  
- Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluvial.  
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Art.1 si Art.2.



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

- in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

\*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

\*sa aiba un front la strada de:

- minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)

- minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)

- minimum 12m in cazul constructiilor izolate

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.

- O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta

- Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

#### **Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

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

- UTR 2B - Cladirile de dispun:

- retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit

- retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat

\* retragerile mai sus mentionate se vor masura astfel:

din axul drumului existent se va masura limita de retragere aferenta realizarii profilului de drum prevazut in PUZ Palazu pentru Str. Ionel Teodoreanu (noul aliniament al lotului); de la aceasta limita rezultata se vor retrage cladirile propuse la distantele minime mentionate mai sus.

- In fasia non-aedificandi aferenta asigurarii retragerilor constructiilor propuse, nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, a platformelor pietonale sau carosabile, a garajelor sau a spatiilor de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa.

- Iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor, existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.





- Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metri alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.
- Subsolarile vor avea suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

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

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
  - minim alipire pe limita de proprietate pe latura Sud a lotului (vecin IE 207678)
  - minim 2metri pe limita Nord a lotului (vecin IE 224871)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la urmatoarele distanta minima de 2metri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
  - prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
  - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- Cladirile se va amplasa, una fata de cealalta, pe aceeasi parcela la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri dar nu mai putin de 4 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre ale spatiilor interioare pentru care nu este necesara lumina naturala.

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din strada Ionel Teodoreanu, strada cu ampriza propusa de 10 metri.

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei,deci in afara drumurilor publice;se vor respecta HCL 113/2017SI HCL 28/2018

#### **Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- D+P+3E (Hmaxim = 15.8m)
- Modul de calcul al inaltimii maxime admise:
  - inaltimea maxima se calculeaza astfel:  
demisol 1,5 0metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa, rezultand o inaltime totala de maxim 15.8m (este permisa variatia inaltimii nivelurilor cu conditia obligatorie de a se respecta inaltimea totala maxim admisa a cladirii)
  - se permite realizarea de subsol sau demisol;
  - numarul de subsoluri nu se normeaza;
  - realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.



- Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectiva
- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:
  - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
  - inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.

### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate
- Se interzice realizarea unor mansarde false
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
  - Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.
- In cazul in care investitorul doreste sa realizeze iluminat arhitectural pentru cladirea propusa, la faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
  - piese scrise: memorii tehnice arhitectura si celelate specia/itati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
    - exp/ozarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
    - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
  - piese desenate:
    - planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
    - simulari 30 (pe zi si pe noapte)
    - reseaua electrica necesara functionarii sistemului de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa elementele arhitectura/e
    - pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
    - In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirile si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei
    - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
    - firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta





- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

#### **Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

#### **Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii..

#### **Art. 14 – IMPREJMUIRI**

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

#### **Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim admis= 50%

#### **Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

CUT maxim admis= 2

### **4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT**

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	394	49,74
CIRCULATII	0,00	0,00	196,25	24,78
SPATII VERZI	0,00	0,00	201,75	25,37
TOTAL	792	100	792	100



## CAPITOLUL 5

## CONCLUZII

### 5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus – imobil D+P+3E (15,80 metri de la CTA) va avea destinația de locuințe colective organizate funcțional astfel:

- demisol -casa scarii, spațiu tehnic, 24 locuri de parcare
- parterul – casa scarii, 1 garsoniera, 4 apartamente -2 camere
- etaj 1-3 – casa scarii, 1 garsoniera, 4 apartamente -2 camere

Accesul principal în imobil este prevăzut din fațada principală.

Toate camerele de locuit beneficiază de lumină naturală și însorire minimă conform OMS nr. 119/04.02.2014.

### 5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI

După aprobare PUD se va trece la obținerea autorizației de construire pentru “**CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E – LOCUINTE COLECTIVE**”

Prin PUD se reglementează retragerile minime ale construcției propuse față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății astfel:

- minim 2.00 metri față de limita de proprietate lateral Nord
- minim 0,00 metri față de limita de proprietate lateral Sud
- minim 2,00 metri față de limita posterioară a proprietății.

Se mențin toate celelalte reglementări aferente PUZ aprobat cu HCL nr.121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018

### 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUȚIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a zonei, cartier de locuințe Palazu Mare.

Intocmit  
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism  
Arh. Stefan Odagescu