

## ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, D+P+4E+5-7 RETRAS.

Certificat de Urbanism nr. 948 din 24.03.2021

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL CONSTANȚA, CARTIER PALAZU MARE,  
 STR. EUGEN LOVINESCU, NR. 25 + STR. CORNELIU COPOSU NR. 30**

ARGUMENTARE: 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 IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE, D+P+4E+5-7 RETRAS.**

INITIATOR: GFT INTERTRADE LOGISTICS SRL

ELABORATOR : ED COM'96 SRL

**P.U.D. GFT INTERTRADE LOGISTIC SRL**

PLAN DE SITUAȚIE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
 Scara: 1:500

Stere Jiru  
 Digitally signed by Stere Jiru  
 Date: 2021.04.07 13:33:13 +03:00

**SCHEMA RETRAGERII**

**AMPLASAMENT TERENUL PĂTEA DE STRAZILE ADJACENTE**

**LIMITA EDIFICABILĂ**

**REGLAMENTARI**

**INDICATORI URBANISTICI**

**BILANT TERENISTICAL**

**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, ÎN PERIOADA: 21.01.2022 - 05.02.2022**

**OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primariaconstanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

**ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA**  
 BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb. Rodica Ungureanu /[office.edcom@gmail.com](mailto:office.edcom@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR– CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 21.01.2022 – 05.02.2022 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 06.02.2022– 15.02.2022



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

### CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

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

### CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

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

### CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata



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

## **CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**

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



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Funcțiunea: **LOCUINTE COLECTIVE**

Regimul de înălțime : **D+P+4E+5-7 RETRAS**

Adresa :**MUN.CONSTANTA, PALAZU MARE, str. EUGEN LOVINESCU, nr.25- PARCELA A480/14- LOT 2 + str. CORNELIU COPOSU, nr. 30.**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **SC GFT INTERTRADE LOGISTIC SRL**

PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **IULIE 2021**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, localitatea Palazu Mare, avand iesire la strada Corneliu Coposu, în apropiere de DN2A

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011, ulterior detaliat prin HCL 258/2017, HCL nr.254/2018-precizare, HCL 212/2020 si HCL 372/2020.

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

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

Prezentul P.U.D. va detalia:

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



**Obiective :** Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-un complex rezidential avand ca profil functiunea de locuire si alte functiuni complementare locuirii.

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

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

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

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 1289 mp si este amplasat in nord-vestul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada Corneliu Coposu.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord- Est – IE247173
- la Sud - Vest – IE 249518; IE 244147
- la Est – strada Corneliu Coposu
- la Vest – IE 252023

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

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ “Palazu Mare” aprobat prin HCL 121/2011, ulterior detaliat prin HCL 258/2017, HCL nr.254/2018-precizare, HCL 212/2020 si HCL 372/2020 terenul se incadreaza in zona **UTR 1 – zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari de cartier la nivel supramunicipal și municipal, locuinte și echipamente publice.**

**Utilizari admise : locuinte colective**

**POT max=60%**

**CUT max=3**

**RH max=P+14 (Hmax cornisa=45metri)**

Pentru imobilul situat în **Palazu Mare, str. Eugen Lovinescu, nr.25- parcela A480/14- Lot 2 + str. Corneliu Coposu, nr. 30.**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 948** din **24.03.2021**, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in



baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

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

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Palazu Mare – Constanta" aprobat prin HCL 121/2011 HCL nr.254/2018-precizare, HCL 212/2020 si HCL 372/2020
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 948/24.03.2021
  - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.846/31.05.2021
  - Aviz RAJA nr.1403/01.07.2021
  - Aviz E-distributie Dobrogea nr.08030725/24.05.2021
  - Aviz Distrigaz sud retele nr.316.329.168/10.05.2021
  - Aviz Telekom nr.424/26.05.2021
  - Aviz Rcs&Rds nr. 3635/29.04.2021
  - Aviz Comisia de circulatie nr.306/10.06.2021
  - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr.1261/26.05.2021

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Palazu Mare" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 121/2011, ulterior modificat prin HCL 258/2017 si rectificat prin HCL 254/28.06.2018.

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

- **POT maxim aprobat = 60%**

- **CUT maxim aprobat =3.0**

- **Regim de înălțime maxim : P+14E (45metri)**

- **Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajare a teritoriului aprobate: UTR1** – zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice.

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

- Caracteristici ale parcelelor: parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

- clădiri sub 4 niveluri – suprafața minimă de 200 mp, front minim la stradă de 8 metri iar raportul între laturile lotului trebuie să fie sub 1/3;
- clădiri peste 4 niveluri – suprafața minima de 400 mp, front minim la stradă de 12 metri



- Aliniament teren față de străzile adiacente: la 5m din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

**- Amplasarea clădirilor față de aliniament:** clădirile se vor amplasa, în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri; clădirile care alcătuiesc fronturi continue (regim înșiruit) vor avea o adâncime maximă de 20 metri față de aliniament/aliniere; clădirile, care alcătuiesc regim înșiruit de amplasare pe parcelă, frontul continuu nu va depăși lungimea de 30 metri; clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă/atic nu depășește distanța dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă; excepție terenurile amplasate la DN2A unde clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2A în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente. Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție parcelele de colț, amplasate la intersecția arterelor de importanță zonală și locală (a caror prospect stradal este minimum 10 metri). Excepția este reprezentată în cadrul detalierii Regulamentului local de urbanism, detaliere aprobată cu HCL 258/2017. Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată. În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în construcție. Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frontul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul 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).

**- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:** Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cuplat sau înșiruit, continuu sau discontinuu și a normelor existente; clădirilor, amplasate în regim înșiruit sau cuplat, se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor fără a crea calcane vizibile din domeniu public; în cazul amplasării în regim izolat clădirile se vor retrage, față de limitele de proprietate, cu o distanță egală cu 1/3 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul amplasării în regim cuplat clădirile se vor amplasa pe una din limitele laterale și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu 1/3 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul amplasării în regim înșiruit clădirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele



construcțiilor învecinate, amplasate pe limitele de proprietate și nu vor crea calcane vizibile din domeniu public; clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 5 metri; în cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5, reprezentată în detalierea la Regulamentul local de urbanism, detaliere aprobată cu HCL 258/2017; în cazul parcelelor cu forma neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.

**- Circulații și accese:** Circulația autovehiculelor se face pe străzile învecinate iar cea pietonală pe trotuarele aferente; clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private; accesesele se vor realiza din strada Corneliu Coposu; conform PUZ Palazu Mare spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

**- Staționarea autovehiculelor:** Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice; locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minimum 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu; în cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la maximum 500 metri. Parcajele se vor calcula conform HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018.

**- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre construcții. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade; în funcție de numărul de niveluri convenționale, retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici și distanța dintre construcții, înălțimea maximă, la atic/cornișă, admisă va fi de P+14E, respectiv  $H_{maxim} = 45$  metri iar regimul minim de înălțime P+3E este obligatoriu pentru primul rând de loturi situate adiacent arterelor majore de circulație (bd. Tomis și str. Madrid), 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 garda +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă; pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit); se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează; realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, 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; 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 de 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.

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

- **Aspectul exterior al clădirilor:** calcanul vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrată în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă; aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate; construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor; H.G. nr.525/27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- **Condiții de echipare edilitară:** 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; pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții.

- **Spații plantate:** spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, terase, circulații; Este obligatorie respectarea HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente



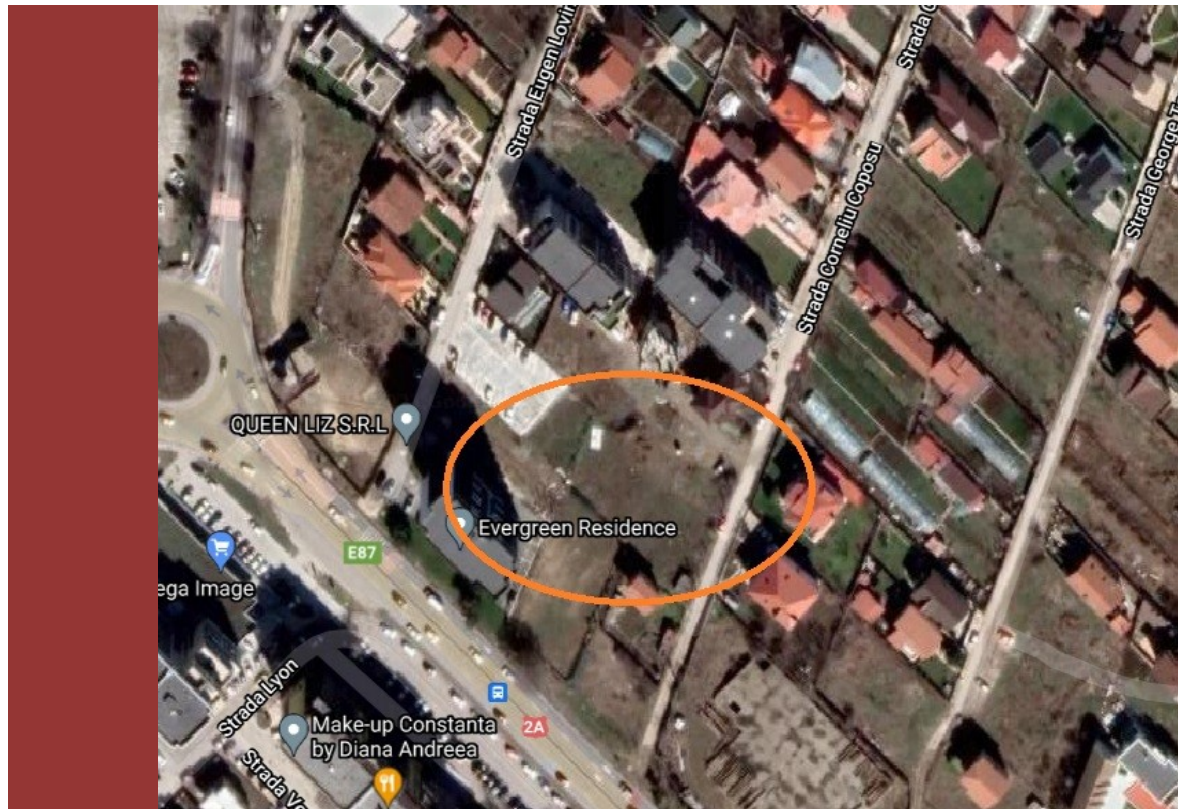
construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **Împrejmuiri:** gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2 metri cu un soclu opac de 60 cm și partea superioară traforată; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5 metri și vor fi opace, se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor; spre trotuare și circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 1289mp. Propunerile prezentului PUD și bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului.

Nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism pentru amplasamentul studiat.



**CAPITOLUL 3**

**SITUATIA EXISTENTA**

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



### 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

**Str. Corneliu Coposu** – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1.5 metri latime fiecare (conform PUZ aprobat cu HCL 121/2011 cu modificarile si completarile ulterioare).

**Str. Eugen Lovinescu** – situata la Vest fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1.5 metri latime fiecare (conform PUZ aprobat cu HCL 121/2011 cu modificarile si completarile ulterioare).

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

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii

Vecinatatile amplasamentului studiat:

- -la Nord- Est – IE247173
- -la Sud - Vest – IE 249518; IE 244147
- -la Est – strada Corneliu Coposu
- -la Vest – IE 252023

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%

CUT existent 0,00

### 3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUIE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprata terenului ce genereaza PUD este libera de constructii

S.C = 0,00 mp

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

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

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 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 amplasamentului studiat în mod preponderent cu functiunea locuire colectiva.



**Funcțiunea solicitata** de beneficiar – aceea de locuinta colectiva, este compatibila cu funcțiunile 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 1289mp si este **proprietate privata**.

SC GFT INTERTRADE LOGISTIC SRL– conform Act de Alipire , incheiere de autentificare nr.297/15.06.2020.

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

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

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

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 1,10 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 3,10 metri

“c” - un strat de argila prafoasa cafenie pana la adancimea de 3,40 metri

“d” - un strat de loess cafeniu, plastic vartos pana la adancimea de 4,55 metri. Forajele s-au oprit in bolovani de calcar in masa argiloasa.

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 pe stratul de bolovani de calcar, in masa argiloasa;
- datorita adancimii mari de fundare, se vor lua toate masurile care se impun pentru stabilizarea malurilor.;
- in cazul dimensionarii fundatiilor se estimeaza o presiune acceptabila de 200kPa;

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

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 al noului normativ “Cod de proiectare seismica – partea 1, P100-1/2013”, intensitatea pentru proiectare a hazardului seismic ste descrisa de valoarea de varf a acceleratiei terenului,  $a_g$  ( acceleratia terenului pentru proiectare) determinata pentru intervalul mediu de recurenta de referinta ( IMR) de 225 ani.

Conform datelor prezentate in tabel, valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare  $a_g$  este de 0,20 g, iar perioada de control ( colt) recomandata pentru proiectare este  $T_C = 0,7$  s



Conform SR 11100/1-93, regiunea este situata in zona cu grad "7" de intensitate macriseismica, in care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o data la 50 de ani.

Conform STAS 6054/1977, adancimea de inghet in zona amplasamentului este de 80 cm.

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

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

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

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

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 1289 mp nu exista constructii. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime D+P+4E-5-7 RETRAS.

### **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 Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu apa sub presiune 1,8 ATM si colector menajer.

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

Pe strada Corneliu Coposu exista retea de alimentare cu energie electrică Les 0,4 Kv.

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

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

#### **Rețele de telecomunicații**

Pe strada Corneliu Coposu, exista retea de telecomunicații.

## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, aprobarea unei constructii cu caracter definitiv si functiune locuinta colectiva cu regim de inaltime D+P+4E+5-7 RETRAS.

Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ PALAZU MARE si sunt cuprinse in plansa nr. 5.



## 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Palazu Mare**, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, cu modificarile si completarile ulterioare, unde terenul este incadrat in zona **UTR1**-zona instituiii, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile prevederile PUZ Palazu Mare.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **D+P+4E+5-7 RETRAS (28,00 metri de la CTA)** cu functiunea **locuinte colective**.

Amplasarea si conformarea constructiilor fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD.

- **Aliniament teren** conform HCL 121/2011 față de străzile adiacente: la 5metri din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

### - Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Retragera fata de alinamentul la str. Corneliu Coposu se va calcul in modul urmator:

- Cladirile se vor retrage minim 10metri din axul drumului existent (Str. C. Coposu) – din aceasta distanta, primii 5metri masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum revazut pentru Str. C. Coposu - ampriza 10m (limita noului aliniament)

Conform PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL 121/2011, modificat prin HCL 258/2017, rectificat prin HCL 254/2018 retragerea fata de alinamentul la Str Corneliu Coposu se va calcula in modul urmator:

- cladirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanța dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă;
- Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate.

### - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale

- In cazul construirii in regim cuplat, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:

### - fata de limita laterala latura Nord Est vecin IE 247173:

- - amplasare pe limita de proprietate intre punctele cadastrale 1-8; incepand de la 15.60 metri fata de aliniamentul existent al terenului la strada Corneliu Coposu (punct cadastral 1) pe o lungime de 15.90 cu Rh maxim D+P+4E, continuand cu RH maxim D+P pe o lungime de pana la 16.25 metri către punctul cadastral 8.
- - RH maxim D+P+5E -retragere minima 6.50 metri
- - RH maxim D+P+7E - retragere minima 3.30 metri



- Construire fara a lasa calcan vizibil din domeniul public si fara obturarea curtii de lumina a cladirii cu care se cupleaza ,
- intre pct cadastral 6-7 , Rh max Demisol deschis, retras minim 3.20 metri

**- fata de limita laterala latura Sud Vest vecin IE 249518 și proprietate privata:**

- retras fata de limita de proprietate astfel:

intre pct cadastrale 2-3

- minim 2.50 metri pentru Rh max. Demisol,
- minim 3.00 metri Rh max D+P+5E
- minim 6,50 metri Rh max D+P+7E

intre pct cad 4-5

- minim 1.00 metri Rh max Demisol
- minim 5.00 metri Rh max D+P+7E

**- Amplasarea clădirilor fata de limita posterioara latura Nord Vest vecin IE:252023:**

- amplasare pe limita de proprietate pentru Rh max. Demisol deschis
- retragere minim 13.00 metri pentru niveluri supraterane

Conformarea constructiei și amplasarea ei pe teren va respecta limitele edificabil, insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, organizarea functionala conform exigentelor minime privind locuirea și normele PSI.

#### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafața construita aferenta POT = 532 mp

Suprafata desfasurata = 3778 mp

#### Coeficienti urbanistici

	Propus	Aprobat
POT	41,27%	60%
CUT	2,93	3

#### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinte colective, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;



- la fatade nu se vor folosi imitatii de materiale, de exemplu faianta care imita marmura, plastic care imita lemnul, plastic care imita sticla, butaforii etc
  - acoperirea se va face în sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale
  - se vor utiliza finisaje de calitate superioara;
- Se va amenaja toata incinta fiind create spatii verzi cu rol decorativ si circulatii pietonale și carosabile ce vor deservi imobilul.

#### **Distantele fata de constructiile existente**

-la Nord - Est – vecin IE 247173 – locuinte colective D+P+4E ( in curs de autorizare).  
Distanța între construcția propusă și imobilul in curs de autorizare este de:

- 0,00 metri pentru Rh maxim D+P+4E.
- Minim 6,50 metri pentru Rh maxim D+P+5
- Minim 3,30 metri pentru Rh maxim D+P+7E

-la Sud - Vest – vecin IE 249518 – locuinta P+1E. Distanța între construcția propusă și imobilul existent este de 3,95 metri pentru Rh maxim D+P+5E

-la Est strada Corneliu Coposu . Distanța între clădirea propusă și cea de pe partea opusa a strazii este de 21,00metri

-la Vest – vecin IE 252023 teren liber – parcaj auto;

**Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor** la imobil se vor realiza din strada Corneliu Coposu, conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 306/10.06.2021 La nivelul demisolului vor fi proiectate 32 locuri cu dimensiuni de 2.4 x 5 m, nivelul propus fiind mai mare ca amprenta cladirii la etajele superioare.

Numarul total de locuri de parcare a fost proiectat conform HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr. 28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017 si HCL nr. 532/2018.

Acestea insumeaza un necesar de 48 de locuri de parcare ( 40 de unitati locative cu 40 de locuri de parcare atribuite, si un necesar de 8 locuri de parcare suplimentar pentru vizitatori), cu un numar de 32 de locuri proiectate in interiorul proprietatii studiate. Restul locurilor necesare vor fi asigurate la o distanta mai mica de 500 de m fata de terenul studiat.

#### **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 la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni pana la intersectia cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Corneliu Coposu pana la amplasament .

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din strada Corneliu Coposu ,strada cu ampriza de 10 metri .

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 3 minute Liniya 3 ( Palazu Mare – Tomis Nord) , se afla la o distanta de circa 250 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latura de Vest. 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.

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

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

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

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

#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI**

Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire colectiva. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.



## **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

## **PROTECȚIA AERULUI**

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

## **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

## **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu exista surse de radiație.

## **PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

## **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

## **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

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

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

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

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 25% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.



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

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Corneliu Coposu , strada cu ampriza de 10 metri.

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Corneliu Coposu variaza intre P+1E pana la P+2E+M.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime D+P+4E+5-7 retras constructia de pe limita laterala Nord Est in curs de autorizare va avea regim de inaltime D+P+4 E, iar constructia de pe limita laterala Sud are regim de inaltime P+1E.

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

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

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

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

UTR1- zona instituiii, servicii, birouri, comerț, dotări urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuințe și echipamente publice. UTR 1 se desfășoară de-a lungul arterelor majore de circulație, respectiv DN2A, artera carosabilă colectoare din sud-vest (spre calea ferată), artera de penetrație din direcția Poiana și zona situată la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

##### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- locuinte colective

##### **Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de min.10% din suprafata de teren.

##### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.
- activitati productive poluante,cu risc tehnologic sau incommode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura
- depozitare en-gros



- depozitari material refolosibile
- platforme de precolectare a deseurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Art.1siArt.2.
- In UTR 1 functiunea de locuire individuala este interzisa.

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

- in zonele constituite,parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii: \*cladiri sub 4 niveluri (suprafata minima 200 mp, front minim la strada-8m,raport intre laturile lotului sub 1/3)  
\*cladiri peste 4 niveluri ( suprafata minima-400 mp, front minim la strada-12m)

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

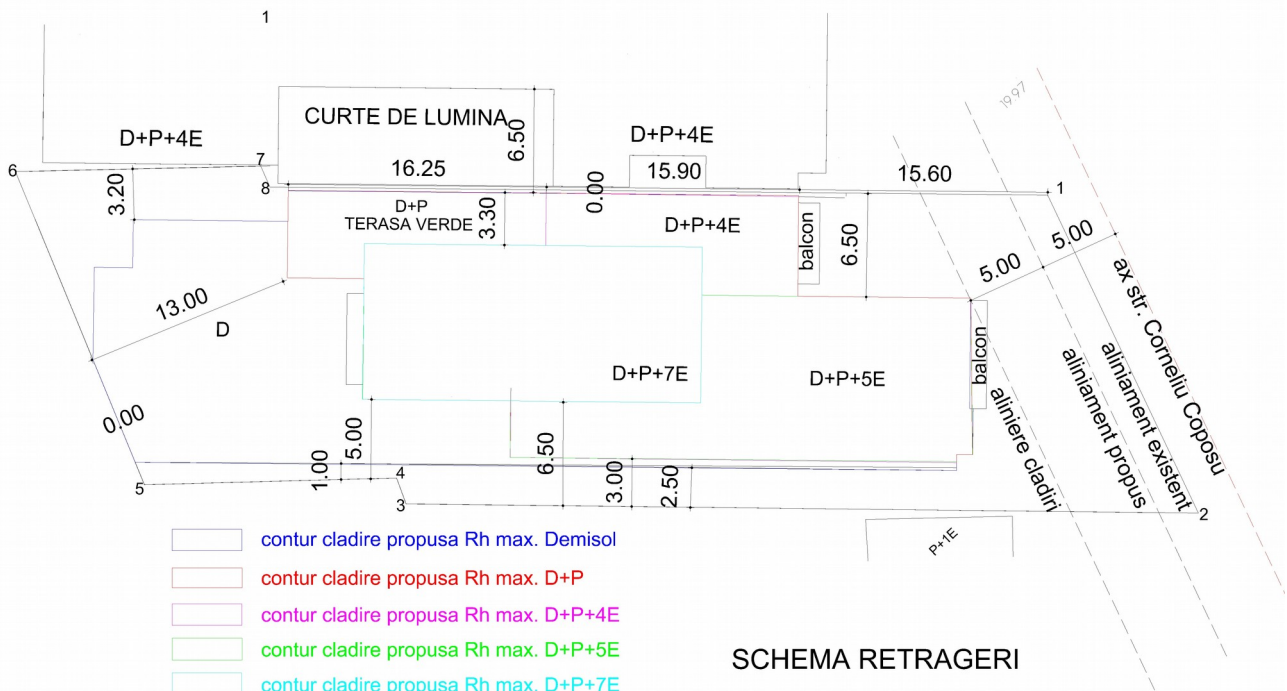
Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011, ulterior detaliat prin HCL 258/2017, HCL nr.254/2018-precizare, HCL 212/2020 si HCL 372/2020 retragerea fata de alinamentul la Str Corneliu Coposu se va calcula in modul urmat:

- Cladirile se vor retrage minim 10m din axul drumului existent (Str. C. Coposu) – din aceasta distanta, primii 5m masurati din ax sunt aferenti realizarii profilului de drum revazut pentru Str. C. Coposu - ampriza 10m (limita noului aliniament)
  - cladirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanță dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă;
  - Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate.
- In fasia non-aedificabil dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces în constructie.
  - 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 pacela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului si intradosul placii.

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

##### **- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale**

- In cazul construirii in regim cuplat, cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:



**- fata de limita laterala latura Nord Est vecin IE 247173:**

- - amplasare pe limita de proprietate intre punctele cadastrale 1-8; incepand de la 15.60 metri fata de aliniamentul existent al terenului la strada Corneliu Coposu (punct cadastral 1) pe o lungime de 15.90 cu Rh maxim D+P+4E, continuand cu RH maxim D+P pe o lungime de pana la 16.25 metri către punctul cadastral 8.
- - RH maxim D+P+5E -retragere minima 6.50 metri
- - RH maxim D+P+7E - retragere minima 3.30 metri
- Construire fara a lasa calcan vizibil din domeniul public si fara obturarea curtii de lumina a cladirii cu care se cupleaza ,
- intre pct cadastral 6-7 , Rh max Demisol deschis, retras minim 3.20 metri

**- fata de limita laterala latura Sud Vest vecin IE 249518 și proprietate privata:**

- retras fata de limita de proprietate astfel:

intre pct cadastrale 2-3

- minim 2.50 metri pentru Rh max. Demisol,
- minim 3.00 metri Rh max D+P+5E
- minim 6,50 metri Rh max D+P+7E

intre pct cad 4-5

- minim 1.00 metri Rh max Demisol
- minim 5.00 metri Rh max D+P+7E



**- Amplasarea clădirilor fata de limita posteriora latura Nord Vest vecin IE:252023:**

- amplasare pe limita de proprietate pentru Rh max. Demisol deschis
- retragere minim 13.00 metri pentru niveluri supraterane

Conformarea constructiei și amplasarea ei pe teren va respecta limitele edificabil, insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, organizarea functionala conform exigentelor minime privind locuirea și normele PSI.

**Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

\*parcelea este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica

\*in cazul fronturilor continui la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje,masurata la aliniament,nu va depasi 30m.

\*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultati de deplasare.

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

**Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate,se va demonstra prin prezentarea formelor legale,amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare ,ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.500 metri.

**Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

- Inaltime propusa pentru actuala investitie este: D+P+4E+5-7 retras (Hmaxim=28metri)

- se permite realizarea de subsol sau demisol;
- numarul de subsoluri nu se normeaza;(in cazul in care conturul subsolului sau demisolului depaseste conturul nivelelor superioare ale constructiei, retragerea edificabilului in care trebuie sa se incadreze subsolul/demisolul fata de limitele de proprietate se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil)
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.

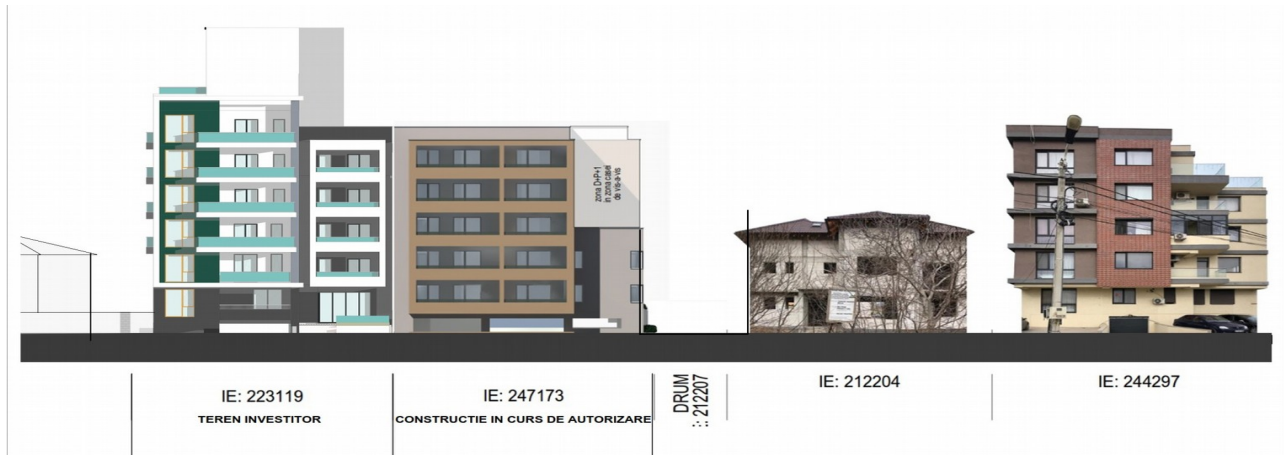
- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:



- 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

- Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.



-Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor.

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

calcanul vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrată în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă; aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va tine seama de caracterul general al zonei și de arhitectură clădirilor învecinate cu care se află în relație de co -vizibilitate; construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor; H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor (1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. (2)Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

### Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la 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 disponerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor,pe pentru a evita producerea ghetii.

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

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 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.
- 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.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

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

P.O.T PROPUS = 41,27 %

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

C.U.T PROPUS = 2,93

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

DESTINATIA	SUPRAFATA / mp	%
constructii	532,00	41,27
circulatii	379,00	29,41
Spatii verzi	378,00	29,32
Total	1289,00	100,00

## **CAPITOLUL 5**

## **CONCLUZII**

### **5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS**

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

Imobilul propus se va organiza functional astfel:





- demisol – locuri de parcare, casa scarii, spatiu tehnic, spatii depozitare;
  - parter – hol acces, casa scarii, spatiu uscatorie, 5 ap x 2 camere;
  - etaj 1 – hol acces, casa scarii ,6 apartamente;
  - etaj 2 – hol acces, casa scarii ,6 apartamente;
  - etaj 3 – hol acces, casa scarii ,6 apartamente;
  - etaj 4 – hol acces, casa scarii ,6 apartamente;
  - etaj 5 – hol acces, casa scarii ,5 apartamente;
  - etaj 6 – hol acces, casa scarii ,3 apartamente; terase inierbate;
  - etaj 7 – hol acces, casa scarii ,3 apartamente; terase inierbate;
- Total 40 apartamente .

Accesul principal in imobil este prevazut din fatada principala catre strada Corneliu Coposu.  
Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr.  
1119/04.02.2014 .

## **5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI**

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru  
" CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E+5-7 RETRAS – LOCUINTE COLECTIVE "

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011, ulterior detaliat prin HCL 258/2017, HCL nr.254/2018-precizare, HCL 212/2020 si HCL 372/2020.

## **5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI**

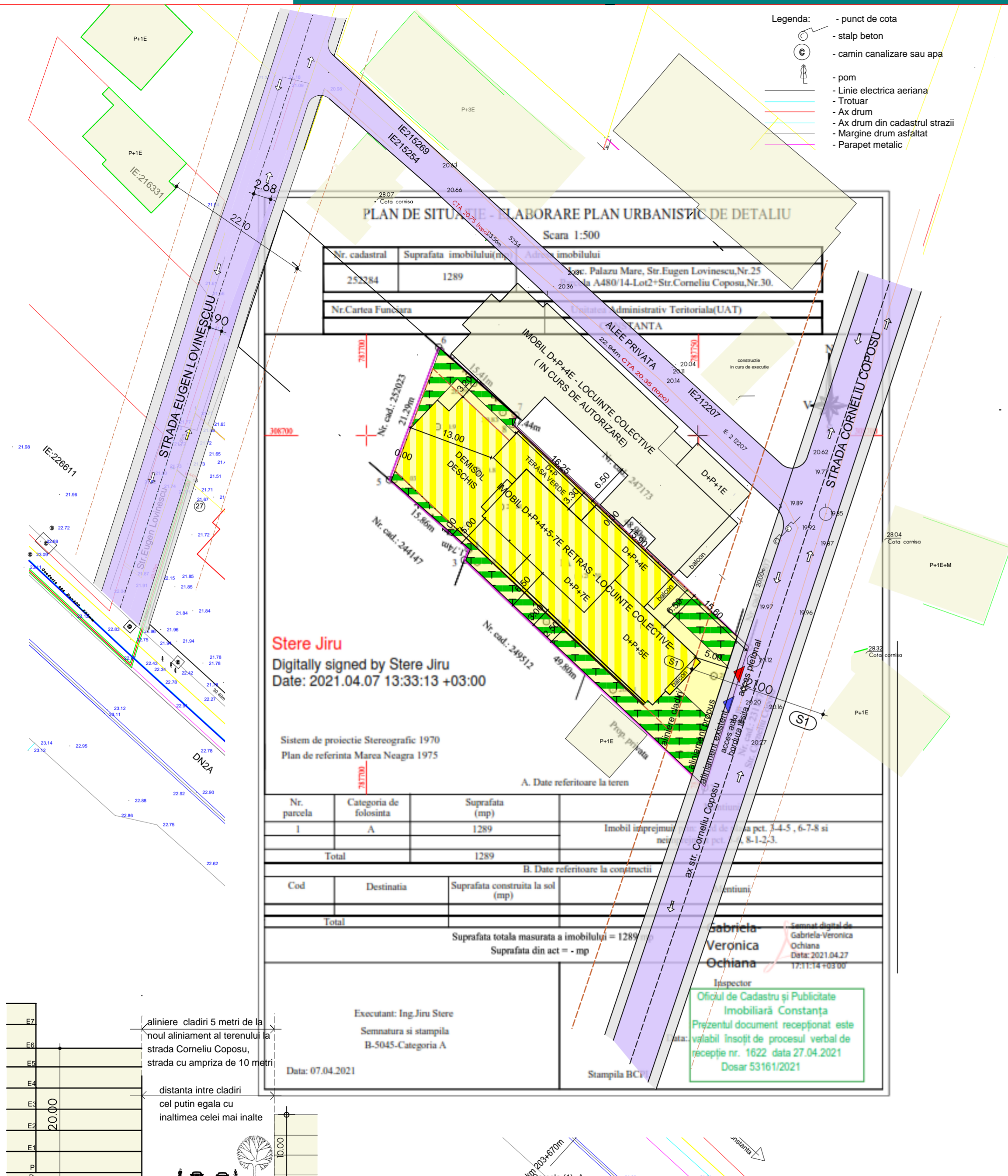
Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia, cartier de locuinte colective.

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

Intocmit  
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism  
Arh. Alexandru Costandache

# P.U.D. GFT INTERTRADE LOGISTIC SRL



## PLAN DE SITUATIE - ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata imobilului (mp)	Adresa imobilului
252284	1289	Palazu Mare, Str. Eugen Lovinescu, Nr. 25 Parcela A480/14-Lot2+Str. Corneliu Coposu, Nr. 30.
Nr. Cartea Funciara	Administrativ Teritoriala (UAT)	
CONSTANTA		

**Stere Jiru**  
Digitally signed by Stere Jiru  
Date: 2021.04.07 13:33:13 +03:00

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

**A. Date referitoare la teren**

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	1289
<b>Total</b>		<b>1289</b>

**B. Date referitoare la constructii**

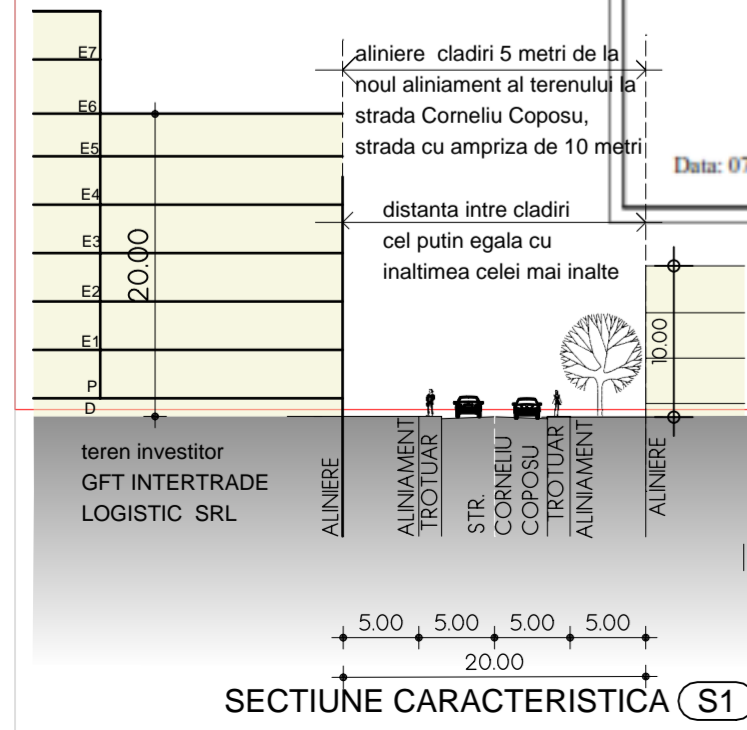
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
<b>Total</b>		

Suprafata totala masurata a imobilului = 1289 mp  
Suprafata din act = - mp

Executant: Ing. Jiru Stere  
Semnatura si stampila B-5045-Categoria A

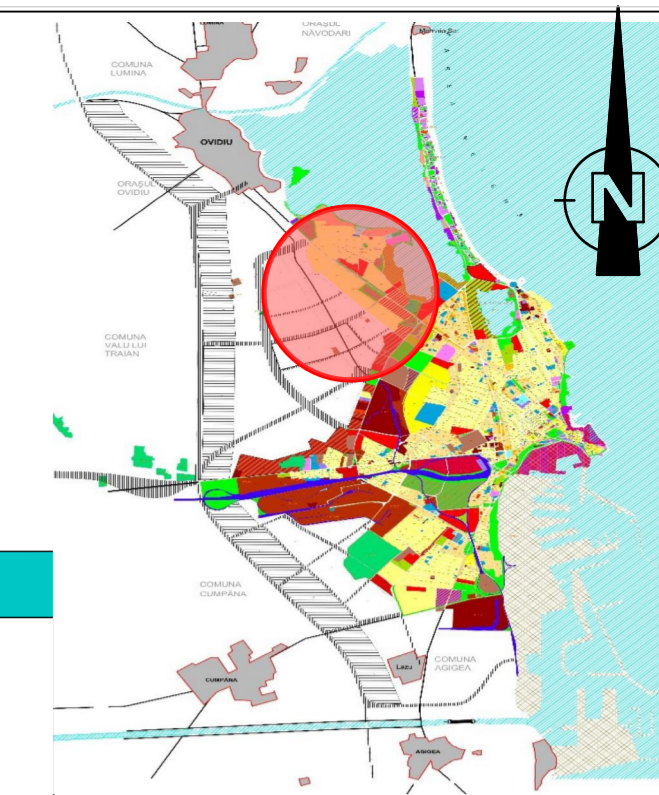
Data: 07.04.2021

Inspector  
Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța  
Prezentul document receptionat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1622 data 27.04.2021 Dosar 53161/2021

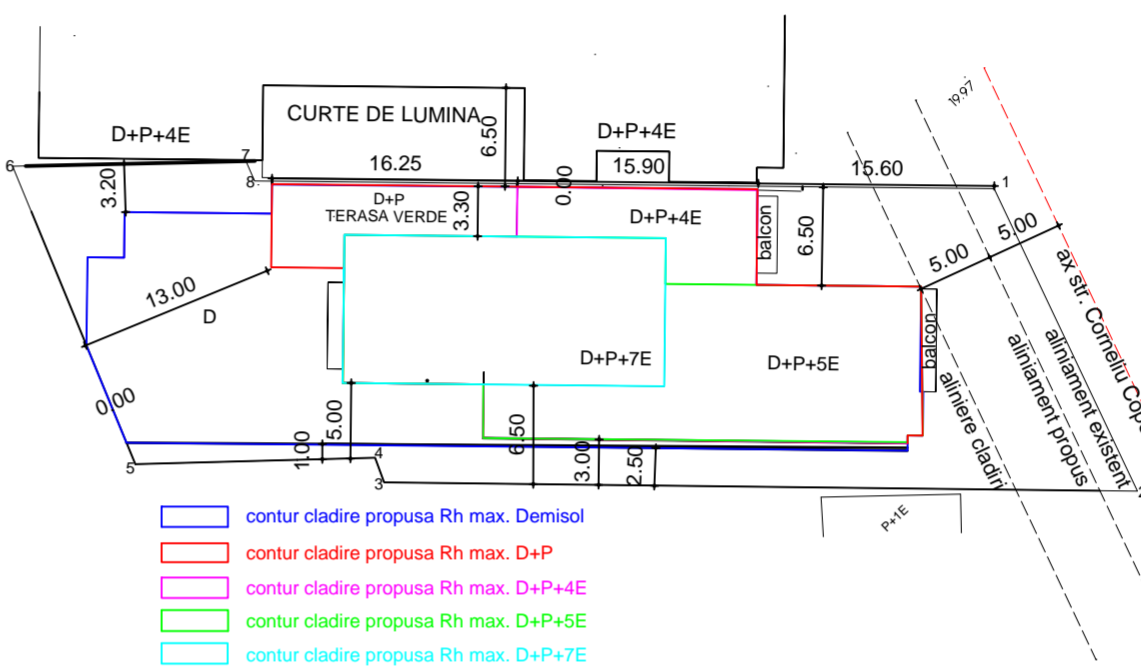


Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	308693.320 787703.478	21.290
2	308713.278 787710.889	15.413
3	308703.074 787722.440	1.441
4	308701.713 787721.966	48.901
5	308668.150 787757.530	22.111
6	308647.050 787750.920	49.800
7	308681.270 787714.740	1.736
8	308682.872 787715.409	15.859

S(1)=1288.85mp P=176.550m



## SCHEMA RETRAGERI



- contur cladire propusa Rh max. Demisol
- contur cladire propusa Rh max. D+P
- contur cladire propusa Rh max. D+P+4E
- contur cladire propusa Rh max. D+P+5E
- contur cladire propusa Rh max. D+P+7E

## ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:

CONFORM HCL 121/2011-la 5m din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).

### LIMITE EDIFICABIL

**AMPLASARE CLADIRI FAȚĂ DE ALINIAMENT**

Sud-Est : strada Corneliu Coposu	-cladirile se vor amplasa, in functie de caracterul frontului stradal (continuu sau discon-tinuu) si de normele existente, pe aliniament, sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri; -cladirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțime maximă la cornișă/atic nu depășește distanță dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă; Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate.
Nord-Est: vecin lot IE:247173	-construire in regim cuplat detaliere: - amplasare pe limita de proprietate între punctele cadastrale 1-8 ; începând de la 15.60 metri față de aliniamentul existent al terenului la strada Corneliu Coposu (punct cadastral 1) pe o lungime de 15.90 metri cu Rh maxim D+P+4E, continuând cu RH maxim D+P pe o lungime de până la 16.25 metri către punctul cadastral 8. - RH maxim D+P+5E - retragere minimă 6.50 metri - RH maxim D+P+7E - retragere minimă 3.30 metri Construire fără a lăsa calcan vizibil din domeniul public și fără obținerea curții de lumină a clădirii cu care se cuplează , - între pct cadastral 6-7 , Rh max Demisol deschis, retras minim 3.20 metri
Sud-Vest vecin lot IE:249518 vecin Proprietate privata	- retras față de limita de proprietate astfel: între pct cadastrale 2-3 minim 2.50 metri pentru Rh max. Demisol, minim 3.00 metri Rh max D+P+5E minim 6,50 metri Rh max D+P+7E
Sud-Vest vecin lot IE:244147	între pct cad 4-5 minim 1.00 metri Rh max Demisol minim 5.00 metri Rh max D+P+7E
Nord-Vest vecin lot IE:252023	amplasare pe limita de proprietate pentru Rh max. Demisol deschis minim 13.00 metri niveluri supraterane

- LEGENDA**
- LIMITA AMPLASAMENT
  - LIMITE CADASTRALE
  - LIMITA EDIFICABIL
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE EXISTENTE SI TEREN AFERENT IN VICINATATEA TERENULUI STUDIAT
  - LOCUINTE COLECTIVE AFERENTE TEREN STUDIAT
  - CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE
  - CIRCULATII PIETONALE PUBLICE

- REGLEMENTARI**
- SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABIL LOCUINTE COLECTIVE
  - SPATII VERZI PROPUSE
  - ACCES AUTO
  - ACCES PIETONAL

**INDICATORI URBANISTICI**

	Existent	Aprobat HCL121/2011	Propus
S. TEREN	1289,00mp		
P.O.T.	0.00%	60%	41.27%
C.U.T.	0.00	3	2.93
R.h.	-	minim P+3E(17 metri) maxim P+14E(45 metri)	D+P+4E+5-7 RETRAS 28 metri CTA
FUNCTIONI	-	Locuinte Colective	Locuinte Colective

SUPRAFATA DESFASURATA af. CUT	3778
SUPRAFATA CONSTRUITA af. P.O.T.	532
SUPRAFATA TEREN	1289 mp
P.O.T. PROBUS = 41.27%	MAXIM APROBAT 60%
C.U.T. PROBUS = 2.93	MAXIM APROBAT 3

**BILANT TERITORIAL**

	MP	%
CONSTRUCTII	532	41,27
CIRCULATII	379	29,41
SPATII VERZI	378	29,32
TOTAL	1289	100

	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> SEDIU: AGIGEA, ALEEA LILIACULUI, nr.16 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, clădirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368	CF 8518149 /13/1522/1996 Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU Pr. nr. 10/2020
	Adresa: Municipiul CONSTANTA, Cartier PALAZU MARE STR. EUGEN LOVINESCU NR. 25-PARCELA A480/14 - LOT2+STR. CORNELIU COPOSU NR. 30	Beneficiar: GFT INTERTRADE LOGISTIC S.R.L. Faza P.U.D. Pl. nr. U 05
Specificatie Coordonator urbanism Proiectat Desenat	Nume ARH. A. COSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU M. UNGUREANU	Semnatura Scara 1:500 Data 04/2021 Titlul planșei REGLEMENTARI URBANISTICE