



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 82/19.03.2026
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire locuință individuală, str. IG Duca nr. 70,
inițiator Răileanu Iulian-Gabriel

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 67162/19.03.2026 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 67301/19.03.2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- adresa prin care se solicită avizarea PUD înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 238181/05.12.2024;

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

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. IG Duca nr. 70, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

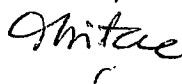
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 18, căruia i s-a atribuit adresa poștală strada IG Duca nr. 70 prin adresa nr. 9232/30.01.2024, în suprafață de 179,40 mp (conform actelor de proprietate) și 177 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 224927, înscris în cartea funciară nr. 224927 a UAT municipiul Constanța este proprietatea domnului Răileanu Iulian-Gabriel, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 150/30.01.2024 la Borună Chirața și Asociații – societate profesională notarială.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1, este de 2 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna martie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



304729.942

P+5E

P+4E

P+10E

Inventar de coordonate
UAT CONSTANTA, loc. Constanta, str. I.G. DUCA nr.70

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)	Z (m)
1	790821.695	304712.215	9.50
2	790824.427	304713.183	2.898
3	790829.157	304716.343	5.888
4	790831.388	304713.976	3.239
5	790832.475	304715.008	1.313
6	790835.753	304711.557	4.76
7	790834.846	304710.828	1.184
8	790829.421	304705.693	7.47
9	790818.104	304701.276	13.746
10	790815.5	304700.926	0.989
11	790812.42	304708.827	8.343

S.teren=177mp

PROFIL STRADAL str.I.G.DUCA
Existent/Mentint

263084/8.11.2025

PLAN DE SITUATIE
SUPPORT TOPOGRAFIC PENTRU OBTINEREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
Scara 1:200

P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=177mp
ALINIERE minima
RETRAGERE minima fata de limitele laterale si posterioare
ZRL2a - reglementata prin P.U.G.
LIMITE-PROPRIETATE PARCELE
CIRCULATI AUTO
TROTUARE
ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
ACCES PIETONAL propus
EDIFICABIL AMPLASAMENT
SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
RAMPA/PARCARE/ PLATFORMA AUTO
ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.



Funcțiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA+funcțiuni complementare
Regim maxim înălțime: 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 limitele laterale de proprietate;
Retragera posterioara: -minim 0,60metri fata de limitele posterioare de proprietate;

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

Suprafata terenului (mentint)=177mp		Propus	
		fara funcțiune complementara	cu funcțiune complementara
Sc maxim	0,00mp	61,95mp	79,65mp
Sd maxim	0,00mp	177mp	238,95mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmax la cornisa 0,00metri		P+2E/10,00metri la cornisa	

BLANT-TERITORIAL-teren studiat (fara funcțiune complementara)

Nr. Zone functionale		Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	61,95	35
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	17,7	10
3	Circulati auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	97,35	55
TOTAL TEREN		177,00	100	177,00	100

Beneficiar:	RAILEANU, IULIAN-GABRIEL	Proiect nr:	41/2024
Adresa:	Municipiul Constanta, strada I.G.Duca nr.70, nr.cad. 224927	Faza:	P.U.D.
Titlu proiect:	P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA	Planse nr:	U3
Scara:	1:200	REGLEMENTARI URBANISTICE	

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria R...
COSTE BOICU
CATEGORIA...
Confirm executarea proiectului si corectitudinea intocmirii documentelor si corespondenta acestora cu realitatea

ARHITECTONIC
ARHITECTONIC S.R.L.
CUI 10998603
Tel 0744356803

SEF PROIECT arh. NOELA ENE
PROIECTAT arh. NOELA ENE
DESENAT arh. IMATEI ENE

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA**
- Initiator (Beneficiar) : **RAILEANU IULIAN-GABRIEL**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **octombrie 2024**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada I.G. Duca nr. 70, nr. cad. 224927**
- Certificat de urbanism: **nr. 1752/04.07.2024**

OBIECTUL LUCRARII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA (cu regim de inaltime S+P+2E), fata de limitele laterale ale terenului in suprafata de 177mp, amplasat in Constanta, strada I.G.Duca nr.70.

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 servituti 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 177,00mp, se afla pe strada I.G. Duca nr.70, 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 224927, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr.1752/04.07.2024, 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 valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023.

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. 405/28.09.2023.

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 libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

Utilizari admise cu conditionari: -se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calcul 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, 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.

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 4,0metri 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 4,0metri; - 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 0,90metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00metri 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 1,20metri;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- cladiria 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 jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0metri; se va respecta aceeasi 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 25,0metri, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ 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 putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0metri; 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 putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3,0metri; - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1,0metru 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 jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast 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 imprejuririi;

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 $A_{\min} = 50,0 \text{ mp}$; - 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 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, H.C.L. nr. 371/2020, cu modificarile si actualizarile ulterioare;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: - inaltimea maxima a cladirilor va fi P_{max} - (H_{max} - 10 metri) - se admite mansardarea cladirilor cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru aliniera la cornisa cladirilor invecinate in cazul in care se permite construire insiruit sau cuplat; - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerș 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 imprejuririi;

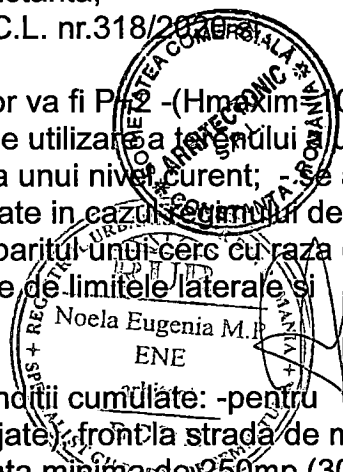
Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

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 protejate) 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 micșoreaza 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;

Imprejmui: - se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmui 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 2,20metri si minim 1,80metri din care un soclu opac de 0,50metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50metri.

- 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. Daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a alte doua parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii sau daca respectivul solicitant realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa: P.O.T.45%, C.U.T.=1,35; 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 I.G. Duca -strada cu sens unic dinspre strada Constantin Dobrogeanu Ghenea spre strada Maior Gheorghe Murea, iar cea pietonala pe trotuarele eferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si unul carosabil, ambele realizate direct din strada I.G. Duca;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 177,00 mp, conform masuratori cadastrale. Acest teren este liber de constructii . A fost ocupat de un corp de cladire-CORP C1 LOCUINTA Parter, care a fost desfiintata in totalitate.

Sconstruita existenta=Sdesfasurata exisetnta=0,00mp

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

C.U.T. existent= 0,00

Beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA S+P+2E.

Terenul are forma poligonala, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 9,50m+2,90m+5,69m
- latura de sud-est: 0,97m+13,75m+7,47m+1,16m
- latura de sud-vest: 8,34m
- latura de nord-vest: 3,24m+4,76m

Vecinatatile terenului studiat sunt :

N – vecin: imobil situat in str. I.G. Duca nr.72

S – vecin: imobil situat in str. I.G. Duca nr.68, nr. cad. 237594 , nr. cad. 239687
str. C-tin Dobrogeanu Ghenea nr.38, nr.31

V – vecin: strada I.G. Duca

E – vecin: imobil situat in str. Maior Giurascu nr.31 (actuala strada Maior Gh. Murea)

Distanta amplasamentului fata de cladirile invecinate:

- la sud-est: LOCUINTE Parter, amplasate cu calcan pe hotarul comun;
- la sud-vest : BLOC P+10E amplasat la minim 14,46m fata;
- la nord-est: LOCUINTE Parter si P+1E, amplasate cu calcan pe hotarul comun;
- la nord-vest: LOCUINTE Parter si P+1E amplasate cu calcan pe hotarul comun;;

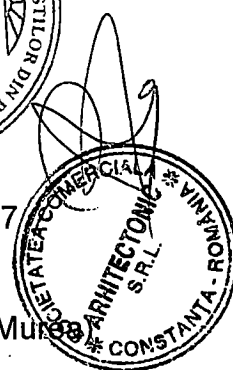
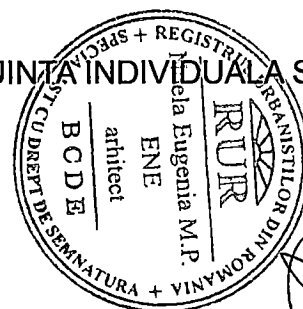
Distantele dintre constructia propusa si constructiile vecine existente:

*Est: – LOCUINTA Parter si P+1E amplasata cu calcan, la o distanta de minim 0,79m fata de constructia propusa ;

*Sud: – LOCUINTE Parter amplasate cu calcan la o distanta minima de 0,60m fata de constructia propusa;

*Vest : - BLOC P+10E amplasat la o distanta de 20,25m fata de constructia propusa;

*Nord: - LOCUINTA P+1E amplasata cu calcan la o distanta de minim 1,05m fata de constructia propusa;



SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=177mp

Sc existenta=Sd existenta=0,00mp

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 domnului Raileanu Iulian-Gabriel, conform inregistrarii din extrasul de carte funciara nr. 224927, emis sub cererea nr. 69889 din 26.03.2024. Parcelele invecinate pe laturile nord-est, nord-vest si sud-est, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de sud-vest, este domeniu public-strada I.G. Duca.

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 umpluturi si pamant vegetal, a caror grosime maxima este de aproximativ 1,65m;
- urmeaza un strat de loess galben a carui umiditate creste odata cu adancimea, cu o grosime de aproximativ 4,00m;
- pana la adancimea de 6,0m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de argila cafenie;

Nivelul panzei freatice a fost intalnit la adancimi cuprinse intre 3,65m si 3,70m. Acesta poate varia in functie de cantitatea de precipitatii cazute in zona.

Din studiul geotehnic sunt recomandate urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face prin intermediul unei perne;
- fundarea prin intermediul pilotilor, in cazul in care incarcarile depasesc capacitatea portanta a pernei. Pilotii vor fi dimensionati in functie de stratul de baza, in functie de tipul de piloti si de diametrul lor se va stabili capacitatea portanta a acestora;

Definitivarea solutiei de fundare, precum si capacitatile portante, se vor stabili dupa efectuarea pe amplasamentul fiecarei constructii a unor foraje geotehnice si dupa stabilirea elementelor constructive ale cladirilor.

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o panta descendenta de cca.4% dinspre fundul curtii catre strada I.G.Duca.

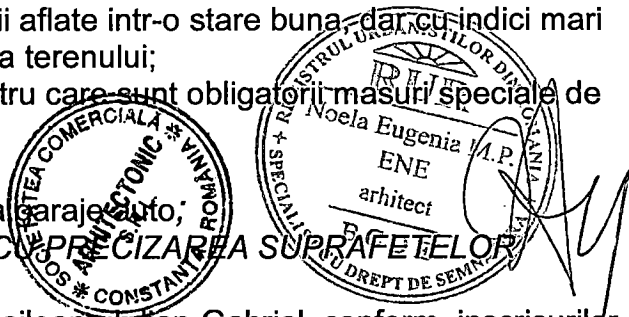
ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimi cuprinse intre 3,65m si 3,70m. Acesta poate varia in functie de cantitatea de precipitatii cazute in zona.

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) $T_C=0,7$ 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 doreste edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA cu regim de inaltime -S+P+2E.

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.

Avand in vedere faptul ca pe teren a existat un corp de cladire functionale, cu destinatia de LOCUINTA, amplasamentul a beneficiat de racorduri/bransamente la apa, canalizare si energie electrica. Nu exista bransament de gaze, dar la faza DTAC se va solicita avizul Distrigaz Sud, avand in vedere ca pe strada I.G. Duca exista retea de gaze.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2a*

OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA -S+P+2E si IMPREJMUIRE TEREN. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada si indicatorii urbanistici aprobat anterior prin P.U.G.-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 405/28.09.2023, impunandu-se utilizările permise, respectiv:

- 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 libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
- 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;

Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament, respectiv:

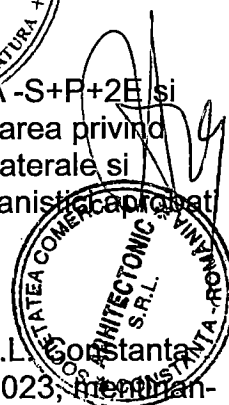
- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada I.G. Duca cu o distanta de minim 4,0 metri (strada I.G. Duca este de categoria III);
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta 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;

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

- retragere minima: 0,60metri fata de limitele laterale de proprietate, cu respectare cod civil
- retragere minima: 0,60metri fata de limitele posterioare de proprietate, cu respectare cod civil;
- daca solutia de fundare impune piloti de contur pentru protectia constructiilor invecinate, executia acestora se va face in varianta „fara vibratii”, iar pozitionarea lor se va face la minim 60cm de hotarul comun-fara a solicita acordul vecinului sau la mai putin de 60cm de hotarul comun-numai cu acordul vecinului;

Aceasta reglementare este motivata de:

- refuzul vecinilor, fata de hotarul sud-estic, nord-estic si nord-vestic de a-si da acordul notarial conform cod civil, in vederea amplasarii obiectivului propus pe cele hotarele comune;
- retragerea noii constructii cu minim 5,00metri fata de constructiile existente pe



proprietatea nord-estica nu se justifica, avand in vedere ca acestea sunt amplasate pe hotarul comun cu CALCANE, deci nu exista posibilitatea de a fi umbrite;

- constructiile vecine de pe proprietatea sud-estica, sunt amplasate pe hotarul comun cu calcane, care nu necesita insorire si oricum NU pot fi umbrite de constructia propusa, avand in vedere amplasarea acesteia din urma la nord fata de situatia existenta;
- 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.

Distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren. Această distanță poate fi redusă în baza unei argumentări printr-un studiu de insorire, faptul că se respectă insorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014-actualizat.

CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

A. Pentru un imobil în care nu se desfășoară o funcțiune complementară:

Sconstruită=max. 61,95mp (propus)	P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfășurată=max. 177mp (propus)	C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil în care se desfășoară și o funcțiune complementară:

Sconstruită=max. 79,65mp (propus)	P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfășurată=max. 238,95mp (propus)	C.U.T.maxim aprobat=1,35

Suprafața construită - care intră în calcul P.O.T. și suprafața desfășurată-care intră în calcul C.U.T. vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face cu terasă sau șarpantă cu pante generale de maxim 60%;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;
- construcțiile anexe vizibile din spațiul public vor fi tratate arhitectural în aceeași manieră precum construcțiile principale și se vor integra compozițional în ansamblu;

Retragerile obiectivului propus față de limitele laterale și posterioare ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea construcțiilor învecinate, cu posibilitățile tehnice de apropiere față de toate calcanele existente pe hotarele sud-estic, nord-estic și nord-vestic, cu regimul de înălțime existent, cu neafectarea insoririi spațiilor de locuit propuse și a tuturor imobilelor învecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației), cu respectarea codului civil - având în vedere refuzul vecinilor de pe laturile laterale și posterioare de a-și da acordul notarial privind amplasarea pe hotarul comun. Astfel au rezultat următoarele retrageri:

- retragere minimă: 0,60metri față de limitele laterale de proprietate, cu respectare Cod civil;
- retragere minimă: 0,60metri față de limitele posterioare de proprietate, cu respectare cod civil;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - acesta distanță poate fi redusă dacă se argumentează printr-un studiu de insorire, faptul că se respectă insorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014 actualizat;

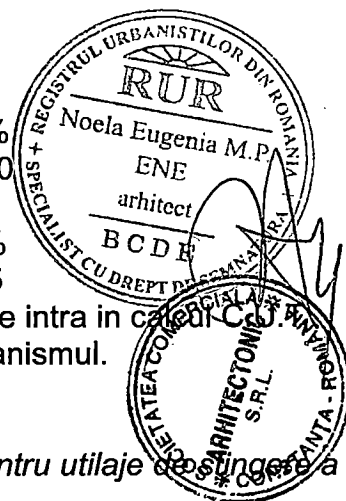
Înălțimea maximă la cornișă a obiectivelor noi este P+2E (Hmaxim la cornișă=10 metri). Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada I.G. Duca.

Accesul auto și cel al autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face pe strada I.G. Duca. Pe parcelă, va fi prevăzut un singur acces auto cu o lățime de maxim 3,50 metri.

INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate, având un aspect modern din punct de vedere arhitectural, se urmărește 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 I.G. Duca. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura doua locuri de parcare, in garajul prevazut la subsolul 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 VALORIFICAREA 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. 2314/2004: 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 10% 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 I.G. Duca, 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 studiat 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 libere (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_{teren}=177mp), forma si dimensiunile laturilor;

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada I.G. Duca;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada I.G. Duca) cu o distanta de minim 4,00 metri (strada I.G. Duca 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;
- in spatiul dintre alinierea de la strada si aliniament sunt admise: scari, platforme, terase, descoperite si copertine;

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei va respecta prevederile O.M.S. nr.119/2014 actualizat sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor.

- retragere minima: 0,60metri fata de limitele laterale de proprietate, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 0,60metri fata de limitele posterioare de proprietate, cu respectare cod civil;
- daca solutia de fundare impune piloti de contur pentru protectia constructiilor invecinate, executia acestora se va face in varianta „fara vibratii”, iar pozitionarea lor se va face la minim 60cm de hotarul comun-fara a solicita acordul vecinului sau la mai putin de 60cm de hotarul comun-numai cu 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;
- 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, 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 ACCESE

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din strada I.G. Duca;

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, H.C.L. nr.102/2022 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 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 3,00metri.

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 dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte conditionări; - în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției propuse la calcanul construcției vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel puțin una dintre următoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastică arhitecturală a calcanului vecin, suportată de către investitor și numai cu acordul vecinului;
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care să preia conturul acestuia, poziționate independent pe terenul propriu al investitorului, fără a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului într-o fațadă falsă (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetația decorativă/cataratoare/curgătoare verde tot timpul anului, care să mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - porțiunea de calcan vecin rămasă aparentă se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou înverzit (perete vegetal) cu înălțime minimă de 3,00 metri poziționat independent pe terenul propriu al investitorului (caz în care nu este necesar acordul vecinului);
 - clădirile propuse, dacă sunt retrase față de limitele laterale și posterioare vor avea fațade, evitându-se astfel calcanele aparente, vizibile din spațiile publice;

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta;

Art. 15. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- imprejmuirea spre stradă va avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri; va fi transparență din metal sau lemn, putând fi dublată de gard viu;
- imprejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri și nu vor permite vederea directă spre proprietatea vecinului;

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 creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul realizează în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă locuirii: parcare/garare/ comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură,



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=177,00 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 =61,95mp

S desfasurata maxima= 177mp

P.O.T.maxim aprobat=35%

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

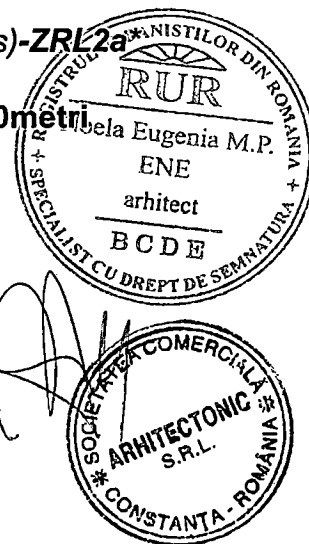
B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

S construita maxima =79,65 mp

S desfasurata maxima =238,95mp

P.O.T.maxim aprobat=45%

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



COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat

S terenului mentinut =177mp

	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc max.	0,00mp	61,95 mp	79,65 mp
Sd max.	0,00mp	177,00 mp	238,95mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	P+2E	10,00 metri la cornisa

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2a*

Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	61,95	35,0
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	17,7	10,0
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	97,35	45,0
TOTAL TEREN		177,00	100	177,00	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 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. 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 H.C.L. nr.102/2022
- 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

UAT CONSTANTA, loc. Constanta, str. I. G. DUCA nr.70

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laturi D(i,i+1)
-------------	----------	----------	----------------------------

1	790821.695	304712.215	9,50
2	790824.427	304713.183	2,898
3	790829.157	304716.343	5,688
4	790831.368	304713.976	3,239
5	790832.475	304715.008	1,513
6	790835.753	304711.557	4,76
7	790834.846	304710.828	1,164
8	790829.421	304705.693	7,47
9	790816.404	304701.276	13,746
10	790815.500	304700.926	0,969
11	790812.820	304708.827	8,343

S.teren=177mp

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

