



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 226/19.05.2023  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
- construire imobil S+P+6E+etaj tehnic -  
locuințe colective cu spații comerciale la parter,  
Palazu Mare, parcela VN 385/1/2,  
investitor Naciadi Enache

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 98845/19.05.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 91106/17.05.2023;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 93016/19.05.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Naciadi Enache înregistrată sub nr. 202513/26.09.2022, completată cu adresele nr. 220724/19.10.2022, nr. 245847/21.11.2022 și nr. 91106/09.05.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

#### HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+6E+etaj tehnic - locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare,

parcele VN 385/1/2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

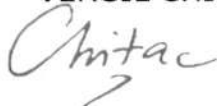
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, în suprafață de 833,33 mp (potrivit actelor de proprietate) și 833 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200389, înscris în cartea funciară nr. 200389 a UAT Constanța, este proprietatea soților Naciadi Enache și Naciadi Magdalena conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2469/11.10.2006 la Biroul notarului public Joița Botezatu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, domnului Naciadi Enache, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 98845 / 19.05.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+6E+etaj tehnic - locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, investitor Naciadi Enache;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1597/13.07.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.07.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 8873/16.01.2023, avizul nr. 91106/17.05.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil S+P+6E+etaj tehnic - locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, investitor Naciadi Enache.

PRIMAR ,

*Chitac*  
VERGIL CHITAC



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 202513/26.09.2022 adresată de Naciadi Enache cu domiciliul în județul Tulcea, municipiul Tulcea, str. Babadag nr. 158, bl. 13, sc. A, et. 1, ap. 3, completată cu adresele nr. nr. 220724/19.10.2022, nr. 245847/21.11.2022 și nr. 91106/09.05.2023;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

### AVIZ Nr. 91106 din 17.05.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+6E+etaj tehnic – locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2;

Inițiator: Naciadi Enache

Proiectant: BIA Costel Șchiopuleț

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Costel Șchiopuleț

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, în suprafață de 833,33 mp (potrivit actelor de proprietate) și 833 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200389, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

#### PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, terenul face parte din zona de reglementare **UTR1** - zona instituții, 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:



Extras PUZ / GIS

Teren parcela VN 385/1/2

- UTILIZĂRI ADMISE: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sănătate (spitale, cămine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale); servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă / telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri); cercetare / dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă / mediatecă, activități asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport în spații acoperite) show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate, locuințe colective.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor; se vor asigura circulații și piațete pietonale precum și scuaruri în pondere de minimum 10% din suprafața de teren.

- UTILIZĂRI INTERZISE: în UTR1 funcțiunea de locuire individuală este interzisă; orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitari material refofosibile; platforme de precollectare a deșeurilor urbane; lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate ca fiind utilizări admise sau utilizari admise cu condiționări;

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR): se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1000 mp și deschidere la stradă de minimum 30 metri; -în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

- 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. Tabelul nr. 1- Caracteristicile parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor în funcție de deschiderea la stradă (dimensiunea aliniamentului) Regimul de construire Front (metri liniari)- dimensiuni minime Regim de construire înșiruit  $\leq 8$  Regim de construire cuplat 8-12 Regim de construire izolat  $12 \geq$  Parcela de colț Regimul de construire va fi dictat de frontul la stradă de rang superior Notă:

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);

- în situația în care nu se poate construi în regim cuplat se poate construi în regim înșiruit;

- în situația în care nu se poate construi în regim izolat se poate construi în regim cuplat sau înșiruit.

- ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: retragere 5m din axul străzilor Rozelor și Salviei, strazi cu ampriza de 10m conform Plan circulații aferent HCL nr. 121/2011.

- 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 se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul cu DN2A în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente;

-clădirile care alcătuiesc fronturi continuu (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 cornișa/atic nu depășește distanță 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) conform figura 1. Excepția este reprezentată în cadrul detalierei 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:

- frondul 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);

- frondul 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).

- 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;

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

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:**

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cuplat sau înșiruit, conform tabelului nr. 1, continuu sau discontinuu și a normelor existente;

- clădirile 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 cu forma neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism PUD

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

- Clădirile se vor amplasa, una față de cealaltă, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic, a celei mai înalte clădiri;

- în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătatea din înălțimea celei mai înalte, până la minim 6 metri.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** Circulația autovehiculelor se face pe străzile Rozelor și Salviei, iar cea pietonală pe trotuarele aferente; parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

- în cazul fronturilor continui se va asigura un acces carosabil în curtea interioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată la aliniament, nu va depăși 30 metri;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;
- **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;
- respectare HCL nr. 113/2017 - Regulamentul 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, HCL nr. 532/19.12.2018, 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.
- **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 Hmaxim = 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), în vederea constituirii unui front coerent, respectiv Hmaxim = 17metri;**
- zonele de amplasare a clădirilor mai înalte de 14 etaje vor fi la intersecțiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid, în baza unei documentații de urbanism P.U.D.;
- 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;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi;
- 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 propus;
- **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 integrate 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;

- **APLICAREA CERINȚELOR MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ:**

- se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora, la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr. 372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor.

- **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 minimul necesar pentru accese, terase, circulații;

- **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.

- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) aprobat maximum 60%

- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) aprobat maximum 3,00.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

### **IV. REGLEMENTARI**

#### **IV.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Beneficiarul dorește realizarea \_ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, pe trenul IE200389 provenind din VN385/1/2, în suprafața de 833,0mp, în baza certificatului de urbanism CU nr 1597/13.07.2022.

#### **IV.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMARAE CONSTRUCTIILOR**

“LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER” este amplasată în imediata vecinătate a bulevardului Tomis \_DN2A formind viitorul front construit al acestuia. Imobilul are acces din și în drumul colector cu sens unic, drum colector al bulevardului Tomis și paralel cu acesta.

#### **IV.3. CAPACITATE SI SUPRAFATA DESFASURATA**

“LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER”.

Imobilul propus va avea destinația de locuire \_ locuințe colective , compus dintrun număr de 18 \_ optsprezece apartamente din care 12 \_ douasprezece de trei camere și 6 \_ sase de doua camere, parterul va avea funcțiunea de spațiu comercial și tot la parter se va amenaja accesul la locuințe compus din casa de scara și casa liftului, subsolul va fi destinat apărării civile și spațiului de depozitare.

SUBSOL \_ suprafața construită 195,75mp, suprafața utilă 156,60mp, compus din casa scara+lift su 28,80mp, spații depozitare su 38,80mp, spațiu apărare civilă su 89,10mp capacitate 48 persoane.



PARTER \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 117,00mp, compusa din hol intrare su 10,95mp, casa scara+lift su 28,80mp, spatiu comercial cu spatii depozitare si grupuri sanitare su 156,00mp.

ETAJ 1 – 6 \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 140,04mp compusa din casa scara+lift su 28,80mp, un apartament de trei camere su 87,80mp si un apartament de doua camere su 52,24mp.

Imobilul "LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER" compus din 12 apartamente, spatiu comercial parter si subsol are : SUPRAFATA CONSTRUITA 195,75MP

SUPRAFATA DESFASURATA 1438,40MP

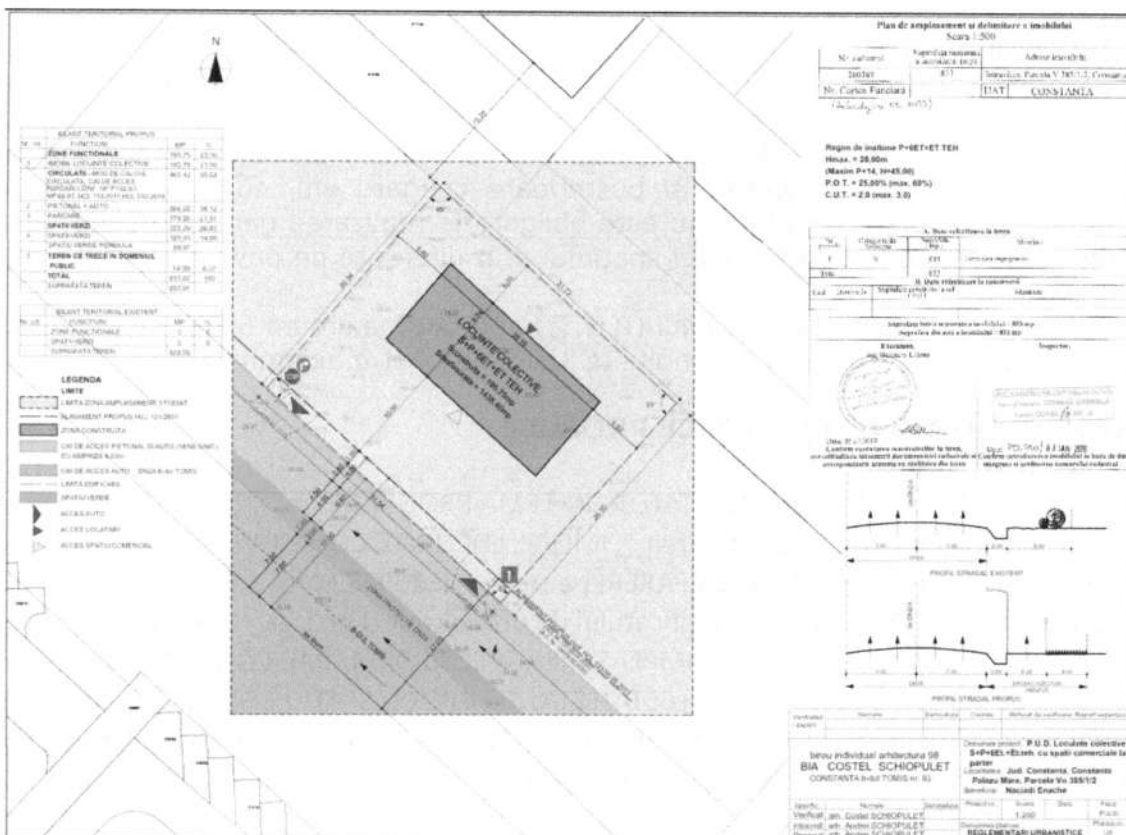
REGIM DE INALTIME S+P+6ET+ET TEHNIC, H = 28,00ML

POT 25,00%

CUT 2,00

LOCURI PARCARE 18 LOCURI ( 12 APART x 1,2 + 3 LOCURI SP COM )

Locurile de parcare se vor calcula conform NP P132-93; NP24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018 in asa fel incit suprafata minima a unui loc de parcare sa fie 11,50mp (2,30X5,00) si latimea minima a cai de acces cu sens unic de 3,50ml.



#### IV.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI DISTANTA FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE :

Pe terenul studiat in PUD nu exista constructiile si nici in imediata vecinatate.

Fata de limitele de proprietate imobilul va avea urmatoarele retrageri ce vor defini zona edificabila, imobilul se va amplasa in regim izolat, retragerile fata de aliniament si limita de proprietate ce definesc zona edificabila vor fi urmatoarele :

- 5,80ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.
- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L.

121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 –

precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).

- 5,80 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.

- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST \_ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

In urma stabilirii retragerilor fata de limitele de proprietate rezulta supafata edificabila de cca 195,75mp aproximativ egala cu suprafata constrita propusa cca 195,75mp.

#### ACCESELE PIETONALE SI AUTO

Conform PUZ 121/2011, parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica. Incinta va avea acces in si din bulevardul Tomis prin drumul colector, accesul va fi pietonal si auto.

#### ACCESELE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Se va asigura un acces carosabil in curtea dimensionat latimea minima 3,50ml si inaltimea sub placa 4,00 ml astfel incit sa permita accesul autovehiculelor de stingerea a incendiilor, in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap. Calculul gabaritelor cailor de acces este conform NP P132-93; NP 24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018.

#### IV.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- 5,80ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.
- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).

- 5,80 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.

- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST \_ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

- H propusa prin PUD, va fi de S+P+6ET +ET TEHNIC respectiv H = 28,00ml,

- Constructia va avea P O T de cca 25,00% calculat pe suprafata de teren IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp, raportat la o suprafata construita de cca 195,75mp

#### IV.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE TEREN

C U T cca 2,00 calculat pe suprafata de teren IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp , avind o suprafata desfasurata de cca 1438,40mp.

#### IV.17 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitatile sunt existente in zona imobilul se va racorda la acestea astfel :

Apa potabila \_ RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

Colector menajer \_ RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

Energie electrica\_ e – distributie nr 11124367/05.08.2022

Gaze naturale \_ DISTRIGAZ SUD nr 13766/317759779/29.07.2022

Curenti slabi \_ rcs & rds nr 5857/27.07.2022

Evacuarea deseurilor menajere se va face la un sistem de colectare oreganizat, prin grija beneficiarului (contract firma specializata\_polaris)

#### IV.18 BILANT TERITORIAL, IN LIMITA DE AMPLASAMENT STUDIAT

##### BILANT TERITORIAL PROPUS

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	195,75MP	23,50%
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS	195,75MP	23,50%

	CIRCULATII	462,42MP	55,63%
2	PIETONAL + AUTO	284,22MP	34,12%
3	PARCARE	179,20MP	21,51%
	SPATII VERZI	223,20MP	26,80%
4	SPATII VERZI +PERGOLA VERDE	123,33+99,87MP	14,80+12,00
	T O T A L SUPRAFATA TREN	833,00MP	100,00%
5	SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	55,50MP	6,07%

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.11.2022** s-au stabilit următoarele:

- Având în vedere faptul că parcelele învecinate sunt libere/neconstruite, se recomandă să fie respectate retragerile față de limitele laterale și posterioare prevăzute prin PUZ, astfel încât parcelele învecinate să aibă condiții similare/echitabile de construire sau se va studia posibilitatea de realizare a unui regim de construire înșiruit pentru cele 3 parcele existente cu front la bd. Tomis;
- Se solicită analizarea posibilității de diminuare a procentului destinat circulațiilor la sol, pentru că deși POT propus este mai mic de 35%, un procent de 48,85% din suprafața parcelei reprezintă circulații și parcaje;
- Se solicită redactarea Memoriului justificativ conform prevederilor conținutului cadru aprobat prin Reglementarea tehnică GM 009-2000, astfel încât partea scrisă să conțină toate detaliile aferente unui PUD (precizarea numărului de apartamente, precum și al locurilor de parcare necesare și asigurate, detalii privind conformarea și înălțimea clădirilor în funcție de regimul de înălțime propus, detalii privind aspectul exterior, detalii privind echiparea edilitară, etc).
- Se va completa documentația depusă cu desfășurare front stradal la bd. Tomis.
- Se va utiliza planul U3a ca plan suport pentru piesele desenate, întrucât este un plan extins și facilitează înțelegerea relației dintre amplasament și vecinătățile acestuia. Completările solicitate vor fi prezentate atât în format fizic – un exemplar, cât și electronic, pe CD, în format \*.pdf sau \*.jpg.
- Ulterior completării documentației, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

#### **Completările au fost prezentate sub nr. 245847/21.11.2022.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.02.2023** s-au stabilit următoarele:

- Se solicită revizuirea documentației și detalierea reglementărilor PUZ fără a deroga de la acestea, după cum urmează:
  - se vor asigura **circulații și piațete pietonale** precum și scuaruri în pondere de **minimum 10% din suprafața de teren** (potrivit prevederilor RLU aferent PUZ Palazu Mare - utilizări admise cu condiționări, menționate în certificatul de urbanism);
  - **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. Prin PUD prezentat se propune amplasarea clădirii pe noul aliniament retras cu 10 metri față de carosabilul existent la DN2A, respectiv 1,6 metri de la actuala limită de proprietate, dar prevederea RLU se referă la clădire în raport cu aliniamentul / limita de proprietate aferentă acesteia;
  - subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru **asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal**; - în PUD prezentat se propune un procent de spațiu verde

- de 16,35% (prin bilanțul teritorial), cu toate că subsolul nu depășește 75 % din suprafața terenului;
- o 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** (conform capitolului amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor din RLU). 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; Prin PUD prezentat se propun retrageri laterale care nu respectă nici retragerea minimă, nici H/3 în raport cu înălțimea precizată de 28 metri.
  - o locurile de parcare la sol vor fi plantate cu minimum 1 **arbore** la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu; în PUD prezentat nu se precizează în Memoriu numărul de locuri de parcare necesar estimat și nici numărul de arbori rezultat care deasemenea necesită o anumită suprafață alocată dar și respectarea Codului Civil cu corespondent în planșa de Ilustrare.
  - o se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică - proiectul nu precizează cum se va realiza racordul la canalizare în condițiile în care prin avizul RAJA este precizat că nu există rețea de canalizare în zona amplasamentului.
  - o se va evita impermeabilizarea terenului peste **minimumul necesar** pentru accese, terase, circulații; - conform bilanțului teritorial propus 83,65% reprezintă construcții și circulații.

Totodată, s-au mai formulat următoarele observații, cărora vă solicităm se le dați curs, în vederea rectificării:

- legendele planșelor PUD nu sunt conforme și complete,
- limita de studiu PUD trasată pe planșe pentru analiză nu este suficient de relevantă pentru un studiu în context urban,
- pe planuri există suprafețe de teren fără culoare/corespondent în legendă,
- în Memoriu și pe planul de Reglementări deși se precizează indicatorii rezultați se mențin și indicatorii maximali (POT=60%, CUT=3, Rh=P+14),
- studiul de însorire este sumar, fără planuri, doar 2 fațade,
- Memoriul nu prezintă informațiile din avizele obținute, în special cele de utilități.

#### **Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 91106/09.05.2023.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **17.05.2023** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz nefavorabil este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1597/13.07.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.07.2024).

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

## RAPORT

Nr. \_\_\_\_\_

Urmare solicitării nr. 202513/26.09.2022 adresată de Naciadi Enache pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+6E+etaj tehnic – locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, completată cu adresele nr. 220724/19.10.2022, nr. 245847/21.11.2022 și nr. 91106/09.05.2023, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, în suprafață de 833,33 mp (potrivit actelor de proprietate) și 833 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200389, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietatea soțilot Naciadi Enache și Naciadi Magdalena, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2469/11.10.2006 la Biroul notarului public Joița Botezatu.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 121/2011, terenul face parte din zona de reglementare **UTR1** - zona instituții, 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:



- UTILIZĂRI ADMISE: instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale  
Ed.I rev 00

unor organisme extrateritoriale; servicii de sănătate (spitale, cămine de bătrâni, policlinici, cabinete medicate); servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă / telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri); cercetare / dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă / mediatecă, activități asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică (restaurante, cofetării, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport în spații acoperite) show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate, locuințe colective.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate; se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor; se vor asigura circulații și piațete pietonale precum și scuaruri în pondere de minimum 10% din suprafața de teren.

- UTILIZĂRI INTERZISE: în UTR1 funcțiunea de locuire individuală este interzisă; orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură; depozitare en-gros; depozitari material refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate ca fiind utilizări admise sau utilizari admise cu condiționări;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- Clădirile se vor amplasa în regim izolat, cuplat sau înșiruit, conform tabelului nr. 1, continuu sau discontinuu și a normelor existente;

- clădirile 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 cu forma neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism PUD

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Clădirile se vor amplasa, una față de cealaltă, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic, a celei mai înalte clădiri;

- în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătatea din înălțimea celei mai înalte, până la minim 6 metri.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: Circulația autovehiculelor se face pe străzile Rozelor și Salviei, iar cea pietonală pe trotuarele aferente; parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică;

- în cazul fronturilor continui se va asigura un acces carosabil în curtea interioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje, măsurată la aliniament, nu va depăși 30

metri;

- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau cu dificultăți de deplasare;

- 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;

- respectare HCL nr. 113/2017 - Regulamentul 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, HCL nr. 532/19.12.2018, 318/31.08.2020, HCL nr. 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

- 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), în vederea constituirii unui front coerent, respectiv  $H_{maxim} = 17$  metri;**

- zonele de amplasare a clădirilor mai înalte de 14 etaje vor fi la intersecțiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid, în baza unei documentații de urbanism P.U.D.;

- 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;

- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi;

- 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 supanete sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;

- 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 integrate 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;
- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) aprobat maximum 60%
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) aprobat maximum 3,00.

### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1597/13.07.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.07.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

### **INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI**

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 267041/22.12.2022 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 22.12.2022 – 05.01.2023);
- Au fost emise 4 notificări către proprietarii vecini terenului studiat identificați conform declarației nr. 254330/05.12.2022 și adresei SPIT nr. R-T116826/19.12.2022;
- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise obiecțiuni, care să vizeze reglementările propuse.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 8873/16.01.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 204823/28.09.2022 conform răspunsului formulat în data de 10.10.2022.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

#### **IV. REGLEMENTARI**

##### **IV.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Beneficiarul dorește realizarea \_ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, pe trenul IE200389 provenind din VN385/1/2, în suprafața de 833,0mp, în baza certificatului de urbanism CU nr 1597/13.07.2022.

##### **IV.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

“LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER” este amplasată în imediată vecinătate a bulevardului Tomis \_DN2A formind viitorul front construit al acestuia. Imobilul are acces din și în drumul colector cu sens unic, drum colector al bulevardului Tomis și paralel cu acesta.

##### **IV.3. CAPACITATE SI SUPRAFATA DESFASURATA**

“LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER”. Imobilul propus va avea destinația de locuire \_ locuințe colective , compus dintrun număr de 18 \_ optsprezece apartamente din care 12 \_ douasprezece de trei camere și 6 \_ sase de doua camere, parterul va avea funcțiunea de spațiu comercial și tot la parter se va amenaja accesul la locuințe compus din casa de scara și casa liftului, subsolul va fi destinat aparării civile și spațiului de depozitare.

SUBSOL \_ suprafața construită 195,75mp, suprafața utilă 156,60mp, compus din casa scara+lift su 28,80mp, spații depozitare su 38,80mp, spațiu aparare civila su 89,10mp capacitate 48 persoane.



PARTER \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 117,00mp, compusa din hol intrare su 10,95mp, casa scara+lift su 28,80mp, spatiu comercial cu spatiu depozitare si grupuri sanitare su 156,00mp.

ETAJ 1 – 6 \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 140,04mp compusa din casa scara+lift su 28,80mp, un apartament de trei camere su 87,80mp si un apartament de doua camere su 52,24mp.

Imobilul "LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER" compus din 12 apartamente, spatiu comercial parter si subsol are : SUPRAFATA CONSTRUITA 195,75MP

SUPRAFATA DESFASURATA 1438,40MP

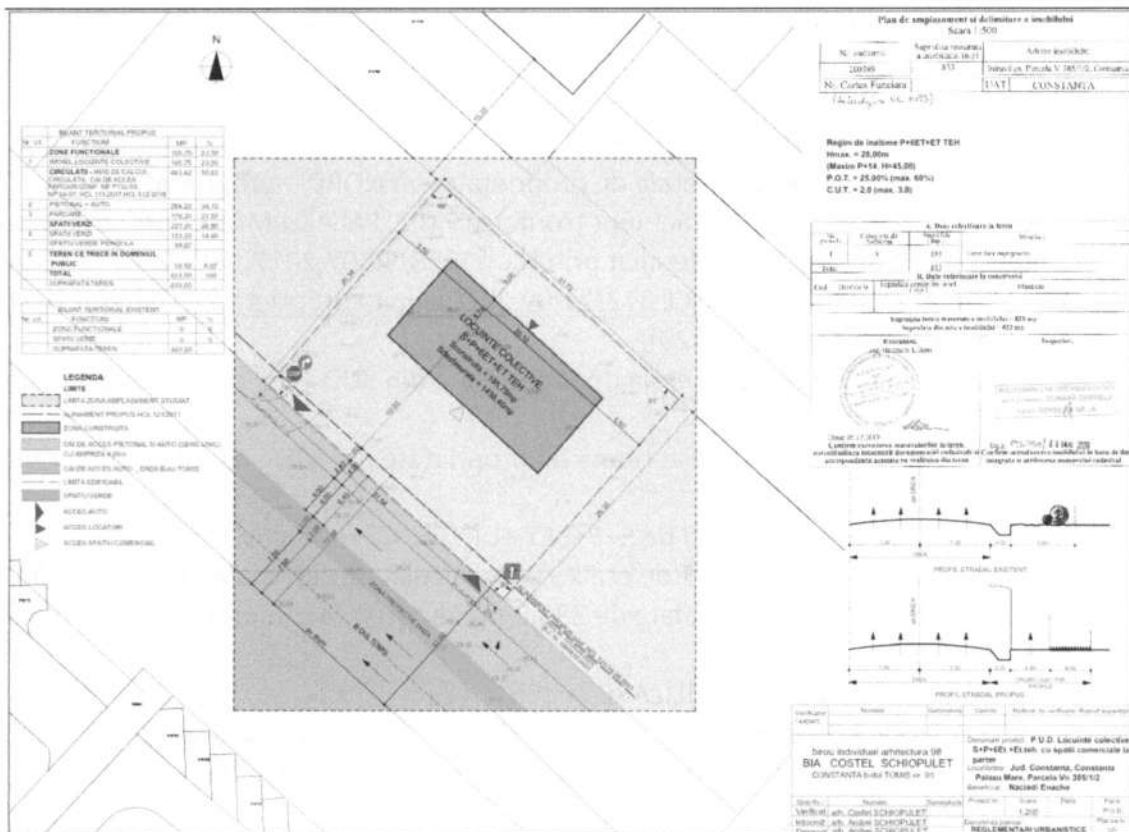
REGIM DE INALTIME S+P+6ET+ET TEHNIC, H = 28,00ML

POT 25,00%

CUT 2,00

LOCURI PARCARE 18 LOCURI ( 12 APART x 1,2 + 3 LOCURI SP COM )

Locurile de parcare se vor calcula conform NP P132-93; NP24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018 in asa fel incit suprafata minima a unui loc de parcare sa fie 11,50mp (2,30X5,00) si latimea minima a cai de acces cu sens unic de 3,50ml.



Extras PUD - Planşa reglementări urbanistice

IV.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI  
 DISTANTA FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE :

Pe terenul studiat in PUD nu exista constructiile si nici in imediata vecinatate.

Fata de limitele de proprietate imobilul va avea urmatoarele retrageri ce vor defini zona edificabila, imobilul se va amplasa in regim izolat, retragerile fata de aliniament si limita de proprietate ce definesc zona edificabila vor fi urmatoarele :

- 5,80ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.

- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).

- 5,80 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.

- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST \_ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

In urma stabilirii retragerilor fata de limitele de proprietate rezulta suprafata edificabila de cca 195,75mp aproximativ egala cu suprafata constrita propusa cca 195,75mp.

#### ACCESELE PIETONALE SI AUTO

Conform PUZ 121/2011, parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica. Incinta va avea acces in si din bulevardul Tomis prin drumul colector, accesul va fi pietonal si auto.

#### ACCESELE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Se va asigura un acces carosabil in curtea dimensionat latimea minima 3,50ml si inaltimea sub placa 4,00 ml astfel incit sa permita accesul autovehiculelor de stingerea a incendiilor, in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap. Calculul gabaritelor cailor de acces este conform NP P132-93; NP 24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018.

#### IV.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- 5,80ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.

- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).

- 5,80 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.

- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST \_ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

- H propusa prin PUD, va fi de S+P+6ET +ET TEHNIC respectiv H = 28,00ml,

- Constructia va avea P O T de cca 25,00% calculat pe suprafata de teren IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp, raportat la o suprafata construita de cca 195,75mp

#### IV.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE TEREN

C U T cca 2,00 calculat pe suprafata de teren IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp , avind o suprafata desfasurata de cca 1438,40mp.

#### IV.17 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitatile sunt existente in zona imobilul se va racorda la acestea astfel :

Apa potabila \_ RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

Colector menajer \_ RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

Energie electrica\_ e – distributie nr 11124367/05.08.2022

Gaze naturale \_ DISTRIGAZ SUD nr 13766/317759779/29.07.2022

Curenti slabi \_ rcs & rds nr 5857/27.07.2022

Evacuarea deseurilor menajere se va face la un sistem de colectare oreganizat, prin grija beneficiarului (contract firma specializata\_polaris)

#### IV.18 BILANT TERITORIAL, IN LIMITA DE AMPLASAMENT STUDIAT

## BILANT TERITORIAL PROPUȘ

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	195,75MP	23,50%
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPUȘ	195,75MP	23,50%
	CIRCULATII	462,42MP	55,63%
2	PIETONAL + AUTO	284,22MP	34,12%
3	PARCARE	179,20MP	21,51%
	SPATII VERZI	223,20MP	26,80%
4	SPATII VERZI +PERGOLA VERDE	123,33+99,87MP	14,80+12,00
	T O T A L SUPRAFATA TREN	833,00MP	100,00%
5	SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	55,50MP	6,07%

**DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în prevederile PUG și PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- mobilare urbanistică
- desfășurări front bd. Tomis – existent și propus

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1597/13.07.2022 (valabil până la 12.07.2024)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 8873/16.01.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1170/70731/11.08.2022
- aviz ENEL nr. 11124367/05.08.2022
- aviz Engie nr. 13766/317.759.779/29.07.2022
- aviz RCS&RDS nr. 5857/27.07.2022
- aviz Orange nr. 524/01.08.2022
- aviz Comisia de circulație nr. A 6884/23.08.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 891/U/09.08.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1440/02.08.2022.

**CONCLUZII**

Se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil S+P+6E+etaj tehnic – locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2, investitor Naciadi Enache.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.05.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUD - construire imobil S+P+6E+etaj tehnic – locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Naciadi Enache
Elaborator	Arh. Costel Șchiopuleț

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		<i>Se acord.</i>
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocariu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.05.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUD - construire imobil S+P+6E+etaj tehnic – locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Naciadi Enache
Elaborator	Arh. Costel Șchiopuleț

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait

de acord



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 17.05.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	Reanalizare PUD - construire imobil S+P+6E+etaj tehnic – locuințe colective cu spații comerciale la parter, Palazu Mare, parcela VN 385/1/2 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Naciadi Enache
Elaborator	Arh. Costel Șchiopuleț

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	NU	Respectare insorire OMS 119, functiuni d elocuire pentru cladirile invecinate
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	Nu au fost prezentate argumente care sa reprezinte beneficii sociale de interes public

Urb. Răzvan Cristescu

## MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

### I. INTRODUCERE

#### I.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT : P.U.D. *PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER\_ PROIECT NR O15/2021

LOCALITATEA : MUNICIPIUL CONSTANTA, PLALAZU MARE, STRADA STRADA NESPECIFICATA, NR FN, PARCELA Vn 385/1/2

INITIATOR : NACIADI ENACHE, NACIADI MAGDALENA

PROIECTANT : BIACOSTELSCHIOPULET

DOCUMENTATIE : PLAN URBANISTIC DE DETALIU

DATA ELABORARII : MAI 2023

#### I.2 OBIECTIVUL LUCRARI

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea regimului juridic, economic si tehnic al terenului si pentru edificarea unui "IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER\_ PROIECT NR O15/2021 " in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada Nespecificata, nr FN, parcela VN385/1/2 \_ IE 200389.

Documentatia are la baza C.U. \_ Certificat de Urbanism nr 1597/13.07.2022 eliberat de P.M.C. \_ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 4, regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism, studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studiata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea in compozitia intregului ansamblu \_ P.U.Z. Tomis Plus, Plazu Mare.

Prezenta documentatie la nivel de *P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU* \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER\_ isi propune urmatoarele:

Determinarea modului de utilizare a terenului, stabilirea retragerilor fata de aliniamentn, limitele laterale si limita posterioara ale proprietatii.

Determinarea conditiilor de acces in si din proprietate, circulatiile in limita de proprietate.

Determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare ale municipiului prezente in zona.

Stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse.

Formele de proprietate juridica ale terenurilor nu se schimba.

### II. INCADRAREA IN ZONA

#### II.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea P.U.G. \_ Plan Urbanistic General, corelate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditionarile din certificatul de urbanism si documentatia PUZ nr 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020.

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru edificarea unui "IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU



SPATIU COMERCIAL LA PARER" in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada Nespecificata, nr FN, parcela VN 385/1/2.

Documentatia are la baza C.U. \_ Certificat de Urbanism nr 1597/13.07.2022 elibera de P.M.C. \_ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 4, regimul de actualizare / modificare a documentatiilor de urbanism, studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studiata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea in compozitia intregului ansamblu \_ P.U.Z. Tomis Plus, Plazu Mare.

Terenul ce face obiectul acestei documentatii de urbanism \_ PUD \_ este situat in intravilanul municipiului Constanta, zona Palazu – Mare, strada Nespecificata, nr FN, strada situata in sud - vestul municipiului Conform reglementarilor PUZ (H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020), terenul studiat apartine UTR 1– unitate teritoriala ce se desfasoara de lungul arterelor majore de circulatie, respectiv DN2A, si dublata de artera carosabila colectoare din sud-vest \_conform HCL nr 131/29.04.2020 si mentionata in AC nr139/09.02.2022 \_ artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni. Pentru loturile care au facut obiectivul unei documentatii de urbanism, anterior PUZ, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin PUZ celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea PUZ si au pierdut valabilitatea. Aliniamentul este linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata. In fisia non edificabila dintre aliniament si aliniere nu se permit constructii, exceptie fac imprejmuire, alei de acces, platforme pietonale si carosabile, acesele in imobile.

EXTRAS DIN REGLEMENTARI PUZ 121/16.05.2011

AMPLASAREA IN LOCALITATE \_ MUNICIPIUL CONSTANTA, conform P.U.G. Municipiul Constanta parcela cea a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, este situata in U.T.R.1- zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supra municipal si municipal, locuinte si echipamente publice, zona ce se desfasoara de-a lungul arterelor majore de circulatie, respective DN2A-bulevardul Tomis.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI \_ P.O.T.

P.O.T. maxim aprobat = 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim aprobat = 3,00

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FUNCTIUNI

Teren liber de constructii.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – CIRCULATII

Terenul studiat in acest P.U.D. are acces carosabil direct din drumul colector (HCL131/29.04.2020 si AC139/09.02.2022) paralel cu bulevardul Tomis (DN2A) cu ampriza propusa de 4,00ml, zona de protectie DN2A este propusa a avea o latime de 2,00ml.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.D.-ul are o suprafata de 833,00mp conform act de vinzare nr 2469/11.10.2006 (B.N.P. Joita Botezatu) si este proprietatea privata NACIADI ENACHE SI NACIADI MAGDALENA.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RELETE TEHNICO-EDILITARE

Terenul studiat in acest P.U.D, situate in Municipiul Constanta, zona Palazu – Mare, strada Nespecificata, nr FN, cu numar cadastral IE 2200389 (VN385/1/2) este situat intr-o zona ce detine echipate edilitare si retea tehnico-edilitare si anume

Retea de energie electrica

Retea de apa potabila

Retea de colectare ape menajere si puvliale





Retea de gaze naturale

## ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FOND CONSTRUIT

Documentatia de P.U.Z. (H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) prin care s-a reglementat zona, a propus aceasta zona cu o mare diversitate functionala ; institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate; servicii financiar bancare si de asgurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale; cercetare-dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozite engros legate de polul tertiar, parcuri multietajate, locuinte colective, prezenta documentatia P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER respecta aceste prevederi.

Din punct de vedere al organizarii planimetrice si spatiale, zona se poate defini ca fiind in curs de dezvoltare.

Din analiza morfotipologica rezulta :

- regim de inaltime P – P+8etaje
- tipologie grupare, izolate
- tipologie fatade, predomina plinul in raportul plin/gol
- tipologie acoperire domina terasa
- starea cladirilor buna
- durabilitate buna
- front construit discontinuu

CONCLUZII, din punct de vedere al structurii si organizarii urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilitati de reorganizare si restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite interventii urbane precum si existenta suprafetelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezinta, din punct de vedere al esteticii si compozitiei urbane, nuclee consolidate care sa constituie puncte de plecare in reorganizarea planimetrica si volumetrica a zonei sau care sa necesite a fi protejate.

Dezvoltarea spatiala-volumetrica in lungul arterei ce a generat un tesut urban liniar. In ceea ce priveste configurarea spatiala, volumele dezvoltate linear nu reusesc sa se impuna dat fiind tipul de functiune (locuinte colective) si ponderea plinului in raport cu golul.

II.1.1. SUPORT CADASTRAL SI TOPOGRAFIC sugereaza :

Trenul face parte din zona studiata in PUZ nr 121/16.05.2011 .

Pe parcela proprietate privata se accede de pe drumul colector paralel cu bulevardul Tomis \_ DN2A.

Vecinatatile sunt terenuri private , needificate cu acces din drumul colector.

Nu exista alte functiuni pe terenurile invecinate

Regimul de inaltime propus prin PUZ 121/2011 este de P+14, Hmaxim 45,00ml.

Nu exista servituti de utilitate publica nici pe amplasament si nici pe terenurile invecinate

II.1.2. STUDIUL GEOTEHNIC concluziile sunt mentionate in STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de "ANA PROIECT DESIGN" SRL in capitolul 3 \_ CONDITII ESTIMATE DE FUNDARER aliniat 4, si in capitolul 4 \_ RECOMANDARI

II.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU PUD

Elaborarea PUD-ului sa bazat pe concluziile studiilor elaborate anterior odata cu intocmirea PUZ \_ H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 , HCL 372/21.09.2020



The image shows a handwritten signature in black ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'PROIECTANT' at the top, 'ARHITECT' at the bottom, and 'ROMANIA' around the perimeter. The signature is written in a cursive style.

### III. SITUATIEI EXISTENTE

#### III.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Accesul se face din si in drumul colector existent ampriza cca 3,00ml si se propune amenajarea si largirea la 4,00ml cu sens unic. Drumul colector se descarca in bulevardul Tomis \_ DN2A si are sens unic.

#### III.2. SUPRAFATA TERENULUI OCUPATA. LIMITE. VECINATATI

SUPRAFATA terenului ce a generat P.U.D. \_ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, este de 833,00mp IE200389 provenind din VN385/1/2 . Din care se va ceda \_ conform PUZ 121/2011 de stabilirea a noului aliniament \_ suprafata teren cedat 50,50mp.

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 26,34ml proprietate privata IE218240 ; la est pe o lungime de 31,73ml proprietate privata IE 216325 (cca 25,53ml) si proprietate privata IE 213788 (cca 6,20ml) ; la sud pe o lungime de 26,35ml proprietate privata IE 237195 si la vest pe o lungime de 31,54ml domeniul public constituit din \_ DN2A (bulevardul Tomis), zona protectie DN2A si drumul colector \_ conform HCL 131/29.04.2020 si mentionat in AC 139/09.02.2022.

Trenul supus studiului si vecinatatile acestuia sunt terenuri libere de constructii.

#### III.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBER

Pe terenul cu numar cadastral IE200389 pe care se doreste amplasarea imobilului " IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER " ce face obiectul prezentului PUD, nu se află nici un imobil. Suprafata libera este de 833,00mp \_ egala cu suprafata de teren, inainte de cedarea unei fisi de teren conf HCL121/2011.

#### III.4. CARACTERUL ZONEI. ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTICE

Zona este caracterizata de existenta unor terenuri libere de constructii, terenuri cu suprafete cuprinse intre 800,00mp si 1000,00mp ce au o adincime de cca 25,00ml. In zona de sud – est a amplasamentului pina in strada Papadie si intre strada Papadie si strada Zavoiului nu sunt edificate constructii. In zona de nord – vest pina in strada Rozelor la cca 150,00ml se afla o statie de carburanti \_ parter si un imobil P+6 spatii de birouri.

Din puncts de vedere arhitectural zona se caracterizeaza prin lipsa de imobile, singurul imobil P+6 \_ spatii de birouri, este singurul imobil ce are gabaritul asemanator cu cel propus P+6 locuinte colective. Imobilul existent P+6 constructie noua cu arhitectura ce se incadreaza in tpologia imobilelor cu fatade ventilate de tip haitech, are o retragere de 17,00ml din axul bulevardului Tomis conf PUZ 121/2011.

#### III.5. DESTINATIA CLADIRILOR

Asa cum s-a specificat mai sus, zona este libera de constructiile

#### III.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Proprietatea terenurilor invecinate este privata persoane fizice sau juridice. Vezi planşa \_ Obiective de utilitate publica.

#### III.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Concluziile sunt mentionate in STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de " ANA PROIECT DESIGN" SRL in capitolul 3 \_ CONDITII ESTIMATE DE FUNDARER aliniat 4, si in capitolul 4 \_ RECOMANDARI

#### III.8. ACCIDENTE DE TEREN

Nu existe accidente de teren \_ beciuri, hrube, umplutiri. Terenul este neamenajat. Amplasarea imobilului de locuinte colective se va face inspre latura de nord, nord-vest , pentru a beneficia de orientare favorabila spatiilor de locuit. Se recomanda pastrarea configuratiei terenului.

#### III.9. ADINCIMEA APEI SUBTERANE

Pinza freatica conform STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de " ANA PROIECT DESIGN" SRL nu apare in forajele executate pina la adincimea de 7,60ml



### III.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Conform STUDIUL GEOTEHNIC elaborat de "ANA PROIECT DESIGN" SRL, capitol 1, aliniat 7 se incadreaza in zona seismica cu  $ag=0,02g$  si o perioada de control  $T_c=0,7$ secaspectrului de raspuns \_ P100/1-2013

### III.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT\_inaltime, structura, stare, etc

Zona invecinata studiului \_ PUD pe o lungime de cca 450,00ml paralel cu bulevardul Tomis si o adancime de cca 80,00ml este lipsita de constructii. Statia de carburanti \_ parter cit imobilu Oficiul registrului comertului \_ P+6, sunt in satre foarte buna.

Pe linga observatiile facute la punctul III.4 asupra caracterului arhitectural – urbanistic al zonei , fondul construit existent conform descrieri anterioare poate fi analizat din prisma mai multor criterii.

Din punct de vedere al inaltimei cladirilor, acestea au regimul de inaltime de la P\_ statia decarburanti, P+5+6 etaje.

Structura imobilelor este in mare parte din cadre, cu inchideri de zidarie, terasa sau sarpanta. Finisajele sunt de calitate foarte buna.

Starea cladirilor este foarte buna. Unele cladiri sunt in stadiu de executie.

### III.12. ECHPARE EXISTENTA \_ vezi plansa reglementari edilitare

Zona este echipata edilitar conform avizelor emise de detinatori de retele edilitare

RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

e – distributie nr 11124367/05.08.2022

DISTRIGAZ SUD nr 13766/317759779/29.07.2022

rca & rds nr 5857/27.07.2022

ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS nr 546/26.07.2022

## IV. REGLEMENTARI

### IV.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul doreste realizarea \_ IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE

S+P+6ETAJE+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARER, pe trenul IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp, in baza certificatului de urbanism CU nr 1597/13.07.2022.

### IV.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMARAE CONSTRUCTIILOR

"LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER" este amplasata in imediata vecinatate a bulevardului Tomis \_DN2A formind viitorul front construit al acestuia. Imobilul are acces din si in drumul colector cu sens unic, drum colector al bulevardului Tomis si paralel cu acesta.

### IV.3. CAPACITATE SI SUPRAFATA DESFASURATA

"LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER". Imobilul propus va avea destinatia de locuire \_ locuinte colective , compus dintrun numar de 18 \_ optsprezece apartamente din care 12 \_ douasprezece de trei camere si 6 \_ sase de doua camere, parterul va avea functiunea de spatiu comercial si tot la parter se va amenaja accesul la locuinte compus din casa de scara si casa liftului, subsolul va fi destinat apararii civile si spatiului de depozitare.

SUBSOL \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 156,60mp, compus din casa scara+lift su 28,80mp, spatii depzitare su 38,80mp, spatiu aparare civila su 89,10mp capacitate 48 persoane.

PARTER \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 117,00mp, compusa din hol intrare su 10,95mp, casa scara+lift su 28,80mp, spatiu comercial cu spatii depozitare si grupuri sanitare su 156,00mp.

ETAJ 1 – 6 \_ suprafata construita 195,75mp, suprafata utila 140,04mp compusa din casa scara+lift su 28,80mp, un apartament de trei camere su 87,80mp si un apartament de doua camere su 52,24mp.



SCHOPULET  
arhitect

Imobilul "LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER" compus din 12 apartamente, spatiu comercial parter si subsol  
are : SUPRAFATA CONSTRUITA 195,75MP  
SUPRAFATA DESFASURATA 1438,40MP  
REGIM DE INALTIME S+P+6ET+ET TEHNIC, H = 28,00ML  
POT 25,00%  
CUT 2,00

LOCURI PARCARE 18 LOCURI ( 12 APART x 1,2 + 3 LOCURI SP COM )

Locurile de parcare se vor calcula conform NP P132-93; NP24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018 in asa fel incit suprafata minima a unui loc de parcare sa fie 11,50mp (2,30X5,00) si latimea minima a cai de acces cu sens unic de 3,50ml.

IV.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI  
DISTANTA FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE :

Pe terenul studiat in PUD nu exista constructiile si nici in imediata vecinatate.

Fata de limitele de proprietate imobilul va avea urmatoarele retrageri ce vor defini zona edificabila, imobilul se va amplasa in regim izolat, retragerile fata de aliniament si limita de proprietate ce definesc zona edificabila vor fi urmatoarele :

- 5,80ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.
- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).
- 5,80 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.
- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST \_ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.

In urma stabilirii retragerilor fata de limitele de proprietate rezulta supafata edificabila de cca 195,75mp aproximativ egala cu suprafata constrita propusa cca 195,75mp.

ACCESELE PIETONALE SI AUTO

Conorf PUZ 121/2011, parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulatie publica. Incinta va avea acces in si din bulevardul Tomis prin drumul colector, accesul va fi pietonal si auto.

ACCESELE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Se va asigura un acces carosabil in curtea dimensionat latimea minima 3,50ml si inaltimea sub placa 4,00 ml astfel incit sa permita accesul autovehiculelor de stingerea a incendiilor, in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap. Calculul gabaritelor cailor de acces este conform NP P132-93; NP 24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018.

IV.5 INTEGRARE SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA  
CU CELE EXISTENTE

Zona este caracterizata avind un mare potential de dezvoltare. Imobilul propus va avea acelasi regim de inaltime, silueta arhitecturala, folosind materiale si noi tehnologi in aceeasi maniera cu cele folosite la imobilul existent P+6 \_registrul camerei de comert. Volumul propus este rezultatul functiuni \_ locuire, fatadele vor fi ventilate si se vor folosi materialele de placaj ca alucobond sau cembrit \_placi compozite, timplariile de tip gealan din PVC cu geam termopan, cromatica toate elementele ce compun fatadelor vor fi in acord cromatic stabilite si supuse autorizatie de construire.

IV.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

In imediata vecinatate cit si in zona nu sunt constructii ce necesita interventii

IV.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI  
CAROSABILE SI PIETONALE

Organizarea circulatiei pietonale si auto se va realiza conform punct IV.4



#### IV.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

In zona nu exista elemente definitorii ale cadrului natural. Avind in vedere ca perimetrul construit se afla intr-o zona aproape orizontala terenul are o declivitate de 0,03% de la vest la est si de 0,04 de la nord la sud, acest fapt conduce la realizarea sistematiei verticale la fata locului pe teren. In zona nu sunt puncte de atractie, aceasta se datoreaza vecinatatilor \_ zona ce urmeaza a se dezvolta urbanistic si arhitectural.

#### IV.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Amplasamentul face parte din UTR1 ce se desfasoara de-a lungul DN2A \_ bulevardul Tomis, artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

#### IV.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Nu este cazul

#### IV.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul, toate terenurile sunt proprietate privata.

IV.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI  
Solutia propusa de mobilare a terenului\_ IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp este ca 16,35% din suprafata terenului sa fie destinata spatiilor verzi.

#### IV.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Din terenul studiat se va ceda o fasie in suprafata 50,50mp (1,60X31,00) pentru amenajarea si modernizarea drumului colector. Cedarea se va realiza de catre toate terenurile din vecinatatea drumului colector conf HCL121/2011.

#### IV.14 LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Terenul actual este stabilizat geotehnic, interventiile de amenajare si sistematie ale acestuia vor fi minime. Vor fi amenajate spatii verzi (26,80%/ST), cai de acces pietonale si auto (34,12%/ST) parcuri inverzite si protejate cu pergola verde (21,51%/ST) deasemenea se va amenaja o platforma gospodareasca de colectare selectiva a deseurilor.

#### IV.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

##### ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

- 5,80ml fata de limita laterala de proprietate din NORD – proprietate privata IE 218240.
- 10,00 ml fata de noul aliniament (conform P.U.Z. PALAZU MARE aprobat H.C.L. 121/16.05.2011 al carui RLU este detaliat prin H.C.L. 258/31.07.2017 ; HCL 254/28.06.2018 – precizari ; HCL 212/30.06.2020 : HCL 372/21.09.2020) limita proprietate VEST, (DN2A si drumul colector propus HCL 131/29.04.2020).
- 5,80 ml fata de limita laterala de proprietate din SUD – cu proprietate privata IE 237195.
- 5,00 ml fata de limita posterioara de proprietate din EST \_ cu proprietate privata IE 216325 si IE 2213788.
- H propusa prin PUD, va fi de S+P+6ET +ET TEHNIC respectiv H = 28,00ml,
- Constructia va avea P O T de cca 25,00% calculat pe suprafata de teren IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp, raportat la o suprafata construita de cca 195,75mp

#### IV.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE TEREN

C U T cca 2,00 calculat pe suprafata de teren IE200389 provenind din VN385/1/2, in suprafata de 833,0mp , avind o suprafata desfasurata de cca 1438,40mp.

#### IV.17 ASIGURAREA UTILITATILOR

Utilitatile sunt existente in zona imobilul se va racorda la acestea astfel:

Apa potabila \_ RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

Colector menajer \_ RAJA nr 1170/70731/01.08.2022

Energie electrica\_ e – distributie nr 11124367/05.08.2022



Gaze naturale \_ DISTRIGAZ SUD nr 13766/317759779/29.07.2022

Curenti slabi \_ rcs & rds nr 5857/27.07.2022

Evacuarea deseurilor menajere se va face la un sistem de colectare oreganizat, prin grija beneficiarului (contract firma specializata\_polaris)

IV.18 BILANT TERITORIAL, IN LIMITA DE AMPLASAMENT STUDIAT  
BILANT TERITORIAL PROPUS

NR.CRT	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	195,75MP	23,50%
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE - PROPUS	195,75MP	23,50%
	CIRCULATII	462,42MP	55,63%
2	PIETONAL + AUTO	284,22MP	34,12%
3	PARCARE	179,20MP	21,51%
	SPATII VERZI	223,20MP	26,80%
4	SPATII VERZI +PERGOLA VERDE	123,33+99,87MP	14,80+12,00
	T O T A L SUPRAFATA TREN	833,00MP	100,00%
5	SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	55,50MP	6,07%

**V. CONCLUZII**

**CONCLUZI CAP II. \_ INCADRAREA IN ZONA-CARTIER**

Conform suportului \_ridicare topografica,amplasamentul are o declivitate mica, foarte mica. Terenul face parte din lotizarea Palazu Mare \_ PUZ nr 121/2011. nu sunt probleme de proprietate.

Conform studiului geotehnic amplasamentul este stabil.

Conform PUZ nr 121/16.05.2011 amplasamentul face parte din UTR1.

PUD -ul sa elaborat pentru stabilirea retragerilor laterale si posterioare, prin modificarea aliniamentului \_retragere 17,00ml din ax bulevardul Tomis, astfel stabilinduse o noua zona edificabila.

**CONCLUZI CAP III \_ SITUATIA EXISTENTA**

Amplasamentul usor accesibil din drumul colector al bulevardului Tomis.

Suprafata ce se va ocupa, limitele si vecinatatile nu pun probleme.

Suprafetele de tren liber au o pondere mare 65,00%, terenurile vecine avind suprafete generoase 800,00mp – 1000,00mp.

Proprietatea trenurilor din zona este exclusiv privata.

Parametri geotehnice permit edificarea unui imobil cu mai multe etaje\_S+P+6.

Fond construit in imediata vecinatate inexistent.

Amplasamentul are posibilitati de racordare la echipamentul edilitar existent in zona.

**CONCLUZI CAP IV \_ REGLEMENTARILE**

Se doreste realizarea unui imobil "LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER" pe terenul IE200389 provenind din VN385/1/2, cu acces din drumul colector al bulevardului Tomis, teren proprietatea NACIADI ENACHE, NACIADI MAGDALENA C ca bun comun.

Suprafata desfasurata a "LOCUINTE COLECTIVE S+P+6ETAJ+ETAJ TEHNIC CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER" este de cca 1438,40mp.

Principiile de amplasare a constructiei noi sunt date de constrangerile existente si anume :

Retragerea de 17,00ml din axul bulevardului Tomis

Asigurarea locurilor de parcare prin respectarea NP P132-93; NP 24-97; HCL 113-2017; HCL 532-2018.



Coeficientii POT si CUT sub valorile aprobate in HCL 121/2011

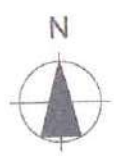
Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, prezentul P.U.D. - plan urbanistic de detaliu, precum si faptul ca in zona sunt terenuri neocupate, isi propune ca noul imobil propus, sa imbunatateasca din punct de vedere estetic imaginea zonei, sa asigure o buna functionare a acesteia, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

Intocmit,

arhitect COSTEL SCHIOPULET



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'C. Schiopulet', written over a circular professional stamp. The stamp contains the following text: 'GISTIA' at the top, 'KUR' in the center, and 'SCHIOPULET arhitect' at the bottom. The stamp also features a star on the right side and some smaller, less legible text around the perimeter.



BILANT TERITORIAL PROPUȘ			
Nr. crt.	FUNCTIUNI	MP	%
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>			
1	IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE	195,75	23,50
	CIRCULATII - MOD DE CALCUL CIRCULATII, CAI DE ACCES, PARCARI CONF. NP P132-93, NP 24-97, HCL 113-2017, HCL 532-2018	463,42	55,63
2	PIETONAL + AUTO	284,22	34,12
3	PARCARE	179,20	21,51
<b>SPATII VERZI</b>			
4	SPATII VERZI	223,33	26,80
	SPATIU VERDE PERGOLA	99,87	
<b>TEREN CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC</b>			
		50,50	6,07
<b>TOTAL</b>		833,00	100
<b>SUPRAFATA TEREN</b>		833,00	

BILANT TERITORIAL EXISTENT			
Nr. crt.	FUNCTIUNI	MP	%
<b>ZONE FUNCTIONALE</b>			
		0	0
<b>SPATII VERZI</b>			
		0	0
<b>SUPRAFATA TEREN</b>		833,00	

**LEGENDA**

- LIMITE**
- LIMITA ZONA AMPLASAMENT STUDIAT
  - ALINIAMENT PROPUȘ HCL 121/2011
  - ZONA CONSTRUITA
  - CAI DE ACCES PIETONAL SI AUTO (SENS UNIC) CU AMPRIZA 4,00m
  - CAI DE ACCES AUTO - DN2A B-dul TOMIS
  - LIMITA EDIFICABIL
  - SPATIU VERDE
  - ACCES AUTO
  - ACCES LOCATARI
  - ACCES SPATIU COMERCIAL



Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
200389	833	Intravilan, Parcela V 385/1/2, Constanta
Nr. Cartea Funciara	UAT	CONSTANTA

(Actiune nr. 1093)

Regim de inaltime P+6ET+ET TEH  
 Hmax. = 28,00m  
 (Maxim P+14, H=45,00)  
 P.O.T. = 25,00% (max. 60%)  
 C.U.T. = 2,0 (max. 3,0)

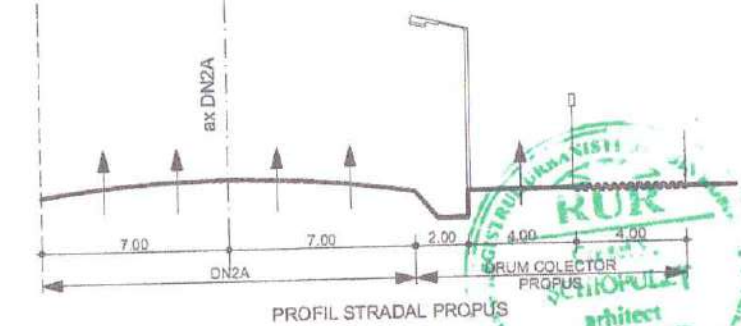
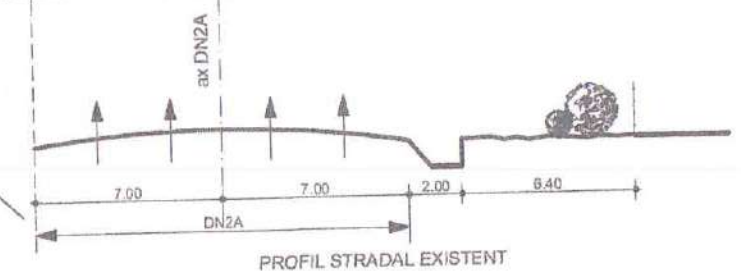
REGISTRUL CONSTANTA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA URBANISM  
 VIZAT PE NECSCHIMBARE  
 Anexa la avizul nr. 1  
**91106/17.05.2023**  
 ARHITECT ȘEF

A. Date referitoare la teren			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
I	V	833	Teren fara imprejurire.
<b>Total</b>		833	

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 833 mp  
 Suprafata din acte a imobilului = 833 mp

Executant, Ing. Baiceanu Liliana  Data: 05.12.2019 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren	Inspector, OCHIANĂ GABRIELA Functie: CONSILIER GR. IA  Data: 17.12.2019 / 08 IAN. 2020 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral
--	---



Verificator / expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referent de verificare / Raport expertiza:		
birou individual arhitectura 98 <b>BIA COSTEL SCHIOPULET</b> CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93				Denumire proiect: <b>B.D. Locuinte colective S+P+6Et.+Et.teh cu spatii comerciale la parter</b> Localitatea: Jud. Constanta, Constanta Palazu Mare, Parcela Vn 385/1/2 Beneficiar: <b>Naciadi Enache</b>		
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	Faza:
Verificat:	arh. Costel SCHIOPULET			1:200		P.U.D.
Intocmit:	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:		Planșa nr.:	
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET		REGLEMENTARI URBANISTICE		U5	