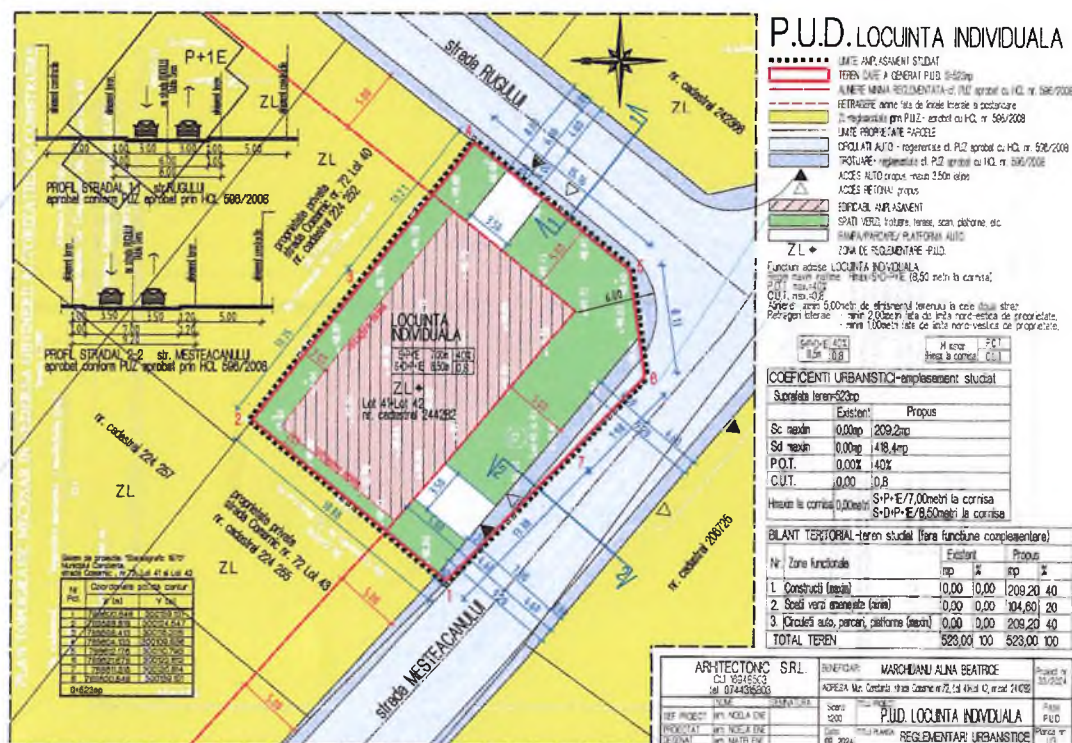


ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, strada COMARNIC nr.72, Lot 41+Lot42
INITIATOR: MARCHIDANU ALINA BEATRICE
ELABORATOR: ARHITECTONIC S.R.L.



IN PERIOADA 16.06.2025-30.06.2025,

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

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

LA REGISTRATURA Primăriei Municipiului Constanța, la Centrul de Informare Cetățeni
din incinta City Park Mall, Bd. Al. Lapusneanu, nr.116C

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

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
Inspector **GEORGIANA TERCIU**

DATE DE CONTACT 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: 16.06.2026-30.06.2025 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 01.07.2025-10.07.2025 (10 ZILE)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA**
- Initiator (Beneficiar) : **MARCHIDANU ALINA BEATRICE**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **septembrie 2024**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Comarnic nr.72, Lot 41 si Lot 42, nr. cad. 244282**
- Certificat de urbanism: **nr. 2098/27.08.2024**

OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de:

- precizarea din P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 596/22.10.2008 care conditioneaza elaborarea si aprobarea unui P.U.D., in cazul in care se comaseaza sau se dezmembreaza parcele (terenul studiat a rezultat din alipirea/comasarea Lotului 41 cu Lotul 42);
- necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA, fata de limitele laterale/posterioare ale terenului in suprafata de 523,00mp, amplasat in Constanta, strada Comarnic nr.72, Lot 41 si Lot 42, nr. cadastral 244282.

Terenul are interdictie temporara de construire pana la elaborarea si aprobarea unei documentatii P.U.D. conform prevederilor Legii nr.350/2001.

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 523,00mp, se afla pe strada Comarnic nr.72 si face parte

dintr-o lotizare propusa/aprobata in 2008, avand in vecinatate functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 244282, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Terenul provine din alipirea a doua loturi, Lot 41 si Lot 42,

rezultand in final un teren cu o suprafata de 523mp. Conform Certificatului de urbanism nr.2098/27.08.2024, terenul se afla in zona de reglementare ZL – conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr.596/22.10.2008, destinatiile admise fiind LOCUIRE INDIVIDUALA si functiuni aferente locuirii: circulatie auto, pietonale, spatii parcare si spatii plantate.

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 imobilului propus. S-a tinut cont de profilul stradal aprobat pentru strazile limitrofe amplasamentului, privind organizarea circulatiei care deserveste obiectivul propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Conform C.U. nr. 2098/27.08.2024, parcela este supusa reglementarilor P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 596/22.10.2008.

Utilizari admise: LOCUIRE INDIVIDUALA si functiuni aferente locuirii: circulatie auto, pietonale, spatii parcare si spatii plantate;

Utilizari admise cu conditionari: nespecificata;

Utilizari interzise: orice alta utilizare nespecificata anterior;

Amplasarea cladirilor fata de aliniament:

Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului: retragere obligatorie minim 5,00m de la noul aliniament al terenului. In fasia dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor de maxim 40cm inaltime fata de cota trotuarului anterioara lucrarilor de terasament. Se pot amplasa parcaje la sol cu exceptia ca acestea sa fie inierbate.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

In cazul regimului de construire cuplat cladirile se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cel putin 3,00m. In cazul regimului de construire izolat, cladirile se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei cu cel putin 3,00m. Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei cu minim 5,00m, conform plan reglementat anexat HCL 596/2008.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi 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 $Ac_{minim}=50,0mp$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela sa fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 4,0m; garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele vecine (2,20m);

Circulatii si accese:

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,50m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces pe parcela. Strazile propuse nu vor avea latimi mai mici de 6,00m, iar trotuarele aferente acestora vor avea minim 1,0m;

Amprizele aprobate (conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr 596/2008) ale strazilor adiacente terenului care a generat P.U.D., sunt:

- strada Rugului: 8m (1,00m trotuar+6,00m carosabil+1,00m trotuar)

- strada Mesteacanului: 9,20m (1,20m trotuar+7,00m carosabil+1,00m trotuar)

Stationarea autovehiculelor:

Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

Calculul capacitatii de parcare, precum si spatiul de garare/parcare pentru constructiile cu destinatia de locuire va fi asigurat si se va face 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:

Regimul maxim de inaltime: S+D+P+1E (Hmaxim=7,00m)

Se pot realiza subsoluri/demisoluri acolo unde terenul permite. In cazul demisolului inaltimea maxima admisa poate fi depasita cu maxim 1,50m.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime:

Regimul de Construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolati	300	12

(2)- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia;

Este interzisă subîmpărţirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condiţiile menţionate;

Comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor mentionate si pe baza elaborarii si aprobarii unui P.U.D.

Aspectul exterior al cladirilor:

Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.). In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

Conditii de echipare edilitara:

Orice constructie noua se va racorda in mod obligatoriu la reseaua publica de distributie a apei potabile, la reseaua de canalizare si la retea de energie electrica. Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; In caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

Spatii libere plantate si spatii plantate:

Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Imprejmuiri:

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;

In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

Imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălţimea maximă de 2,00 m şi panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului imprejmuirii;

Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.):

P.O.T. aprobat = 40%

Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) :

C.U.T. aprobat =0,8

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 Mesteacanului si strada Rugului, iar cea pietonala pe trotuarele aferente/aprobrate. Parcela nefiind imprejmuita, poate avea asigurat accesul pietonal si cel carosabil, atat din strada Mesteacanului, cat si din strada Rugului;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 523,00 mp, conform act proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren este liber de constructii:

Beneficiara doreste edificarea unui corp de cladire cu functiunea de LOCUINTA INDIVIDUALA si regim de inaltime -D+P+1E.

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

C.U.T. existent=0,00

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 13,35metri+13,21metri
- latura de sud-est: 15,16metri
- latura de sud: 8,13metri
- latura de sud-vest: 13,39metri+7,96metri
- latura de nord-vest: 18,88metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

N-V – vecin: nr. cad. 224255

S-E – vecin: nr. cad. 224309 -strada Rugului

S-V – vecin: strada Mesteacanolui

N-E – vecin: nr. cad. 224252

Distanta amplasamentului fata de cladirile invecinate:

- la sud-est: LOCUINTA P+1E, amplasate la minin 58,20metri fata de amplasamentul studiat;
- la sud-vest: LOCUINTA P+1E, amplasata la minim 22,28m fata de amplasamentul studiat;
- la nord-est: LOCUINTA P+1E, amplasata la minim 15,90m fata de amplasamentul studiat;
- la nord-vest: pe o distanta de minim 134,30m fata de amplasamentul studiat nu exista constructii;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=523,00 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. Dezvoltarea fondului construit existent a inceput dupa anul 2008, cand a fost aprobata P.U.Z. prin H.C.L. Nr 596/2008, acest fond fiind in curs de definitivare. Echiparea edilitara a fost inceputa in anii 2010 si va acoperi toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie/internet.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care cel mai des intalnita este cea de garaj;
- prezenta unui fond recent construit (cca.39% din loturi sunt construite), cu constructii aflate intr-o stare foarte buna, cu indici de ocupare a terenului de maxim 40% si relativ 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,identificat cu nr. cadastral 244282, este proprietate privata a doamnei Marchidanu Alina Beatrice, conform inscrisurilor din extrasul de carte funciara eliberat sub cererea nr. 129115/23.05.2024. Acest teren a rezultat prin alipirea imobilelor cu nr. cadastrale: 224253 si 224254, respectiv Lotul 41 si Lotul 42. Parcelele direct invecinate terenului, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului fata de latura sud-estica, strada Rugului, este proprietate privata, iar vecinatatea terenului fata de latura sud-vestica, strada Mesteacanolui, este domeniu public.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

In urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

“a”-pământ cenușiu până la adâncimea de -1,10 metri;

“b”- un strat de loess galben- praf argilos până la adâncimea de -6,00 metri;

Nivelul pânzei freatice a fost întâlnit într-unul dintre foraje, la adâncimea de 4,70m;

Din studiul geotehnic rezultă următoarele condiții de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adâncimea minimă de fundare $D_f \min = -1,50$ metri, de la cota medie a terenului actual;
- la dimensionarea fundațiilor, se va considera presiunea convențională de calcul $p_{conv} = 130 \text{ kPa}$ - gruparea fundamentală;
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu pantă de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube și umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, având o ușoară pantă de cca. 5% de la nord-vest spre strada Rugului.

ADÂNCIMEA APEI FREATICE

Nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje, până la adâncimea investigată de 6,10 metri.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI Conform Codului de proiectare seismică- Partea I “Prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectarea $a_g = 0,20g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și valoarea perioadei de control (colt) $T = 0,7 \text{ sec}$ a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (înălțime, structură, stare)

Fondul construit existent în zona s-a dezvoltat începând cu anul 2008, fiind în curs de definitivare. Regimul de înălțime este predominant P+1E, construcțiile aflându-se într-o foarte bună stare. Fondul construit existent reprezintă un procent de cca 39% din totalul loturilor reglementate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 596/2008.

Structurile construcțiilor existente sunt preponderent de zidărie portanță și mai rar cu structură pe cadre de beton armat.

Amplasamentul studiat este liber de construcții. Beneficiara dorește edificarea unui nou corp de clădire cu funcțiunea de - LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ -D+P+1E.

ECHIPAREA EXISTENTĂ

Echiparea edilitară în zona a fost începută în anii 2010 și va acoperi toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică, iluminat stradal, gaze, telefonie și internet.

Din avizele pentru utilități, solicitate prin Certificatul de urbanism, rezultă faptul că amplasamentul studiat poate beneficia de racorduri/bransamente pentru apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Conform avizului favorabil emis de către R.A.J.A. Constanța, rezultă că pe Mesteacanului există conductă de distribuție apă $D_n 110 \text{ mm PEHD}$, la cca 60m față de amplasamentul studiat.

Conform avizului favorabil emis de către Rețele Electrice Dobrogea S.A., rezultă faptul că amplasamentul studiat nu afectează rețeaua LES 0,4KV, poziționată pe strada Rugului și parțial pe strada Mesteacanului. Obiectivul propus va putea fi racordat la rețeaua existentă în zona.

Conform avizelor favorabile emise de către ORANGE ROMANIA S.A. și DIGI ROMANIA S.A. în zona amplasamentului studiat, cele două societăți nu dețin rețele.

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Rețele, nu deține rețea de distribuție gaze naturale, în proximitatea amplasamentului studiat. Pentru imobilul propus, la faza D.T.A.C., există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale din zona amplasamentului.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZL, conform P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 596/2008. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Pe terenul liber de construcții, beneficiara dorește edificarea unui nou corp de clădire cu destinația de LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ -D+P+1E. 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 cele două străzi

(str. Mestecanului si strada Rugului) si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 596/22.10.2008-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.Z. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.596/2008, mentinand utilizările permise, respectiv:

- LOCUIRE INDIVIDUALA si functiuni aferente locuirii: circulartii auto, pietonale, spatii parcare si spatii plantate ;

Amplasarea fata de aliniament :

Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului: retragere obligatorie minim 5,00m de la noul aliniament al terenului. In fasia dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, rampelor auto, scarilor+ platformelor de acces si copertinelor. Se pot amplasa parcaje la sol.

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la nord-estlca, cu respectare cod civil
- retragere minima: 1,00metri fata de limita de proprietate de la nord-vestica, cu respectare cod civil;

Aceasta reglementare este motivata de:

- retragerea noii constructii cu minim 3,00metri (asa cum este aprobata regementarea actuala), fata de hotarul comun cu proprietatea nord-vestica, nu se justifica avand in vedere ca fatada paralela cu acest hotar nu poate avea asigurata insorirrea directa, din cauza orientarii catre nord; deci aceasta fatada nu va prezenta ferestre ale camerelor de locuit, care sa necesite asigurarea insoririi minimele conform legislatiei in vigoare ;
- retragerea noii constructii cu minim 3,00metri (asa cum este aprobata regementarea actuala), fata de hotarul comun cu proprietatea nord-vestica, nu se justifica avand in vedere ca fatada paralela cu acest hotar nu poate avea asigurata insorirrea directa, din cauza orientarii catre nord; deci aceasta fatada nu va prezenta ferestre ale camerelor de locuit, care sa necesite asigurarea insoririi minimele conform legislatiei in vigoare;
- daca s-ar mentine retragerile actuale reglementate pentru terenul studiat (minim 3,00m fata de limitele laterale si posterioare), respectand alinierea fata de noul aliniament rezultat conform amprizei aprobate pentru strada Mesteacanului - de 9,20m conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 596/2008, imobilul propus n-ar mai putea beneficia de un P.O.T. de 40%, care este maxim aprobat pe teren;
- 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.

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 $A_{\text{cminim}}=50,0\text{mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela sa fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte; Aceasta distanta poate fi redusa in baza unei argumentari printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat.

Garajele si alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului catre parcelele vecine (2,20m);

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pentru imobilul propus:

Sconstruita=max.209,2mp (propus)	P.O.T.aprobat=40%	P.O.T.maxim=40%
Sdesfasurata=max.418,4mp (propus)	C.U.T.aprobat=0,8	C.U.T.maxim=0,8

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, coerent si elegant, 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 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 vestica de a-si da acordul notarial privind amplasarea pe hotarul comun. Astfel au rezultat urmatoarele retrageri:

- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la nord-estica, cu respectare cod civil
- retragere minima: 1,00metri fata de limita de proprietate de la nord-vestica, cu respectare cod civil;
- 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 reduca daca se argumenteaza 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 S+D+P+1E (Hmaxim la cornisa=8,5 metri).

Accesul pietonal se va face atat din strada Mesteacanului, cat si din strada Rugului (strada privata)

Accesul auto si cel al autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face atat din strada Mesteacanului, cat si din strada Rugului (strada privata).

Pe parcela, vor fi prevazute doua accesuri auto, cate unul de pe fiecare strada, 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 clasic 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 terenul este liber de constructii.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va asigura atat din strada Mesteacanului, cat si din strada Rugului. Accesul carosabil se va asigura direct atat din strada strada Mesteacanului, cat si din strada Rugului.

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura locuri de parcare, care pot fi asigurate atat la sol, cat si in garajul prevazut la demisolul imobilului. Fiecare acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare vor asigurate conform H.C.L. nr. 113/2017, privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare 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, 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 certificatului de urbanism nr.2098/27.08.2024, Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau regulamentelor aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat NU este protejata.

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 o 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. 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 mentin profilurile stradale reglementate prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 596/2008 pentru :

- str. Mesteacanului care are o ampriza de 9,20metri (1,20m trotuar+7,00m carosabil+1,00m trotuar)
- strada Rugului care are o ampriza de 8,00metri (1,00m trotuar+6,00m carosabil+1,00m trotuar)

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 propus - zona de reglementare ZL*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuire individuala si functiuni aferente locuirii: circulartii auto, pietonale, spatii parcare si spatii plantate;

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- nu sunt prevazute;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- orice alta utilizare nespécificata anterior

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

-se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime:

Regimul de Construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolati	300	12

(2)- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia;

Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate. Dezmembrarea parcelei se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate prezentul P.U.D.

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

-retragerea terenului va respecta ampriza strazii Mesteacănului de 9,20metri (1,20m trotuar+7,00m carosabil+1,00m trotuar) si ampriza strazii Rugului de 8,00metri (1,00m trotuar+6,0m carosabil+1,00m trotuar) conform plansa de reglementari aferenta P.U.Z. aprobat cu H.C.L. nr. 596/2008;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-aliniera constructiilor fata de strazile adiacente terenului: retragere obligatorie minim 5,00m de la noul aliniament al terenului la cele doua strazi (stada Rugului si strada Mesteacănului). In fasia dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nicio constructie cu exceptia: imprejmuirilor, aleilor de acces, parcajelor, rampelor auto, copertinelor, scarilor si platformelor de acces .

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

- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la nord-estlca, cu respectare cod civil;
- retragere minima:1,00metri fata de limita de proprietate de la nord-vestica, cu respectare cod civil;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

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;
- 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 daca se argumenteaza printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 actualizat;

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESURI

- amprizele aprobate (conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 596/2008) aferente strazilor adiacente terenului care a generat P.U.D., sunt:
 - strada Rugului: 8m (1,00m trotuar+6,00m carosabil+1,00m trotuar)
 - strada Mesteacănului: 9,20m (1,20m trotuar+7,00m carosabil+1,00m trotuar)
- accesul pietonal se va asigura atat din strada Mesteacănului, cat si din strada Rugului;
- accesul carosabil se va asigura atat din strada Mesteacănului, cat si din strada Rugului;
- terenul fiind amplasat „pe colt”, si faptul ca strada Rugului este o strada privata, sunt prevazute doua accesuri auto, cate unul din fiecare strada;
- fiecare acces carosabil va avea o latime de maxim 3,50metri;

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. 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, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane.

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este:
 - pentru S+P+1E (Hmaxim la cornisa=7,00 metri);
 - pentru S+D+P+1E (Hmaxim la cornisa=8,50metri);

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.); In cazul acoperirii in terasa, aceasta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita; Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor; Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- 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, telefonie si cablu tv/internet 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.;
- orice cladire trebuie sa fie prevazuta cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere conform normivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- 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 accesuri, platforme 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. ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 metri realizate din materiale durabile si de calitate, cu un soclu opac de maxim 60 cm;
- se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.;
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului imprejmuirii;
- imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

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

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=40%

COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=0,8

- 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)- ZL*

Steren=523,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime: - pentru S+P+1E Hmaxim la cornisa=7,00 metri
- pentru S+D+P+1E Hmaxim la cornisa=8,50metri

S construita maxima =209,20mp

S desfasurata maxima=418,40mp

P.O.T.maxim= 40%

C.U.T.maxim= 0,8

S spatiu verde minim=104,6mp

S circulatii auto si pietonale maxima=209,20mp

COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat				
S teren =523,00mp				
	Existent		Propus	
Sc max.	0,00mp		209,2 mp	
Sd max.	0,00mp		418,4 mp	
P.O.T.	0,00%		40%	
C.U.T	0,00		0,8	
Hmaxim Hmax la cornisa	0,00 metri		S+ P+1E S+D+ P+1E	7,00 metri la cornisa 8,50 metri la cornisa

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZL *					
Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	209,20	40
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	104,60	20
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	209,20	40
TOTAL TEREN		523,00	100	523,00	100

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 (constructie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire, regimului de inaltime aprobat 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.Z. aprobat prin HCL 596/2008;
- asigurarea numarului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 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 si H.C.L. nr. 371/2020, cu modificarile si actualizarile ulterioare;
- asigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.D. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuinta va 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. Comarnic, nr.72, Lot 41 si Lot 42

Sistem de proiectie STEREO 70

<i>Nr.</i>	<i>Coordonate puncte de contur</i>		<i>Lungimi</i>
<i>Pct.</i>	<i>X[m]</i>	<i>Y[m]</i>	<i>D(i,i+1)</i>
1	788600.848	300139.101	18,88m
2	788588.818	300124.547	13,35m
3	788598.413	30115.205	13,21m
4	788604.133	30109.636	15,16m
5	788612.176	300110.793	8,13m
6	788621.675	300122.612	7,98m
7	788611.315	300130.814	13,38m

S=523mp

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
[Red dashed line] TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=523mp
[Red dashed line] ALINIERE MINIMA REGLEMENTATA-cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 596/2008
[Red dashed line] RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posterioare
[Yellow box] ZL-reglementata prin P.U.Z.- aprobat cu HCL nr. 596/2008
[Blue box] LIMITE PROPRIETATE PARCELE
[Blue box] CIRCULATII AUTO - reglementate cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 596/2008
[Blue box] TROTUARE- reglementate cf. PUZ aprobat cu HCL nr. 596/2008
[Blue box] ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
[Blue box] ACCES PIETONAL propus
[Green box] EDIFICABIL AMPLASAMENT
[Green box] SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
[Grey box] RAMPA/PARCARE/ PLATFORMA AUTO
ZL* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Funcțiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA
Regim maxim inaltime: Hmax=S+D+P+1E (8,50 metri la cornisa)
P.O.T. max.=40%
C.U.T. max.=0,8
Aliniere: minim 5,00metri de aliniamentul terenului la cele doua strazi
Retrageri laterale : - minim 2,00metri fata de limita nord-estica de proprietate;
- minim 1,00metri fata de limita nord-vestica de proprietate;

S+P+D+1E	40%	H maxim	P.O.T.
8,5m	0,8	Hmax la cornisa	C.U.T.

COEFICIENTI URBANISTICI-amplasament studiat

Suprafata teren=523mp			
	Existent	Propus	
Sc maxim	0,00mp	209,2mp	
Sd maxim	0,00mp	418,4mp	
P.O.T.	0,00%	40%	
C.U.T.	0,00	0,8	
Hmaxim la cornisa	0,00metri	S+P+1E/7,00metri la cornisa S+D+P+1E/8,50metri la cornisa	

BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara functiune complementara)

Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	209,20	40
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	104,60	20
3. Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	209,20	40
TOTAL TEREN	523,00	100	523,00	100

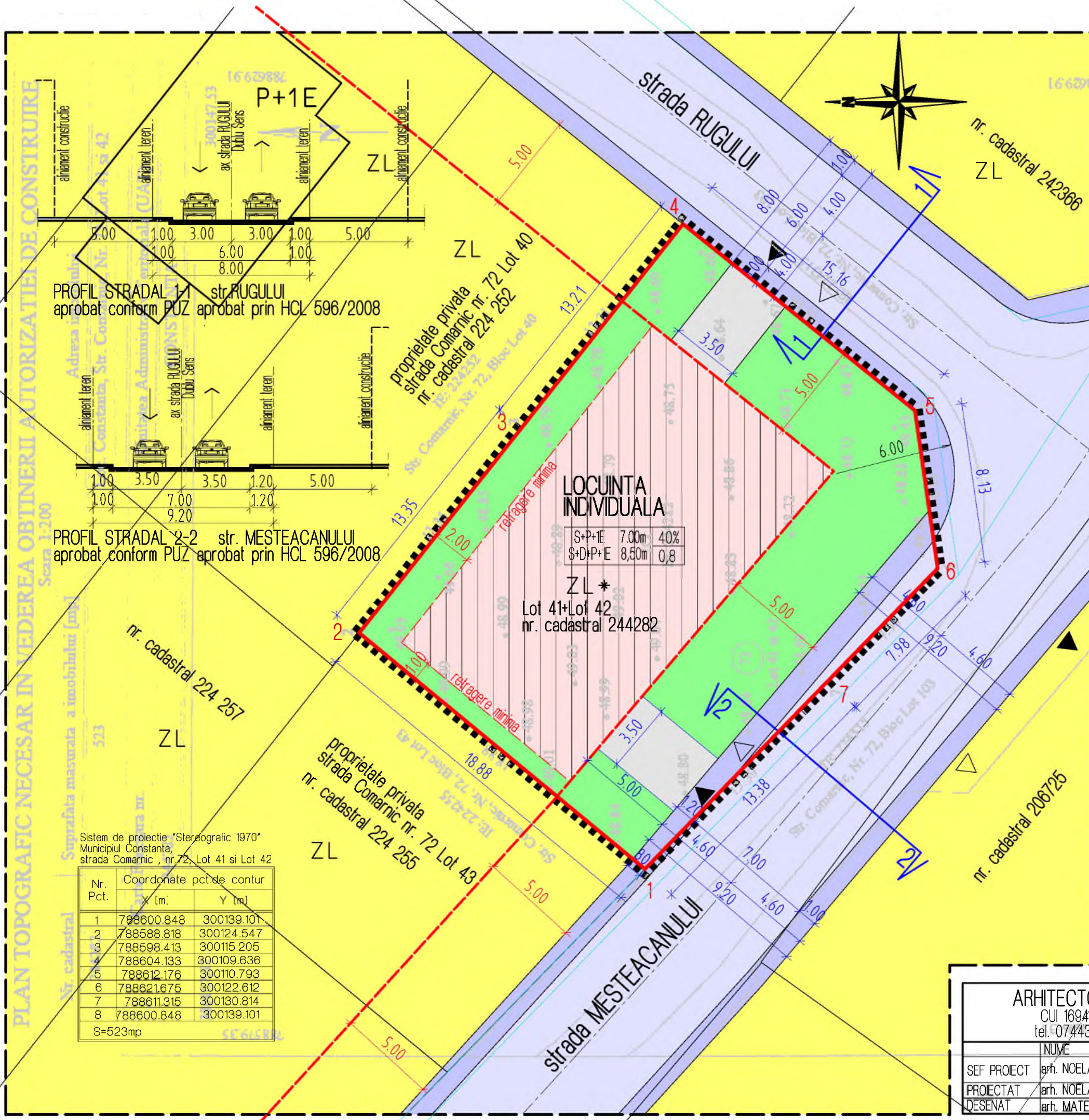
ARHITECTONIC S.R.L.
CUI 16948503
tel. 0744315803

SEF PROIECT	NUME	SEMNATURA
PROIECTAT	arh. NOELA ENE	
DESENAT	arh. MATEI ENE	

BENEFICIAR: MARCHIDANU ALINA BEATRICE
ADRESA: Mun. Constanta, strada Comarnic nr.72, Lot 41+Lot 42, nr.cad. 244282

Scara: 1:200
Data: 09. 2024
TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE

Proiect nr.: 33/2024
Faza: P.U.D.
Plansa nr.: U3



Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Municipiul Constanta,
strada Comarnic, nr.72, Lot 41 si Lot 42

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	788600.848	300139.101
2	788588.818	300124.547
3	788598.413	300115.205
4	788604.133	300109.636
5	788612.176	300110.793
6	788621.675	300122.612
7	788611.315	300130.814
8	788600.848	300139.101

S=523mp