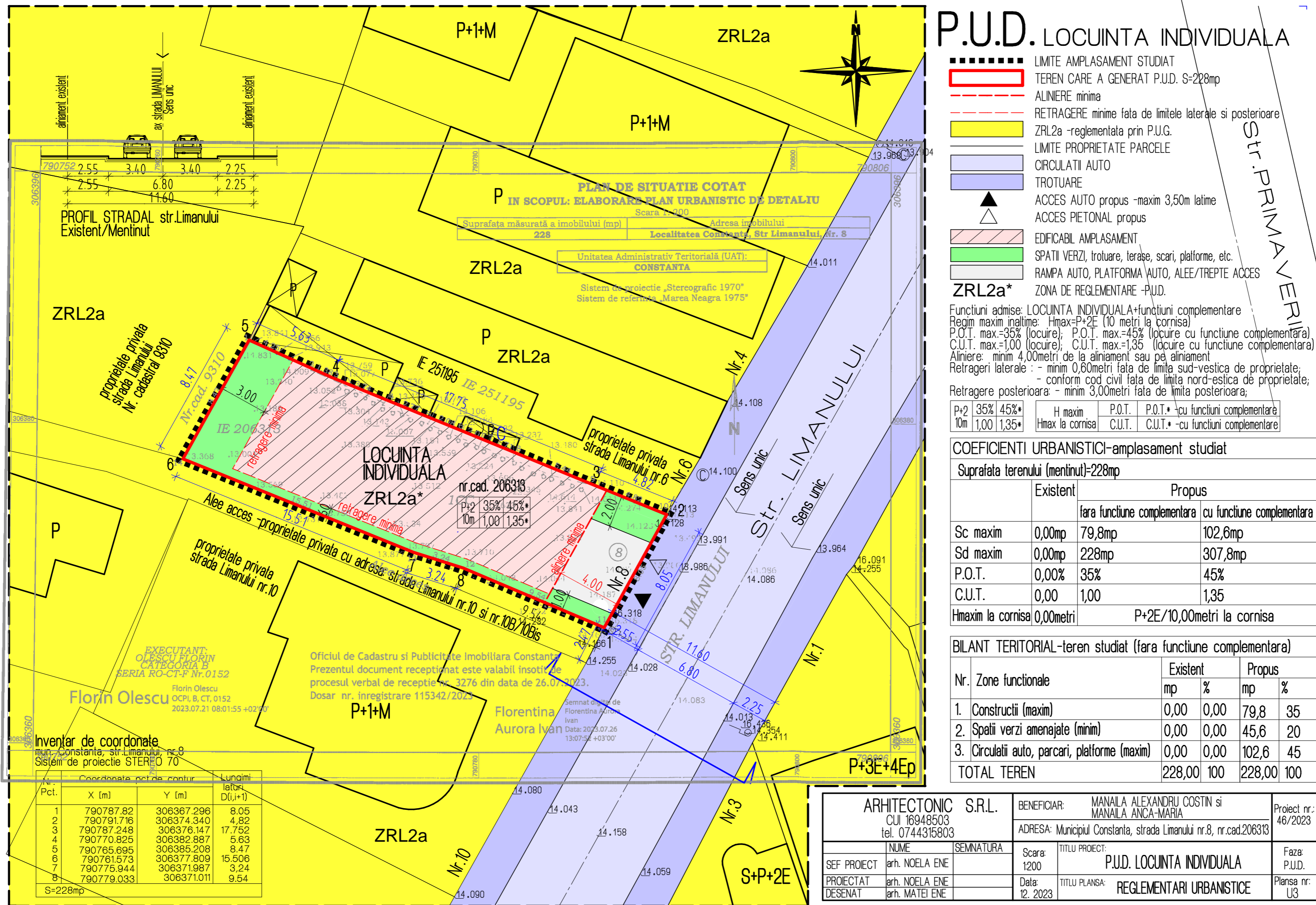


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR „PRELIMINARE P.U.D. ”LOCUINTA INDIVIDUALA”

ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, strada LIMANULUI Nr. 8  
INITIATOR: MANAILA ALEXANDRU COSTIN si MANAILA ANCA MARIA  
ELABORATOR: ARHITECTONIC S.R.L.



## PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ON-LINE PE STE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA  
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU  
IN PERIOADA 06.02.2024-21.02.2024,

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

PRIN POSTA la adresa: Primaria Municipiului Constanta, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2,  
cam. 212, BIROUL PLANIFICARE URBANA sau

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

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

**PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:**  
**Inspector SIMINA STAICULESCU**

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

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 06.02.2024-21.02.2024 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 22.02.2024-02.03.2024 (10 ZILE)

# MEMORIU GENERAL

## 1. INTRODUCERE

### DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA**
- Initiator (Beneficiar) : **MANAILA ALEXANDRU-COSTIN si MANAILA ANCA-MARIA**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **decembrie 2023**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Limanului nr.8, nr. cad. 206313**
- Certificat de urbanism: **nr. 2472/17.10.2022**

### OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA (cu regim de inaltime D+P+1E), fata de limitele laterale ale terenului in suprafata de 228mp, amplasat in Constanta, strada Limanului nr.8.

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

Prezentul P.U.D. va detalia:

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

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

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

## 2. INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

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

Terenul studiat, in suprafata de 228,00mp, se afla pe strada Limanului, nr. 8, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 206313, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr. 2472/17.10.2022, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2a – caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in interiorul perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitatea fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018.

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

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

## **PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR**

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999 , a carei valabilitatea fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018.

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

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

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

*Amplasarea cladirilor fata de aliniament:* - la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; - cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5,0metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,0 metri in cazul strazilor de categoria III;- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri; - retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

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

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

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

*Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:* - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita  $A_{\text{min}}=50,0$  mp; - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4,0 metri.

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

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

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

*Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)*

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

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

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

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

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

*Imprejmuiiri:* - se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

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

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii sau daca respectivul solicitant realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

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

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

## **3. SITUATIA EXISTENTA**

### **ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:**

Circulatia autovehiculelor se face pe strada Limanului -strada cu sens unic dinspre strada Primaverii spre strada Toamnei, iar cea pietonala pe trotuarele aferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si unul carosabil, ambele realizate direct din strada Limanului;

### **SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN**

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 228,00 mp, conform act proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren este liber de constructii:

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA D+P+1E.

P.O.T. existent=0,00%

C.U.T. existent=0,00

Terenul are forma poligonala, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 5,63metri+17,75metri+4,82metri
- latura de sud-est: 8,05metri
- latura de sud-vest: 9,54metri+3,24mp+15,51metri
- latura de nord-vest: 8,47metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

S-E – strada Limanului, domeniu public

S-V – proprietate privata: Alee acces

N-V – proprietate privata: nr. cadastral 9310

N-E – proprietate privata: IE 251195

Distanta amplasamentului fata de cladirile invecinate:

- la sud-est: locuinte P+2E-3E, amplasate la minim 11,60metri fata de aliniamentul terenului la strada Limanului;
- la sud-vest : locuinta P+1E+M, amplasata minim 3,22metri fata de amplasamentul studiat;
- la nord-est: anexe Parter, amplasate pe hotarul comun, cu calcan;
- la nord-vest: locuinta amplasate la minim 50m fata de hotarul comun;

### **SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE**

S teren=228,00 mp

Sc existenta=Sd existenta=0,00 mp

### **CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC**

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care

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

#### **DESTINATIA CLADIRILOR**

- locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

#### **TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE**

Terenul studiat este proprietatea privata a sotilor Manaila Alexandru-Costin si Manaila Anca-Maria, conform Contract de vanzare nr. 3226/28.09.2016. Parcelele invecinate pe laturile nord-vest, sud-vest si nord-vestt, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de sud-est, este domeniu public-strada Limanului.

#### **CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare**

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

- in suprafata se gaseste un strat de pamant vegetal, cu o grosime variabila de la 0,95m la 1,05m;
- urmeaza un strat de loess galben plastic vartos cu o grosime de aproximativ 4,50m;
- pana la adancimea de 6,00m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de argila prafoasa cafenie, plastic vartoasa;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea de 6,00metri.

Din studiul geotehnic sunt recomandate urmatoarele conditii de fundare:

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

#### **ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)**

Terenul studiat este lipsit de de accidente de teren, avand o panta descendenta de cca.3% dinspre strada- spre fundul curtii.

#### **ADANCIMEA APEI FREATICE**

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea de 6,00metri.

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

#### **ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura,stare)**

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

Beneficiarul doarec edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA cu regim de inaltime -D+P+1E.

#### **ECHIPAREA EXISTENTA**

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

Din avizele pentru utilitati, solicitate prin Certificatul de urbanism, rezulta faptul ca amplasamentul studiat beneficiaza sau poate beneficia de racorduri/bransamente pentru apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe terenul studiat exista un bransament de apa Dn.3/4, contorizat cu apometrul Dn.20mm, executat din conducta de distributie apa Dn.100mm Azb (existent pe strada) . Pe strada Limanului exista conducta de distributie apa Dn.100mm Azb si colectorul menajer Dn.250mmB (H=1,6m). Brasamentul existent pe teren, va fi

menținut după realizarea noului imobil -LOCUINTA INDIVIDUALA-D+P+1E. În cazul în care este necesară redimensionarea bransamentului de apă și a racordului la canalizare, la următoarea fază, beneficiarul va reveni cu o nouă documentație tehnică întocmită de un proiectant de specialitate agreat de R.A.J.A..

Conform avizului favorabil emis de către E distribuție Dobrogea, rezultă faptul că amplasamentul studiat nu afectează instalațiile societății, pe planul anexat acestui aviz fiind trasate LEA și LES existente în apropiere. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau dacă acesta există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), va fi solicitat la UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

Conform avizului favorabil emis de către TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., pe amplasamentul studiat, ROMTELECOM nu deține rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construcție.

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Rețele, pe planul de situație anexat avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în apropiere și a bransamentului de pe limita amplasamentului. Dacă lucrările propuse prin P.U.D. presupun reamplasarea racordului de gaze naturale, pentru obiectivul propus pe amplasament, la faza DTAC se va solicita avizul Distrigaz Sud.

#### **4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2a\***

##### **OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM**

Pe terenul liber de construcții, beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de clădire LOCUINTA INDIVIDUALA -D+P+1E, IMPREJMUIRE TEREN și ORGANIZARE DE SANTIER. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificând retragerile minime față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, păstrând însă alinierea minimă la stradă și indicatorii urbanistici aprobați anterior prin P.U.G.-documentație care reglementează zona în prezent.

##### **FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR**

*Functional*, obiectivul propus se va încadra în prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, menținându-se utilizările permise, respectiv:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înșiruit, cuplat sau izolat;
- se admit funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

##### **Amplasarea față de aliniament :**

Obiectivul propus va fi amplasat respectând alinierea aprobată prin P.U.G., față de aliniament, respectiv:

- clădirile se vor retrage față de aliniament (hotarul la stradă Rasuri cu o distanță de minim 4,0 metri (stradă Rasuri este de categoria III);
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferență dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4,0 metri;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 metri de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4,00 m pe verticală, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

##### **Amplasarea obiectivului propus față de limitele laterale și posterioare ale parcelei:**

- retragere minimă: conform cod civil față de limita de proprietate de la Nord-Est;
- retragere minimă: 0,60 metri față de limita de proprietate de la Sud-Vest, cu respectare cod civil;
- retragere minimă: 3,00 metri față de limita de proprietate posterioară;

Această reglementare este motivată de:

- refuzul vecinilor, față de hotarul sud-vestic și nord-estic, de a-și da acordul notarial conform cod civil, în vederea amplasării obiectivului propus pe acest hotăr comun;

- amplasarea noii constructii la nord fata de constructia existenta pe proprietatea sud-vestica, nu justifica retragerea acesteia cu minim 3,00metri de la limita proprietatii comune, avand in vedere imposibilitatea de a o umbri pe aceasta din urma;
- constructiile vecine de pe proprietatea nord-vestica sunt anexe parter si sunt amplasate cu calcan, pe hotarul comun;
- in conformitate cu Ordinului MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atat pentru camerele locuibile ale constructiei propuse, cat si pentru camerele locuibile ale cladirilor invecinate, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna.

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

### **CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA**

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

Sconstruita=max. 79,8mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%  
Sdesfasurata=max. 228,00mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

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

Sconstruita=max. 102,6mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%  
Sdesfasurata=max. 307,8mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

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

### **PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

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

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

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

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

- retragere minima: 0,60metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest, cu respectare Cod civil;
- retragere minima: conform cod civil fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- retragere minima: 3,00metri fata de limita de proprietate posterioara;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - acesta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 actualizat;

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

Accesul pietonal se va face din strada Limanului.

Accesul auto si cel al autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe strada Limanului. Pe parcela, va fi prevazut un singur acces auto cu o latime de maxim 3,50 metri.

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

Constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate, avand un aspect modern din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate



superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

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

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

#### *MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE*

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

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

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

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

Conform Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat este protejata conform Listei monumentelor istorice, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.13.

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

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

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

#### *SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)*

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante.

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

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

#### *PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI*

Nu este cazul.

#### *SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI*

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total

suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

### **PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

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

### **LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA**

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

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

### **REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2a\*:**

#### **Art. 1. UTILIZARI ADMISE:**

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

#### **Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:**

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

#### **Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:**

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

#### **Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:**

- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S<sub>teren</sub>=228mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile laturilor;

#### **Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE**

- se mentine aliniamentul terenului la strada Limanului;

#### **Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Limanului) cu o distanta de minim 4,00 metri (strada Limanului este de categoria III);
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de

4,0 metri;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

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

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

- retragere minima: 0,60metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest cu respectare cod civil;
- retragere minima: conform cod civil pe limita de proprietate de la Nord-Est;
- retragere minima: 3,00metri fata de limita de proprietate posterioara- de la Nord-Vest;;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor, etc) cu Hmaxim=3,00metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

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

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

#### **Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE**

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

#### **Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

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

#### **Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR**

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

#### **Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, stridente, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;

- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintra urmatoarele variante compensatorii:
  - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor si numai cu acordul vecinului;
  - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
  - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, positionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
  - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadrame, ornamente, ferestre false, etc;
  - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatia decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
  - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri positionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
  - cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

#### **Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.;

#### **Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE**

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

#### **Art. 15. IMPREJMUIRI**

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

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

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%
- COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00
- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25%din AC;
  - In acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35
  - suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
  - terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in

considerare in calculul AC.

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

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

**Steren=228,00 mp** (existent/mentinut)

**Regimul de inaltime = max. P+2E**

**H maxim la cornisa=10,00metri**

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

S construita maxima = 79,8 mp

S desfasurata maxima= 228,00 mp

**P.O.T.maxim aprobat=35%**

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

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

S construita maxima =102,6 mp

S desfasurata maxima =307,8 mp

**P.O.T.maxim aprobat=45%**

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

<b>COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat</b>			
<b>S terenului mentinut =228,00mp</b>			
	<b>Existent</b>	<b>Propus</b>	
		<b>fara functiune complementara</b>	<b>cu functiune complementara</b>
<b>Sc max.</b>	<b>0,00mp</b>	<b>79,8 mp</b>	<b>102,6 mp</b>
<b>Sd max.</b>	<b>0,00mp</b>	<b>228,00 mp</b>	<b>307,8mp</b>
<b>P.O.T.</b>	<b>0,00%</b>	<b>35%</b>	<b>45%</b>
<b>C.U.T.</b>	<b>0,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,35</b>
<b>Hmaxim la cornisa</b>	<b>0,00 metri</b>	<b>P+2E</b>	<b>10,00 metri la cornisa</b>

<b>BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2a*</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Zone functionale</b>	<b>Existent</b>		<b>Propus</b>	
		<b>mp</b>	<b>%</b>	<b>mp</b>	<b>%</b>
<b>1</b>	<b>Constructii (maxim)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>79,8</b>	<b>35,0</b>
<b>2</b>	<b>Spatii verzi amenajate (minim)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>45,6</b>	<b>20,0</b>
<b>3</b>	<b>Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>102,6</b>	<b>45,0</b>
<b>TOTAL TEREN</b>		<b>228,00</b>	<b>100</b>	<b>228,00</b>	<b>100</b>

## **5. CONCLUZII**

### **CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE**

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

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

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (construcie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulmentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire si legislatiei aflate in vigoare.

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

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

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

## **6. ANEXE**

### **TEMA-PROGRAM**

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

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

### *Inventar de coordonate*

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

*Sistem de proiectie STEREO 70*

<i>Nr.</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>	<i>Lungimi</i>
<i>Pct.</i>	<i>[m]</i>	<i>[m]</i>	<i>laturi D(i,i+1)</i>
1	790787.82	306367.296	8.05
2	790791.716	306374.340	4,82
3	790787.248	306376.147	17.752
4	790770.825	306382.887	5.63
5	790765.695	306385.208	8.47
6	790761.573	306377.809	15.506
7	790775.944	306371.987	3,24
8	790779.033	306371.011	9.54

*S.teren=228mp*

## **MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI**

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

Elaborat,  
arh. NOELA ENE

# P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=228mp
- ALINIERE minima
- RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posterioare
- ZRL2a -reglementata prin P.U.G.
- LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- CIRCULATII AUTO
- TROTUARE
- ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
- ACCES PIETONAL propus
- EDFICABIL AMPLASAMENT
- SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
- RAMPA AUTO, PLATFORMA AUTO, ALEE/TREPTE ACCES
- ZRL2a\*** ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

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

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

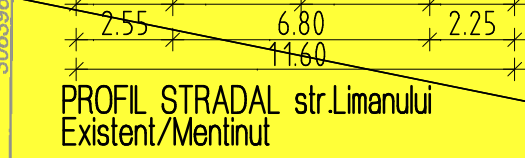
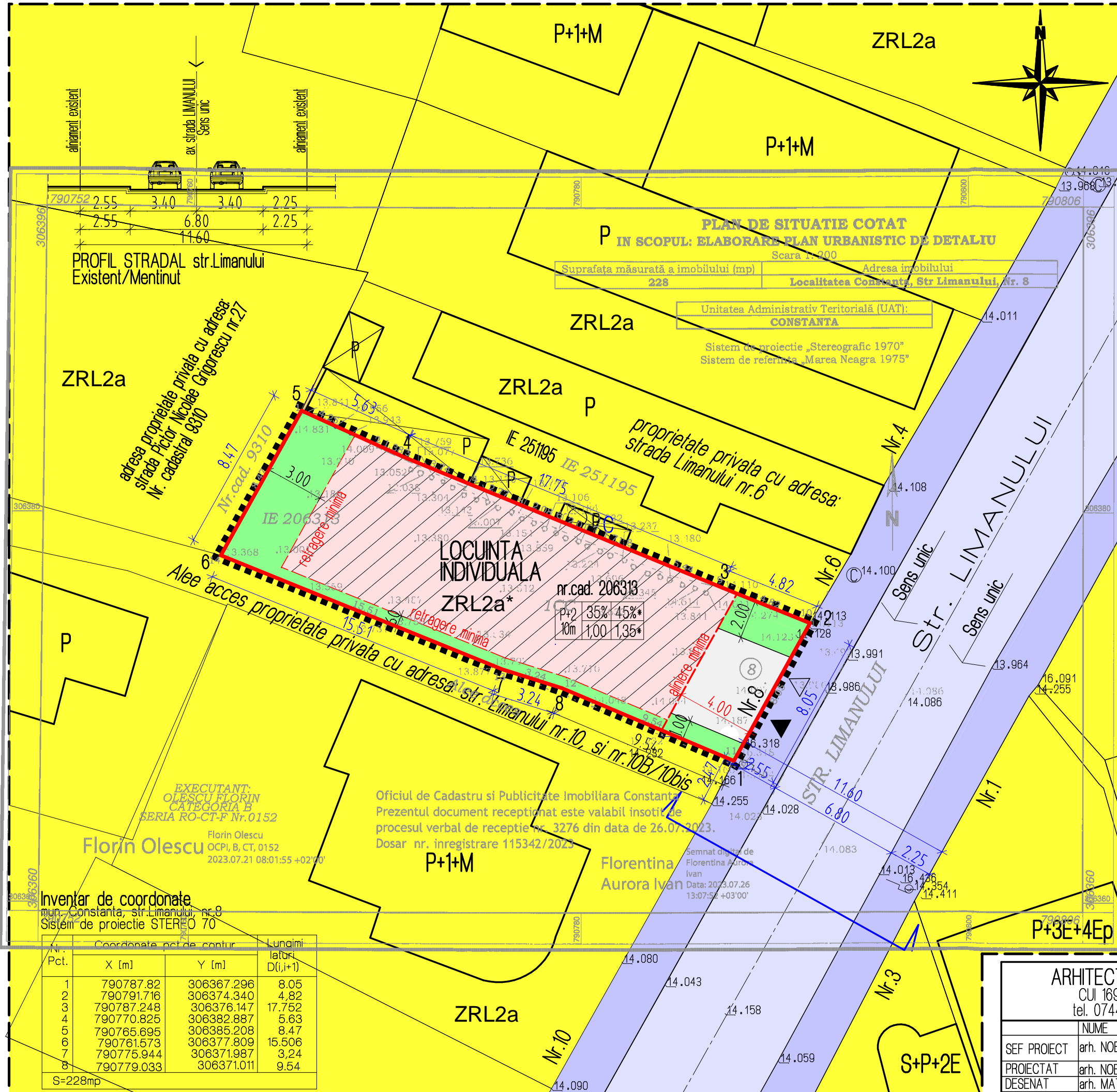
## COEFICIENTI URBANISTICI-AMPLASAMENT studiat

	Existent	Propus	
		fara funcțiune complementara	cu funcțiune complementara
Sc maxim	0,00mp	79,8mp	102,6mp
Sd maxim	0,00mp	228mp	307,8mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00metri	P+2E/10,00metri la cornisa	

## BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara funcțiune complementara)

Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	79,8	35
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	45,6	20
3. Circulatii auto, parcar, platforme (maxim)	0,00	0,00	102,6	45
<b>TOTAL TEREN</b>	<b>228,00</b>	<b>100</b>	<b>228,00</b>	<b>100</b>

<b>ARHITECTONIC S.R.L.</b> CUI 16948503 tel. 0744315803		BENEFICIAR: MANAILA ALEXANDRU COSTIN si MANAILA ANCA-MARIA		Proiect nr.: 46/2023
SEF PROIECT arh. NOELA ENE		Scara: 1:200	TITLU PROIECT: <b>P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA</b>	
PROIECTAT arh. NOELA ENE		Data: 12. 2023	TITLU PLANSA: <b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b>	
DESENAT arh. MATEI ENE			Faza: P.U.D.	
			Planșa nr.: U3	



PROFIL STRADAL str. Limanului  
 Existent/Mentinit

adresa proprietate privata cu adresa:  
 strada picior Nicolae Grigorescu nr.27  
 Nr. cad. 9310

adresa proprietate privata cu adresa:  
 strada Limanului nr.6  
 Nr.4

adresa proprietate privata cu adresa:  
 str. Limanului nr.10, si nr.10B/10bis  
 Nr.6

adresa proprietate privata cu adresa:  
 str. Limanului nr.8  
 Nr.8

EXECUTANT:  
**OLESCU FLORIN**  
 CATEGORIA B  
 SERIA RO-CT-F Nr.0152

Florin Olescu  
 OCPI, B, CT, 0152  
 2023.07.21 08:01:55 +02'00'

Inventar de coordonate  
 mun. Constanta, str. Limanului, nr.8  
 Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate poligonului		Lungimi laturi D(i,j+1)
	X [m]	Y [m]	
1	790787.82	306367.296	8.05
2	790791.716	306374.340	4.82
3	790787.248	306376.147	17.752
4	790770.825	306382.887	5.63
5	790765.695	306385.208	8.47
6	790761.573	306377.809	15.506
7	790775.944	306371.987	3.24
8	790779.033	306371.011	9.54

S=228mp

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
 Prezentul document receptionat este valabil insotit de  
 procesul verbal de receptie nr. 3276 din data de 26.07.2023.  
 Dosar nr. inregistrare 115342/2023

Semnat digital de  
 Florentina Aurora Ivan  
 Data: 2023.07.26  
 13:07:52 +03'00'