

# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PUD-CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA PARTER, TEREN NR. CADASTRAL 210128, STR.GHEORGHE DUMITRESCU 17, CONSTANTA

**BENEFICIAR: CARANICA DUMITRU**

**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA ,  
URB. MARCULESCU ROXANA**

**PLAN TOPOGRAFIC**  
"NECESAR ELABORARE PUD"  
Scara 1: 500  
Anexa nr. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
210128	500 mp	Mun. Constanta, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17

Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA
210128		

Nr. Pct.	Coordonate peche centr	Lungimi laturi D(i+1)	
	X [m]	Y [m]	
9	304114.626	788879.377	17.503
24	304092.340	788909.540	13.340
21	304081.665	788901.556	37.399
3	304103.878	788871.468	13.344

S(1)=499.5mp P=101.577

A. Date referitoare la teren			Mentiiuni
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	
1	CC	500	Teren imprejmuit cu gard zidit intre 3-21, gard prefabricate intre 9-24-21
TOTAL			Gard de plasa intre 3-9

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

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp

Executant: PFA. FLORIN BELOIU  
Seria RO-CT-F Nr. 0175  
Categoria B

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Semnatura si stampila  
Data: 14.10.2024

Inspector  
Semnatura si parafa  
Stampila BCPI  
Data: .....

**LEGENDA**

- Limita amplasament ce a generat PUD S=500mp din masuratori
- Limite de proprietate
- Constructii invecinate
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta
- Locuinta individuala parter
- Spatii verzi propuse pe teren
- Parcaje propuse in incinta
- Circulatii pietonale, platforme pe terenul studiat
- Circulatii pietonale publice existente
- Circulatii carosabile publice existente
- Acces pietonal in incinta
- Acces auto in incinta

Conform PUZ HCL 177/2023 terenul este situat in ZRL 2a comp-locuinte individuale SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 4 APARTAMENTE

Utilizari admise:

- locuinte individuale
- parcaje la sol cu sistem acoperire pergola deschisa cu terasa verde, subterane si supraterane
- spatii verzi si alei
- locuire colectiva cu maxim 4 apartamente
- anexe gospodaresti, garaje, extindere locuinte individuale cu dotari regim maxim parter
- spatii comerciale mici cu suprafata de maxim 100mp, servicii interes public, birouri profesii liberale, functiuni educative si functiuni medicale doar la nivelul parterului

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E (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)
- POT maxim 35%
- CUT maxim 1.3
- D+P+1E (Hmaxim-9metri) pentru parcela deschidere minim 12m si suprafata minim 250mp

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2361/2010 in zona protejata Necropola Orasului Antic Tomis, COD CT-18-A-02655, nr.art. 13. Respectand HCM 113/2017, se vor amenaja 2 locuri de parcare pe terenul ce a initial PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mare de 100mp. Se amenajeaza 1 acces auto cu latime de 5m si un acces pietonal in incinta.

Profil drum existent si mentinut- alee Gheorghe Dumitrescu

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	500mp		
	EXISTENT	PROPOS	APROBAT PUG
SC	0mp	150mp	175mp
SD	0mp	150mp	650mp
P.O.T.	0%	30%	35%
C.U.T.	0,0	0,3	1,3
Regim inaltime	-	PARTER(8Metri)	D+P+1E(9metri)

BILANT TERITORIAL PROPOS		
	mp	%
S total teren din masuratori	500mp	100 %
Sconstruit	150mp	30%
Scirculatii, parcaje, platforme	100mp	20%
Sverde	250mp	50%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA
BENEFICIAR: CARANICA DUMITRU
PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIUL GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 8
FAZA: PUD
DATA: OCTOMBRIE 2024
REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ADRESA: ALEEA GHEORGHE DUMITRESCU 17, MUN.CONSTANTA, JUD.CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA PLAN: 1:500
NUMAR PLAN: U-03

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR  
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA  
IN PERIOADA 20.04.2026-05.05.2026**

Observatiile pot fi transmise prin email: [primarie@primaria-constant.ro](mailto:primarie@primaria-constant.ro) ; prin posta la adresa  
Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, CAMERA 212 sau depuse la  
registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City  
Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/  
BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
  - BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
  - RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
  - PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR TERCIU  
GEORGIANA, email: [urbanism@primaria-constant.ro](mailto:urbanism@primaria-constant.ro)
  - DATE CONTACT ELABORATOR: TEL. 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU  
email: [arhitectroxanamarculescu@gmail.com](mailto:arhitectroxanamarculescu@gmail.com)
- ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM  
H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI  
IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA  
ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 20.04.2026-05.05.2026 (15 ZILE  
CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 06.05.2026-16.05.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)

**FOAIE DE CAPAT**

**DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»**

**BENEFICIAR: Caranica Dumitru**

**PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectura MARCULESCU ROXANA**

**COORDONATOR DOCUMENTATIE URBANISM: URB.ROXANA MARCULESCU**

**PROIECT: Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**ADRESA: Aleea Gheorghe Dumitrescu, nr.17, mun.Constanta, jud. Constanta, nr. cad. 210128**

**FAZA: PUD**

**NR. PROIECT: 8/2024**

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

COORDONATOR URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

# **MEMORIUL GENERAL**

## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

- 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

#### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
  - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
  - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
  - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
  - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
  - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
  - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profile transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente);

### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. - Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»  
BENEFICIAR: Caranica Dumitru  
PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectura MARCULESCU ROXANA  
PROIECT: Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
ADRESA: Aleea Gheorghe Dumitrescu, nr.17, mun.Constanta, jud. Constanta, nr. cad. 210128  
FAZA: PUD  
NR. PROIECT: 8/2024

### **1.2. - Obiectivul proiectului**

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul studiat. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea detalierii si modificarii retragerilor minime laterale, posterioare reglementate in documentatia PUZ HCL 177/27.04.2023.

Suprafata terenului este de 500mp, front de 13.34ml la Aleea Gheorghe Dumitrescu.

In prezent terenul este liber de constructii. Se propune realizarea unei locuinte unifamiliale, individuale, cu regim inaltime parter.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

#### **2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității**

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului

Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală.

Amplasamentul este situat pe Aleea Gheorghe Dumitrescu, nr. 17. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv str. Eliberării și str. Eduard Cudella.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E), aflate majoritar în imobile noi.

### **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică și studiul geotehnic.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUD.

Studiul geotehnic prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

### **2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Potrivit P.U.Z. Constanța aprobat prin HCL nr. 177/2023, zona studiată face parte din ZRL2a comp – subzonă locuințelor individuale și colective mici cu maxim 4 apartamente.

Conform PUZ, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
  - locuințe individuale, parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergolă cu terasă verde, subterane sau supraterane, spații verzi și plantante, alei de acces
- Regim de înălțime: D+P+1E (Hmaxim=9m) pentru terenuri cu front minim la strada de 12 metri, suprafața minimă de 250mp,
- P.O.T. = 35 %.
- C.U.T. = 1,3.

### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- str. Eliberării, str. Eduard Cudella.

Aleea Gheorghe Dumitrescu, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are în zona, conform ridicării topo, deschiderea de 10 metri, din care aproximativ 1,3-1,7 metri are fiecare trotuar și 7 metri are zona carosabilă în dreptul terenului studiat. Circulația auto se face cu dublu sens. În prezent există acces auto și pietonal la lotul studiat și un loc de parcare amenajat în incintă.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafata terenului este de 500mp, front de 13,34ml la Aleea Gheorghe Dumitrescu. Forma terenului este relativ rectangulara, cu adancimea minima a terenului de 37.5ml.

In prezent terenul este liber de constructii.

In conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are urmatoarele limite de proprietate si vecinatati:

**la Nord-Est-** proprietate privata- locuinta unifamiliala P+1E, amplasata la minim 1,6m fata de limita cu proprietatea beneficiarului PUD

**la Sud-Est** -proprietate privata, teren liber de constructii, nr.cadastral 257943

**La Sud-Vest-** proprietate privata, nr. cadastral 236191, locuinta unifamiliala P+1E, amplasata la minim 0,46m fata de limita terenului studiat

**la Nord-Vest-** Aleea Gheorghe Dumitrescu

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

In prezent, terenul studiat, in suprafata de 500mp, este liber de constructii, neamenajat, ocupat de vegetatie crescuta spontan.

### **3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice**

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidentiala, cu functiuni de locuire individuala.

Potrivit P.U.Z. Constanța aprobat prin HCL nr.177/2023, zona studiată face parte din ZRL2a comp– subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim 4 apartamente.

Conform PUZ, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Functiuni admise:
  - locuinte individuale, parcaje la sol cu sistem de acoperire deschis de tip pergola cu terasa verde, subterane sau supraterane, spatii verzi si plantante, alei de acces
- Regim de inaltime: D+P+1E (Hmaxim-9m) pentru terenuri cu front minim la strada de 12metri, suprafata minima de 250mp,
- P.O.T. = 35 %.
- C.U.T. = 1,3.

### **3.5. Destinația clădirilor existente în zonă**

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire si functiuni complementare acesteia, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Birouri profesii liberale
- Garaje
- Anexe gospodaresti.

În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este relativ bună. Imobilele din zona sunt noi, cu finisaje de calitate medie sau buna.

### **3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine lui Caranica Dumitru, conform actului de proprietate anexat, fiind proprietate privata a acestuia.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de -0,80m s-a intalnit stratul de umplutura pamant cenusiu argilos
- urmeaza stratul loess galben cu intercalatii cafenii-praf argilos loessoid intalnit in foraje pana la adancimea de -6,00m de la cota teren actual.

La data efectuării forajelor, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adancimea de -5,6m de la CTN. Pot fi fluctuatii ale nivelului panzei freatice de +/- 0,80m in functie de anotimp si regimul precipitatiilor.

Se recomanda informativ, urmand a se definitiva in faza autorizatiei de construire, pentru o constructie cu regim inaltime parter, fundarea directa pe stratul de loess galben, adancimea minima de fundare  $D_f = -1,5m$  de la cota teren actual.

### **3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul accidentelor de teren. Terenul este relativ plan, fara diferente de nivel pe nici o directie.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

La data efectuării forajelor, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adancimea de -5,6m de la CTN. Pot fi fluctuatii ale nivelului panzei freatice de +/- 0,80m in functie de anotimp si regimul precipitatiilor.

### **3.10. Parametri seismici caracteristici zonei**

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,20 g$  exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

### **3.11. Analiza fondului construit existent**

Pe terenul studiat nu se afla edificate constructii la momentul elaborarii PUD.

La elaborarea solutiei se va tine cont de imobilele existente direct invecinate, cu destinatia de locuinte individuale, regim de inaltime P+1E, fata de care vor fi distante de minim 4,6metri la limita nord-estica si minim 1,46m fata de limita sud vestica.

### **3.12. Echiparea edilitară existentă**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrica și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

Vor fi respectate pe tot parcursul valabilitatii documentatiei PUD si pe parcursul executiei lucrariilor aferente realizarii constructiei reglementate prin PUD distantele minime si masurile de protectie fata de retelele edilitare impuse de detinatorii/administratorii acestor retele .

### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se realizează la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA, existentă pe Aleea Gh. Dumitrescu. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

### **3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială**

Evacuarea apelor uzate se face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA, existentă pe Aleea Gh. Dumitrescu. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

### **3.12.3. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea energiei electrice se asigură din rețeaua de medie tensiune a orașului, existentă pe Aleea Gh. Dumitrescu.

### **3.12.4. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrala termică murală pe gaze, alimentată din rețeaua de gaze naturale la care va fi conectată construcția propusă.

### **3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrala termică murală pe gaze, alimentată din rețeaua de gaze naturale la care va fi conectată construcția propusă.

### **3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV**

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă pe Aleea C-tin Bobescu.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program**

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și opțiunile beneficiarului exprimate în tema de proiectare.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detalierei și reglementării retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea realizării unei locuințe individuale parter.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și confortarea construcției**

Disponerea construcției parter, cu destinația de locuință individuală, pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- minim 3 metri la limita nord-estica,
- minim 5 metri la limita nord-vestica, spre Aleea Gheorghe Dumitrescu
- minim 1 metru la limita sud-vestica
- minim 12,2 metri la limita sud-estica.

### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective**

Pe terenul studiat se propune a se realiza o locuință unifamilială parter, având Sc maxim= 150mp, Sd maxim= 150mp.

De asemenea, se propun alei pietonale de acces in incinta si 2 locuri de parcare in incinta, la sol, necesare pentru o locuinta unifamiliala cu suprafata utila mai mare de 100mp.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din Aleea Gheorghe Dumitrescu, strada cu dublu sens auto, cu latime carosabil de 7metri, unde va fi amenajat un acces auto in incinta terenului cu latimea de 5metri si un acces pietonal cu latimea de 1metru.

Se vor amenaja minim 250mp la sol spatii verzi in incinta, reprezentand 50% din suprafata terenului studiat.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "D" de importanta ( conform HG 766 din1997 ) si la CLASA "IV" de importanta (conform Normativului P100).

#### **4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute**

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

#### **4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale**

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare in incinta, necesare pentru o locuinta unifamiliala cu suprafata utila mai mare de 100mp.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din Aleea Gheorghe Dumitrescu, strada cu latimea carosabilului de 7m, unde va fi amenajat acces auto in incinta terenului cu latimea de 5metri si un acces pietonal cu latimea de 1metru.

#### **4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei**

In zona studiata, terenul este relativ plat, fara denivelari, vegetatia existenta pe teren fiind joasa, specifica zonei Dobrogei. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, daca va fi cazul.

#### **4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse**

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

#### **4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD, fiind vorba de o locuinta individuala parter, intr-o zona deja antropizata.

#### **4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În acest PUD nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara imobilului de pe terenul studiat.

#### **4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, parcaje, imobil propus, terase si platforme), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de 250mp (50% din suprafața parcelei). Aleile pietonale și parcajele se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se va realiza pe terenul beneficiarului.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației**

Aleea Gheorghe Dumitrescu, strada de pe care se face accesul auto și pietonal la terenul studiat, are în zona, conform ridicării topo, deschiderea de 10.0metri, din care 1,3-1,7m au trotuarele și 7metri are zona carosabilă în dreptul terenului studiat. Circulația auto se face cu dublu sens. În prezent există acces auto și pietonal la lotul studiat.

#### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

#### **4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.**

Construcția propusă, parter, având maxim 8metri înălțime, va fi amplasată la distanța de minim 5metri față de aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu Aleea Gheorghe Dumitrescu.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim- 30%

CUTmaxim- 0,3

Conform PUZ HCL 177/2023, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim- 35%

CUTmaxim- 1,3.

#### **4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, gaze naturale, amplasate pe Aleea Gheorghe Dumitrescu.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

## **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

<b>BILANT PROPUNERE</b>		
<b>Suprafata terenului</b>	<b>500mp</b>	<b>100%</b>
<b>Suprafata construita la sol</b>	<b>150mp</b>	<b>30%</b>
<b>Suprafata verde</b>	<b>250mp</b>	<b>50%</b>
<b>Suprafata circulatii, platforme</b>	<b>100mp</b>	<b>20%</b>

## **6. CONCLUZII**

### **6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

## **6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului**

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus parter;
3. Amenajarea incintei adiacente;
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari;
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale;
6. Spatiu verde - gazon,arbusti;
7. Împrejmuirea terenului spre Aleea Gheorghe Dumitrescu.

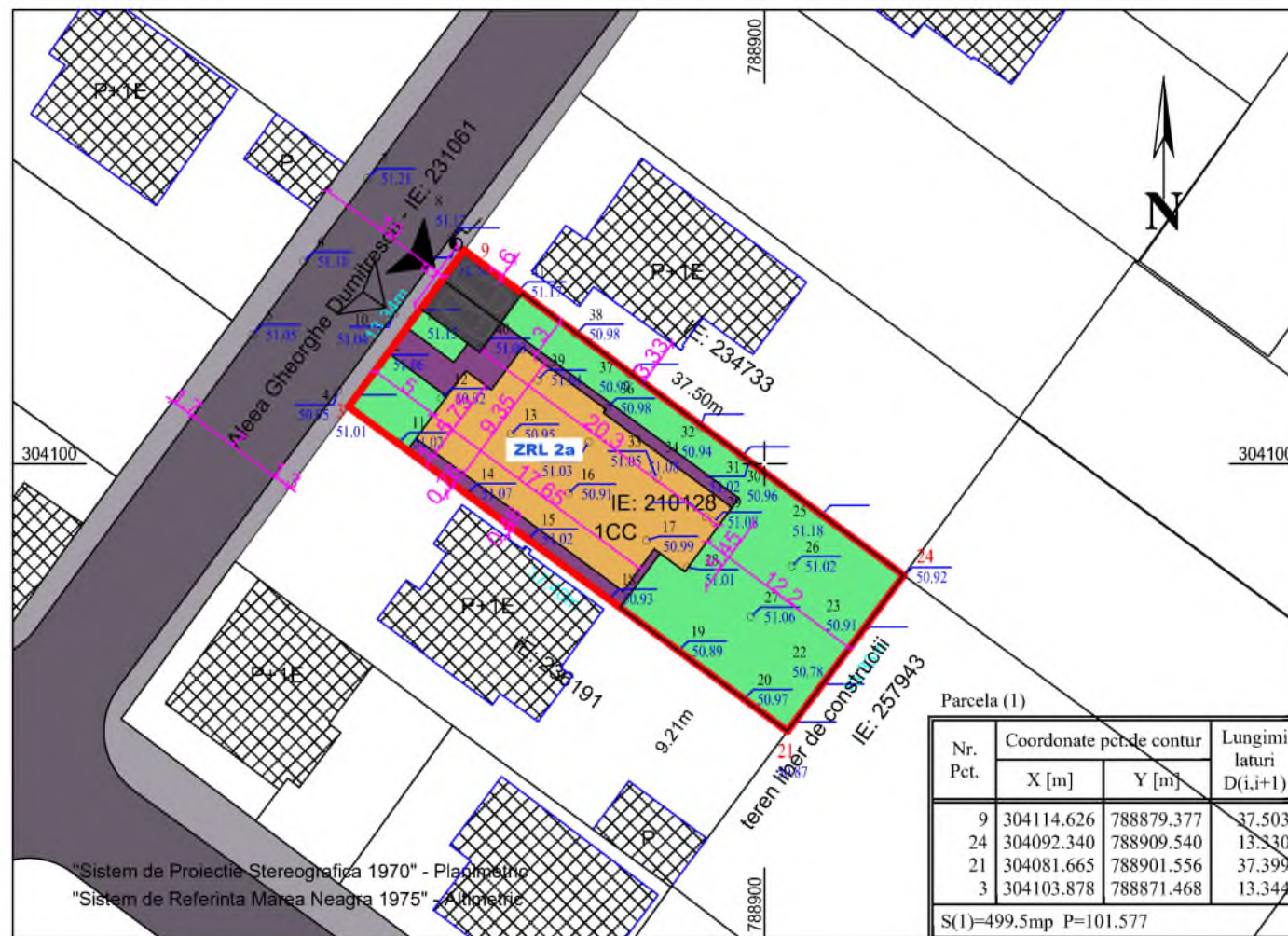
ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU

PLAN TOPOGRAFIC  
"NECESAR ELABORARE PUD"  
Scara 1:500

Anexa nr. 16

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
210128	500 mp	Mun. Constanta, Aleea Gheorghe Dumitrescu nr. 17

Cartea Funciara nr.	210128	UAT	CONSTANTA
---------------------	--------	-----	-----------



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	CC	500	Teren imprejmuit cu gard zidit intre 3-21, gard prefabricate intre 9-24-21
TOTAL		500	Gard de plasa intre 3-9

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp

Executant: PFA. FLORIN BELOIU Seria RO-CT-F Nr. 0175 Categoria B  Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren	Inspector     Semnatura si parafa Stampila BCPI
Semnatura si stampila  Data: 14.10.2024	Data.....

## LEGENDA

Limita amplasament ce a generat PUD  
S =500mp din masuratori

Limite de proprietate

Constructii invecinate

ZRL 2a **Indicativ zona de reglementare existenta**

Locuinta individuala parter

Spatii verzi propuse pe teren

Parcaje propuse in incinta

Circulatii pietonale,platforme pe terenul studiat

Circulatii pietonale publice existente

Circulatii carosabile publice existente

Acces pietonal in incinta

Acces auto in incinta

Conform PUZ HCL 177/2023 terenul este situat in ZRL 2a comp- locuinte individuale SI COLECTIVE MICI CU MAXIM 4 APARTAMENTE

Utilizari admise:

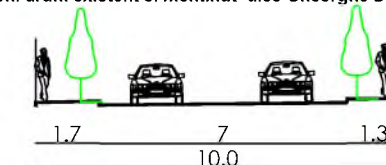
- locuinte individuale
- parcaje la sol cu sistem acoperire pergola deschisa cu terasa verde, subterane si supraterane
- spatii verzi si alei
- locuire colectiva cu maxm 4 apartamente
- anexe gospodaresti, garaje, extindere locuinte individuale cu dotari regim maxim parter
- spatii comerciale mici cu suprafata de maxim 100mp, servicii interes public, birouri profesii liberale, functiuni educatie si functiuni medicale doar la nivelul parterului

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E (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)
- POT maxim 35%
- CUT maxim 1.3
- D+P+1E (Hmaxim-9metri) pentru parcela deschidere minim 12m si suprafata minim 250mp

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2361/2010 in zona protejata Necropola Orasului Antic Tomis, COD CT-I-s-A-02555, nr.crt. 13. Respectand HCLM 113/2017, se vor amenaja 2 locuri de parcare pe terenul ce a initiat PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mare de 100mp. Se amenajeaza 1 acces auto cu latime de 5m si un acces pietonal in incinta.

Profil drum existent si mentinut- alee Gheorghe Dumitrescu



### COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

	S TEREN 500mp		
	EXISTENT	PROPOS	APROBAT PUG
SC	0mp	150mp	175mp
SD	0mp	150mp	650mp
P.O.T.	0%	30%	35%
C.U.T.	0,0	0,3	1,3
Regim inaltime	-	PARTER(8Metri)	D+P+1E(9metri)

### BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp	%
S total teren din masuratori	500mp	100 %
Sconstruit	150mp	30%
Scirculatii,parcaje,platforme	100mp	20%
Sverde	250mp	50%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA  
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:  
CARANICA DUMITRU

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 8  
FAZA: PUD  
DATA: OCTOMBRIE 2024  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :

ALEE GHEORGHE DUMITRESCU 17,  
MUN.CONSTANTA, JUD.CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03