



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 85/19.03.2026
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu pentru construire imobile
P+3E – locuințe colective și prestări servicii,
municipiul Constanța, sola 70, parcela A 656/20, lot 1
inițiator: Chirilă Gheorghe

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 67895/19.03.2026 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. 68010/19.03.2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ 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 cu nr. 79572/12.04.2024 completată cu adresa nr. 161017/21.08.2024 și adresa nr. 233505/14.10.2025

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 imobile P+3E – locuințe colective și prestări servicii, municipiul Constanța, sola 70, parcela A 656/20, lot 1, 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, sola 70, parcela A 656/20, lot 1, județul Constanța, în suprafață de 6.333

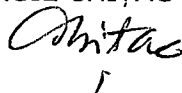
mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 210401, înscris în cartea funciară nr. 210401 a UAT Constanța, este proprietatea domnului Bălan Corneliu Tudorel, doamnei Bălan Elena, domnului Avram Radu, doamnei Avram Valeria, domnului Chirilă Gheorghe și doamnei Chirilă Maria, conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 541/11.02.2022 la Biroul Individual Notarial Gheorghe Tragone.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1, din prezenta hotărâre este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

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

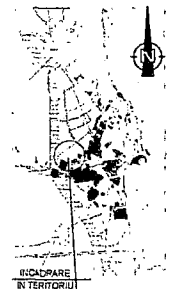
VERGIL CHIȚAC



PLAN DE DETALIU REPREZENTAND SUPORT TOPOGRAFIC IN MIEREA
"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU"

LIMITE EDIFICABIL		
Retragere	Limita	Vein
3,00 metri	Alinament	str. Crisului str. 1 propusa
5,00 metri	Laterală est	IE 215320
9,00 metri	Laterală vest	IE 210402

INDICATORI URBANISTICI		
EXISTENT	APROBAT	PROPUSE
P.O.T. 0,00%	40 %	30 %
C.U.T. 0,00	nespecificat	1,20
R.H.	P+1-3E	P+3E
FUNCTIVITATE	Locuinta colectiva Prestari servicii	Locuinta colectiva Prestari servicii



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.266/2008
CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

UTR 4 - ZONA CRISULUI
UTILITARI ADMISE - locuiri, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comerț, activități recreative, agrement, sport.
INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - inaltimea maxima admisa este P+1+3E(4 maxim 12 metri la comuna sau ate)
STATIUNAREA AUTOTRUCULOR - fiecare lot isi va rezolva necesitatea de parcare in incinta proprie pe suprafata deschisa, acoperita sau inchisa (garaj); statiaunarea autoturavelor se admite numai in interiorul parcelei, dect in afara circulatorilor publice; spatiul de parcare trebuie sa fie asigurat conform "Normativului de aplicare pentru proiectarea parcarilor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Argyra 5. - respectarea Ordin. 115/2014 care interzice in incinta si in apropierea camerei de locuit
SPATII VERZI SI SPATII PLANTATE Este obligatorie respectarea HG nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbori, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrat de judetul Constanta.
REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD
FUNCTII PROPUSE: - locuinta colectiva - prestari servicii.
AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: se respecta distanta la strada, fara a depasi limita lotului, sau sa permita construirea peina in alinament cu 3 metri de la gard - pentru constructia principala.
AMPLASAREA FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELEI: - retragere 5,00 metri - limita laterala Est a proprietatii - IE 193008; teren necadastrat - retragere 9,00 metri - limita laterala Vest a proprietatii - IE 210402; - respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de incalzire a constructiilor; - respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

LEGENDA	
	S. MAXIM EDIFICABILA
	IMOBIL PROPUSE
	SPATII VERZI PROPUSE
	S. TEREN CE SE CEDEAZA
	CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL 266/2008
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	SENZ CIRCULATII
	INDICATOARE RUTIERE

PROIECTARE CARACTERISTICA	
PROIECTARE	17,00
ALINIAMENT	2,00
ALINIAMENT	2,00

BILANT TERITORIAL		
Municipal Constanta		
Sola 70, Parcele A656/20, Lot 1		
Destinatie	MP	%
Constructii	1900	30,00
Circulatii	2533	40,00
Spatii verzi	1900	30,00
Total	6333	100,00

		S.C. ED COM '96 SRL		CF 45849 20/03/2022	Beneficiar: CHIRILA GHEORGHE	Pr. nr.
		CONSTANTA, b.d. TOMIS, nr.143A			Adresa: MUNICIPIU CONSTANTA, SOLA 70, PARCELA A656/20, LOT 1	8/2023
		codarea PROECT SA, camera CT- P05(partie)			Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
		e-mail: edcom@gmail.com tel. 0241555000/276.0740356308				
specificatie	nume	semnatura	scara	titlu planșă		Faza
coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1:1000			P.U.D.
proiectant	CARH. R. UNGUREANU		Data	REGLEMENTARI URBANISTICE		Fl. nr.
desenat	M. UNGUREANU		10/2025			007

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIA ROMANA
Anexa la proiect nr. 50469/03.03.2022
ARHITECT GHE.



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

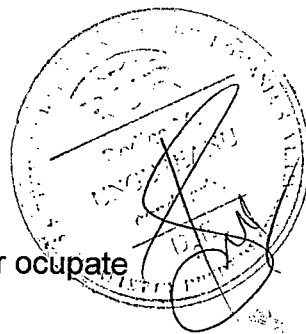
- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

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

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

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



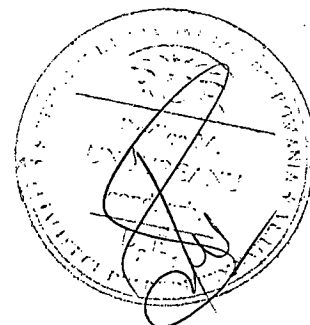
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

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



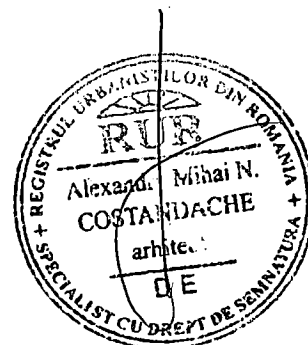


- 4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale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



CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

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





CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Funcțiunea: **LOCUINTE COLECTIVE P+3E**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, SOLA 70, PARCELA A 656/20, LOT 1**
INITIATOR (BENEFICIAR) : **CHIRILA GHEORGHE**
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **ianuarie 2024**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARII

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

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada Crisului si strada 1 , în apropiere de b.dul Aurel Vlaicu.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Aurel Vlaicu" aprobat prin HCL 286/29.06.2006 cu modificarile si completarile ulterioare.

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

Scop :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare unui grup de locuinte colective cu regim de înălțime P+3E .

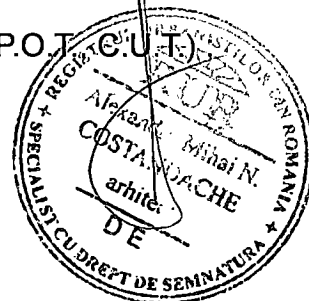
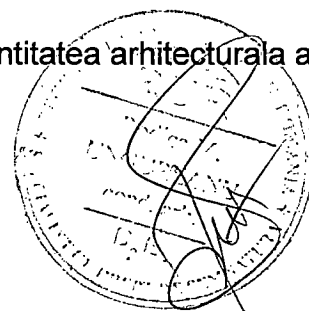
Prezentul P.U.D. va detalia:

- 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 ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-o zona rezidentiala avand ca profil functiunea de locuire si prestari servicii.

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.)





- 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;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

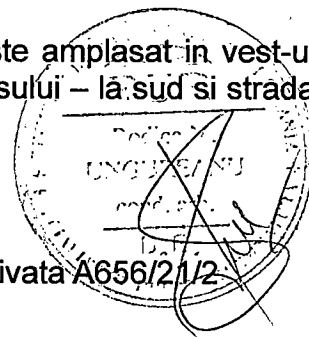
2.1.2. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONE/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 6333 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la 2 strazi: strada Crisului – la sud si strada 1 – la nord.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – Strada 1
- la Sud –strada Crisului
- la Est –teren proprietate privata IE219309 si teren proprietate privata A656/21/2
- la Vest – teren proprietate privata IE210402



Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z AUREL VLAICU, aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006 terenul se incadreaza in zona **UTR4-locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.**

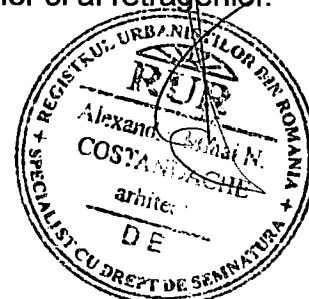
Utilizari admise : locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport

POT maxim aprobat = in loturile pentru locuinte-considerate conf. RLU-zona predominant rezidentiale=40%; pentru functiunile publice, dotari urbane se vor respecta normele specifice: POTmaxim= 75%(conf. RLU); pentru activitati economice, productie:50%-constructii 90%-constructii si platforme;

CUT = nespecificat

RH max=P+1-3 (Hmax cornisa=12metri)

Pentru imobilul situat în **Constanta, sola 70, Parcela A656/20, Lot 1**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1243** din 19.04.2023, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

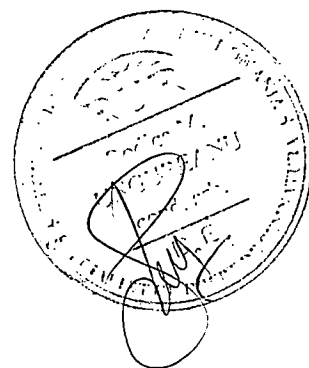




2.1.3. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Aurel Vlaicu – Constanta" aprobat prin HCL 286/2006 cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul topografic scara 1/1000 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 1243/19.04.2023
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.2102RP/13.10.2023
 - Aviz RAJA nr.4421/2023
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.18420909/19.10.2023
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.319137538/09.10.2023
 - Aviz Orange nr.637/05.10.2023
 - Aviz Comisia de circulatie nr.104/21.03.2024
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 89R/05.02.2024
 - Aviz RCS RDS nr.3260/17.10.2023
 - Aviz Cultura nr. 1116/30.10.2023
 - Aviz Conpet S.A. nr.3693/29.01.2024



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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Aurel Vlaicu" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 286/2006.

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

POT maxim aprobat = in loturile pentru locuinte-considerate conf. RUG-zona predominant rezidentiale=40%; pentru functiunile publice, dotari urbane se vor respecta normele specifice: POTmaxim= 75%(conf. RUL); pentru activitati economice, productie:50%-constructii 90%-constructii si platforme;

CUT = nespecificat

RH max=P+1-3 (Hmax cornisa=12metri)

- **Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea ateritoriului aprobate: UTR4-** locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

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

- Caracteristici ale parcelelor: parcelele sunt considerate construibile daca au acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,5 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele (acolo unde este cazul)

- Aliniament teren față de străzile adiacente: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei





strazii Crisului si pentru realizarea strazilor propuse (strazile B,C,D,E,F, strada 1) ca strazi de categoria a IIIa cu ampriza de 11 metri si prelungirea strazii Nicolae Filimon ca strada de categoria a II a – cu ampriza de 20 metri.

- Pentru locuinte: se respecta aliniera la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancime de 3 metri de la gard – pentru constructia principala;
- pentru alte functiuni (activitati, dotari): conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: Pentru locuinte: se respecta aliniera la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancime de 3 metri de la gard – pentru constructia principala;
pentru alte functiuni (activitati, dotari): conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor:

- in loturile cu activitati de productie:

- in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela, din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai putin de 6,0 metri; in cazul parcelei cu activitati de productie se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor;

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;

- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila.

- In loturile cu locuinte sau dotari urbane:

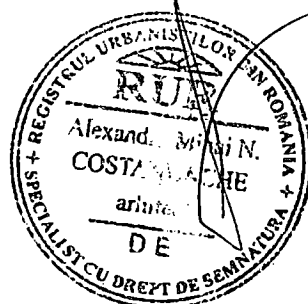
- in cazul terenurilor cu adancime mare, depasind 15 metri, care permit implantarea in zona din spate a celei de-a doua constructii toate regulile de aliniere privesc numai prima cladire.

- dincolo de banda de 15 metri masurata de la aliniament sau alta limita ce l se substituie:

- sunt interzise constructiile de locuit; - constructiile cu alte utilizari decat pentru locuire ca si extinderile locuintelor existente pot fi executate pe limita separativa laterala sau lipit de limita din spate a parcelei.

- pe acelasi lot, constructiile dispersate trebuie sa fie amplasate unul in raport cu celalalt la o distanta cel putin egala cu inaltimea cladirii mai inalte.

- daca exista doua constructii separate din care una este locuinta si celalalta cu alta folosinta cu inaltime mai mare de 4 metri, inaltimea acestora din urma determina distanda minima dintre cele doua cladiri.





- **Circulații și accese:** Circulația autovehiculelor se face pe străzile învecinate iar cea pietonală pe trotuarele aferente; configurația lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât să permită accesul pietonal și auto în interiorul lotului

- **Staționarea autovehiculelor:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:** P+1-3, sau maxim 12 metri la cornisa sau la atic. Panta acoperișurilor va fi de maxim 50%. două construcții de locuit nealurate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii mai înalte. Dacă există două construcții separate din care una este locuință și cealaltă cu altă folosință cu înălțime mai mare de 4 metri, înălțimea acestora din urmă determină distanța minimă dintre cele două clădiri.

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

- **Aspectul exterior al clădirilor:** ca regulă generală, toate construcțiile noi vor trebui, prin arhitectura și proporții, să fie compatibile cu cadrul construit al localității. Fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună; ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, mai ales cele orientate spre stradă, acestea vor fi remediate în cel mai scurt timp; se preferă la pereți zugrăveli cu culoarea albă sau culori pastelate.

- **Condiții de echipare edilitară:** locuințele din loturile individuale, spațiile pentru activități și dotările de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apă potabilă și la rețeaua de canalizare. Pentru încălzirea și prepararea apei calde se vor folosi centrale termice individuale sau sobe cu combustibili lichizi sau solizi. Lucrările edilitare se amplasează, de regulă, în afara părții carosabile a drumului. Rețelele subterane electrice și de telecomunicații se recomandă să se pozeze în zona cuprinsă între frontul de aliniere al construcțiilor și partea carosabilă a străzii. Conductele rețelilor de distribuție se montează, de regulă, îngropat, montajul aerian fiind admis la traversări de obstacole, precum și în cazuri justificate tehnic și economic. Traversările instalațiilor subterane prin conducte pentru lichide se execută la adâncimea minimă de 1,50 metri sub cota axului drumului.

- **Spații plantate:** respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Aplicarea cerințelor minime de performanță energetică - stabilite prin metodologia de calcul



performantei energetice a cladirilor la : 1. cladirile noi si la noile unitati ale acestora. 2. cladirile, unitatile de cladiri si elementele care alcatuiesc cladirii existente supuse unor lucrari de renovare majora, 3. instalarea/inlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform cu Legea nr. 372/13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

- **Împrejmuiri:** se va urmări ca spre strada să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime și tratare care să nu depășească 2,00 metri înălțime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 metri înălțime și vor fi opace, din zidărie sau scânduri. Portile – vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejmuirii. Platforma pentru gunoi a fiecărei gospodării sau incinte cu, va fi astfel amplasată încât să permită evacuarea rapidă și fără să creeze disconfort vecinilor. La intersecții construcțiile și împrejmuirile se vor realiza cu o tesitura (în linie dreaptă sau curba) care să asigure vizibilitate în circulație.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 6333 mp. Propunerile prezentului PUD și bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului.

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

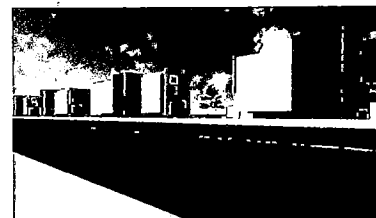


CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4





3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

Str. Crisului – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 11 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 2 metri latime fiecare.

Strada 1 – situata la Nord fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 11 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 2 metri latime fiecare..

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

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Vecinatatile amplasamentului studiat:

-la Nord – Strada 1

-la Sud – strada Crisului

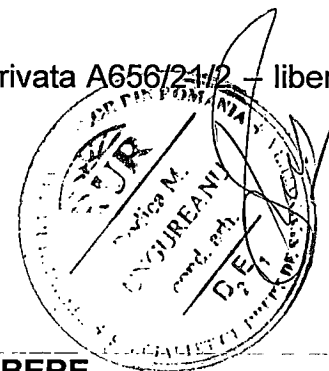
-la Est – teren proprietate privata IE219309 si teren proprietate privata A656/24/2 – libere de constructii

-la Vest – teren proprietate privata IE210402 – liber de constructii

Indici de ocupare teren :

P.O.T EXISTENT = 0,00%

C.U.T EXISTENT = 0,00



3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este liber de constructii.

S.C = 0,00 mp

S.D. = 0,00 mp

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

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

Zona în care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007, după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu.

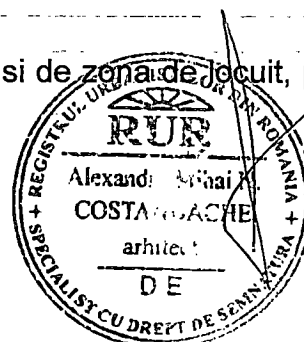
Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

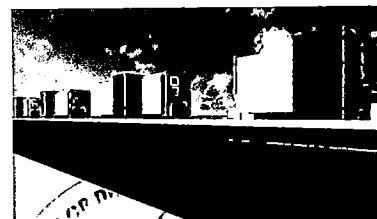
Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate într-o stare buna
- nu exista riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate functiuni precum locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.





Se remarca tendinta de crestere a fondului construit in zona adiacenta amplasamentului studiat în mod preponderent cu functiunea locuire .

Funcțiunile solicitate de beneficiar – locuinte colective, prestari servicii.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 6333 mp si este **proprietate privata** Balan Corneliu Tudorel, Balan Elena, Avram Radu, Avram Valeria, Chirila Gheorghe, Chirila Maria , identificat cu nr. Cadastral 210401, carte funciara nr. 210401, conform contract de vanzare Nr.541/11.02.2022

Parcelele invecinate pe laturile est si vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice – libere de constructii. Vecinatatea terenului, pe latura de nord si sud, este domeniu public- strada 1 (De 656/29), strada C (De 656/13) si strada Crisului.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- de la suprafata terenului s-a intalnit stratul de umplutura pamant cenusiu pana la adancimea de 0,8 -1,0 m de la cota terenului actual;
- urmeaza stratul de loess galben intalnit in foraj pana la adancimea de 3,30 – 3,70 m de la cota teren actual;
- in continuare s-a intalnit stratul de argila prafoasa cafenie pana la adancimea de 6,00 -6,50 m de la cota teren actual.

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- pentru constructii cu regim de inaltime P+3 -4E -5E – fundarea se va realiza pe teren consolidat in suprafata prin intermediul pernei generale din loess sau deseu de cariera(agregat de piatra), compactata, pentru fiecare obiectiv in parte;
- grosimea pernei de loess sau deseu de cariera compactata (agregat de piatra), va fi calculata de catre inginerul de rezistenta in functie de dimensiunile fiecarei constructii, incarcările aduse de fiecare constructie asupra terenului de fundare, structura de rezistenta.

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

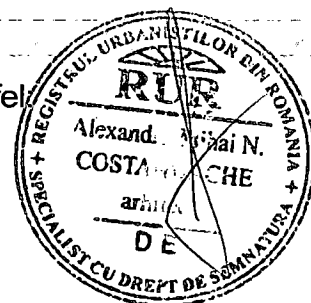
In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel





-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,16g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

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

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

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007 după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu în anul 2006.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1 , majoritatea constructiilor aflându-se într-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 6333 mp se propune realizarea unor constructii noi cu regim de inaltime P+3E – locuinte colective, prestari servicii.



3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații. La fazele ulterioare se vor face demersurile necesare extinderii rețelelor pentru bransarea imobilelor propuse prin PUD.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada Crisului exista retea de alimentare cu apa sub presiune 1,6 ATM si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

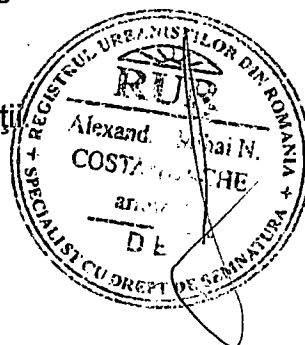
Pe strada Crisului exista retea de alimentare cu energie electrică Lea 20 KV.

Alimentarea cu gaze naturale-

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

Rețele de telecomunicații

Pe strada Crisului exista retea de telecomunicații





CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune realizarea unor constructii cu functiune locuinte colective si prestari servicii cu regim de inaltime P+3E

Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Aurel Vlaicu aprobat prin HCL nr.286 din 29.06.2006 cu modificarile si completarile ulterioare si sunt cuprinse in plansa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile PUZ Aurel Vlaicu, aprobat prin HCL nr.286 din 29.06.2006, unde terenul este incadrat in zona UTR4 – zona Crisuri – locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile PUZ Aurel Vlaicu.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unor cladiri avand regim de inaltime P+3E cu functiunile: **locuinte colective, prestari servicii**

Amplasamentul are o deschidere spre strada Crisului de 27,20 metri si spre strada 1 de 29,08 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 6333 mp.

Aliniament teren: retragere 5,50 metri din axul strazii Crisului și strada 1 – străzi cu ampriza propusa de 11 metri.

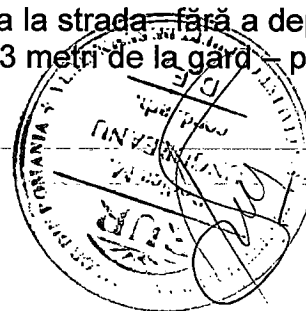
Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - se respecta alinierea la strada, fără a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana în adâncime de 3 metri de la gard – pentru constructia principala.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 6333 mp

Suprafata construita propusa = 1900 mp

Suprafata desfasurata propusa = 7600mp

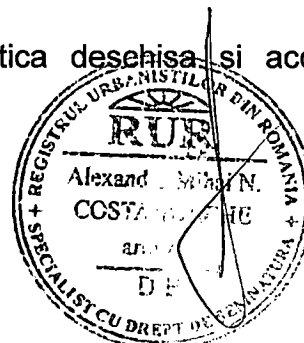


4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;





Terenul liber dupa executia constructiilor se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale , alee carosabila si parcaje.

Accesurile pietonale si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din strada Crisului si strada „1”.

Accesul auto se va realiza din strada 1 . circulatia in incinta lotului va fi cu sens unic, cu iesire in strada Crisului.

Parcaje auto

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL nr. 374/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

Se urmareste crearea unor imobile de calitate superioara, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b_dul Aurel Vlaicu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Aurel Vlaicu prin str. Crisului , strada Magureni , strada 1 .

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din strada 1 ,strada cu ampriza de 11 metri,strada „C” la Nord de amplasament si strada „Crisului ” la sud.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latara de Nord. Amenajarile exterioare se vor





revolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

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

Pe terenul UTR4 exista zone protejate determinate de conductele de apa și de conductele PETROTRANS de benzina și motorina Ø10" și Ø12".

Conductele de apa ce pleacă de la stația de tratare apa și traverseaza oblic terenurile de la sud-vest și de la nord-vest de incinta statiei de tratare apa se vor devia pe trasee paralele cu străzi existente sau propuse.

Conductele PETROTRANS de benzina și motorina, dat fiind zona de interdicție de construire cu latimea de 100 metri de o parte și alta a conductei, se vor devia pe un traseu situat în afara intravilanului construibil.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

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

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

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarcă in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

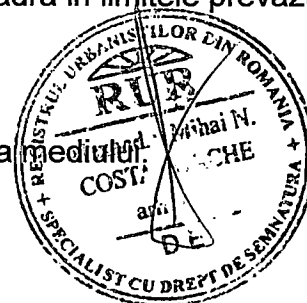
Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirilor se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

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

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.





PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

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

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

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

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

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

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 30% din total suprafata teren. respectare HCJC 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.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se va rezerva terenul necesar extinderii strazilor: Crisului , 1, strazi propuse cu ampriza de 11 metri.

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 12 metri la cornisa sau atic, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

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

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



4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR4- zona Crisului – teren partial ocupat la frontul nordic al strazii Crisului cu functiuni diverse : ateliere, prestari servicii, locuinte, agrement;

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinte colective, prestari servicii.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati.
- orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranța și sanatatea locuitorilor.
- se interzin activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructiile provizorii de orice natura; alte lucrări sau amenajari ce pot aduce daune în zona invecinata;
- platforme de precollectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

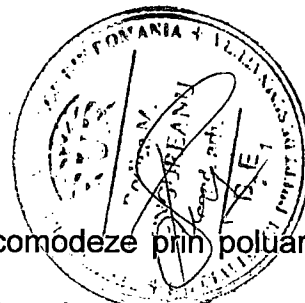
Configuratia lotului și așezarea constructiilor în lot vor fi în așa fel încât sa permita accesul pietonal și auto în interiorul lotului .

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va rezerva terenul necesar extinderi amprizei strazilor.
- se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancimea de 3metri de la gard-pentru constructia principala.

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

- retragere 5,00 metri fata de limita laterala latura Est – vecin: IE219309 si teren proprietate privata A656/21/2
- retragere 9,00 metri fata de limita laterala latura Vest – vecin : IE210402





- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe același lot, construcțiile dispersate trebuie să fie amplasate unul în raport cu celălalt la o distanță egală cu $h/2$ înălțimea clădirii mai înalte și respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a fatadelor camerelor de locuit;

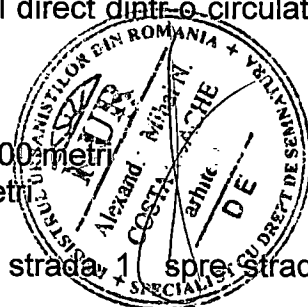
Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

*parcele este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică

Accesul pietonal și cel carosabil în cadrul lotului se vor realiza:

- din strada Crisului, strada cu ampriza propusă de 11 metri – acces 5,00 metri
- din strada 1, strada cu ampriza propusă de 11 metri – acces 5,00 metri

Circulația autovehiculelor în incintă se va realiza în sens unic din strada 1 spre Strada Crisului



Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice
- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta și HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

Art. 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Regim de înălțime = P+3 E, maxim 12 metri(de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- Construcțiile noi nu vor crea calcanе vizibile din domeniul public- calcanul vizibil din domeniul public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniul public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă;;
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor;





- H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32
Aspectul exterior al construcțiilor :

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare volumetrică și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor,pentru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

respectare HCJC 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.

- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

Art. 14- IMPREJMUIRI

se va urmari ca spre strada sa se realizeze garduri unitare ca material, inaltime si tratare care sa nu depaseasca 2,00 metri inaltime; gardurile de separare intre loturi vor avea 2,00 metri inaltime si vor fi opace, din zidarie sau scanduri. Portile – vor fi cat mai simple posibil si in armonie cu restul imprejurimii. Platforma pentru gunoi a fiecarei gospodarii sau incinte cu, va fi astfel amplasata incat sa permita evacuarea rapida si fara sa creeze disconfort vecinilor.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus = 30%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1,2





4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROPOS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	1900	30,00
CIRCULATII și PARCAJE	2533	40,00
SPATII VERZI	1900	30,00
TOTAL	6333	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPOS

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

Conditia principala fiind incadrarea in regulamentul aprobat ce face parte integranta din PUD.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBILE P+3E – LOCUINTE COLECTIVE, PRESTARI SERVICII "

Prin PUD se reglementeaza si se detaliaza amplasarea cladirilor in teren, retragerile minime ale constructiilor propuse fata de limitele laterale a proprietatii.

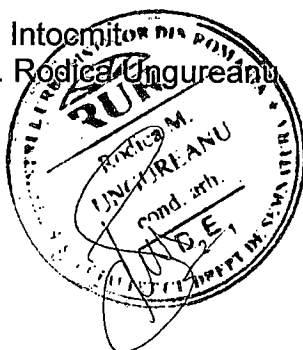
Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL Constanta nr. 286/29.06.2006.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei.

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

Intocmitor
C.Arh. Rodica Ungureanu



Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache

