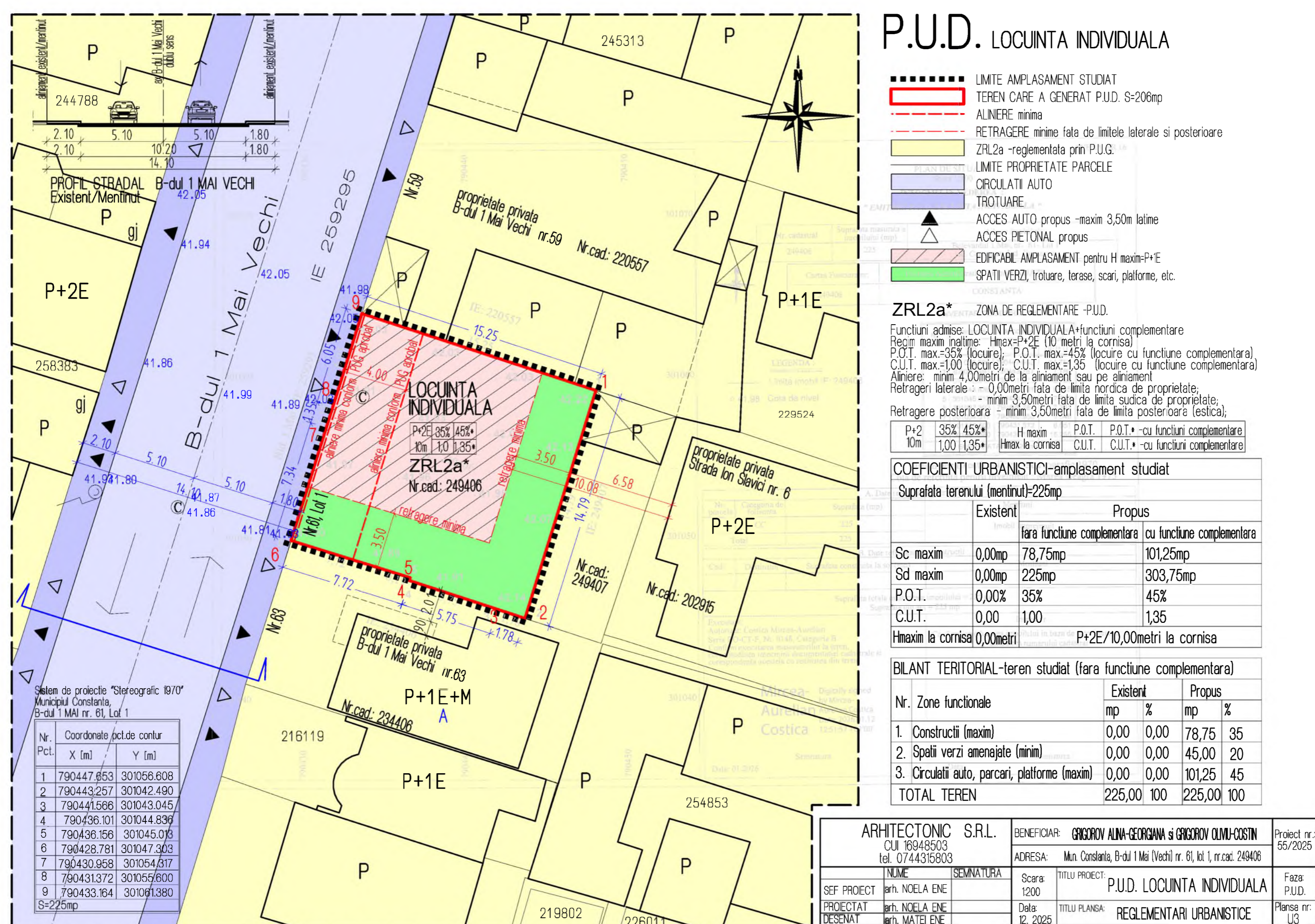


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE P.U.D. "LOCUINTA INDIVIDUALA"

ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, Bulevardul 1 MAI (Vechi) nr.61, lot 1
INITIATOR: GRIGOROV ALINA-GEORGIANA si GRIGOROV OLIVIU-COSTIN
ELABORATOR: ARHITECTONIC S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ON-LINE PE STE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
IN PERIOADA 07.05.2026-22.05.2026,

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

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

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/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- ELABORATORUL/INITIATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE;
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
Inspector GEORGIANA TERCIU

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

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 07.05.2026-22.05.2026 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 23.05.2026-02.06.2026 (10 ZILE)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA**
- Initiator (Beneficiar) : **GRIGOROV ALINA-GEORGIANA si GRIGOROV OLIVIU-COSTIN**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **februarie 2025**
- Amplasament : **CONSTANTA, B-dul 1 Mai (Vechi) nr.61, Lot 1, nr. cadastral 249406**
- Certificat de urbanism: **nr. 2807/16.12.2025**

OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA (cu regim de inaltime P+1E), fata de limitele laterale ale terenului in suprafata de 225mp, amplasat in Constanta, b-dul 1 Mai nr.61, Lot 1, nr. cadastral 249406

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 seviti 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 225,00mp, se afla pe B-dul 1 Mai (Vechi) nr. 61, lot 1, 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 249406, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr. 2807/16.12.2025, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2a – caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara 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 liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

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

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

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

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- 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 jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0 metri; se va respecta 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 25,0 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; - cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate 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 1,0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; - cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; - raportul dintre dimensiunile fiecărei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,5 si 2,0; - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de

5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe această limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); - dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea 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 $A_{\text{min}}=50,0 \text{ mp}$; - 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 B-dul 1 Mai Vechi, iar cea pietonala pe trotuarele aferente; - 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; -de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela;

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 si H.C.L. nr. 371/2020, cu modificarile si actualizarile ulterioare;

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

Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

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

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

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

Spatii libere plantate: -se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

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

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

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. 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 B-dul Mai Vechi -strada cu dublu sens, iar cea pietonala pe trotuarele aferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si unul carosabil, ambele realizate direct din B-dul Mai Vechi;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 225,00 mp, conform masuratori cadastrale. Acest teren este liber de constructii.

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

C.U.T. existent= 0,00

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

Terenul are forma poligonala, cu dimensiunile:

- latura de vest: 7,34metri+1,35metri+6,05metri
- latura de sud: 7,72metri+5,75metri+1,78metri
- latura de est: 14,79metri
- latura de nord: 15,25metri

Vecinatatile terenului studiat sunt:

*NORD: - vecin: proprietate privata din b-dul 1Mai nr. 59, SPATIU COMERCIAL Parter, IE 220557

*EST: - vecin: proprietate privata din Ion Slavici nr.6 - LOCUINTA P+2E, ANEXA Parter
IE 249407, IE 202915

*SUD: - vecin: proprietate privata din b-dul 1 Mai Vechi nr.63- LOCUINTA P+1E+M, IE 234406

*VEST : - vecin: B-dul 1 Mai Vechi

Distanta amplasamentului fata de cladirile invecinate:

- la est: ANEXA Parter, amplasata cu calcan pe hotarul comun si LOCUINTA P+2E amplasata la minin 6,58metri fata de amplasamentul studiat;
- la nord : SPATIU COMERCIAL Parter amplasat cu calcan, pe hotarul comun cu amplasamentul studiat;
- la sud: LOCUINTA P+1E+M, amplasata la minim 80m fata de amplasamentul studiat;
- la vest: LOCUINTE P-P+2E amplasate la minim 14,10m fata de aliniamentul amplasamentului studiat, la b-dul 1 Mai;

Distantele dintre constructia propusa si constructiile vecine existente:

*Vest: – LOCUINTE P-P+2E amplasate la o distanta de minim 14,10m fata de constructia propusa (vi s-a-vis fata de b-dul 1 Mai Vechi);

*Est: – LOCUINTA P+2E amplasata la o distanta minima de 10,00m fata de constructia propusa; ANEXA Parter amplasata la o distanta de minim 3,50 fata de constructia propusa;

*Nord : - SPATIU COMERCIAL Parter amplasat pe hotarul comun, cuplat cu constructia propusa;

*Sud : - LOCUINTA P+1E+M amplasata la o distanta de minim 4,30m fata de constructia propusa;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=225,00 mp

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.30% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Echiparea edilitara a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

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

DESTINATIA CLADIRILOR

-locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a sotilor Grigorov Alina-Georgiana si Grigorov Oliviu-Costin, conform inregistrarii din extrasul de carte funciara pentru informare nr. 349723, eliberat sub cerere 349723/22.12.2025. Parcelele invecinate, pe laturile nord, sud si est, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de vest, este domeniu public-b-dul 1 Mai Vechi.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

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

- in suprafata pamant cenusiu si umplutura argiloasa, pana la adancimea de 1,00m;
- pana la adancimea de 6,00m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de loess galbenplastic vartos;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face pe stratul de loess galben, cu o incastrare de 20cm, dupa indepartarea in totalitate a pamnatului vegetal;
- pentru fundatii, adancimea de fundare va fi de minim 1,30m de la CTN;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o panta descendenta de cca.1,3% dinspre fundul curtii catre B-DUL 1Mai Vechi.

ADANCIMEA APEI FREATICE

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

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

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura,stare)

Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat in anii "60, cu cca. 30% 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.

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

ECHIPAREA EXISTENTA

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

Conform avizului R.A.J.A. S.A., amplasamentul beneficiaza de un bransament de apa cu diametrul de 3/4" Pb, contorizat cu apometru Dn 15mm, conectat in conducta de distributie apa Dn 100mm AZB. Pe b-dul 1 Mai (Vechi) exista colectorul unitar Dn 315mm PVC-KG. La urmatoarea faza, dupa obtinerea autorizatiei de construire, se va solicita racordarea la reseaua de canalizare si si inlocuirea bransamentului existent la apa.

Conform aviz RETELE ELECTRICE, in lungul trotuarului aferent amplasamentului, exista retea LEA 0,4kV. Dupa obtinerea autorizatiei de construire, se va solicita aviz tehnic de racordare.

Conform aviz Societatea TERMOFICARE CONSTANTA, in vecinatatea amplasamentului NU detin retele termice de distributie/transport. Locuinta proiectata va fi dotata cu o centrala termica electrica.

Conform aviz DISTRIGAZ SUD, in apropierea amplasamentului NU detin retele de gaz.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2a*

OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA -P+1E. 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 aprobati 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, mentinandu-se utilizarile 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 liberale (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 b-dul 1 Mai Vechi cu o distanta de minim 4,0 metri (b-dul 1 Mai Vechi 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: 3,50metri fata de limita de proprietate posterioara de la Est;
- retragere minima: 3,50metri fata de limita de proprietate laterala de la Sud;
- retragere minima: 0,00metri fata de limita de proprietate laterala de la Nord;

Aceasta reglementare este motivata de:

- protejarea si neputinta vecinilor fata de hotarul sudic de a-si da acordul notarial conform cod civil, in vederea amplasarii obiectivului propus pe hotarul comun, avand in vedere ca fatada nordica a imobilul aflat in proprietatea acestora prezinta ferestre cu vedere directa la cca.2,00m fata de amplasamentul studiat; retragerea noii constructii de pe amplasamentul studiat este posibila si sustinuta atat din punct de vedere urbanistic, cat si moral fata de vecinatatea sudica;
- retragerea noii constructii cu minim 3,50metri (nu cu minim 5,00m conform reglementari aprobate) fata de constructia existenta pe proprietatea estica (adresa:

- str. Ion Slavici nr 6) este justificata de faptul ca aceasta din urma este edificata recent, la o distanta de minim 6,55m fata de limita amplasamentului studiat si impreuna cu retragerea propusa insumeaza o distanta intre cele doua constructii (propusa si vecina) de minim 10,00m, care va asigura insorirea fatadelor celor imobile;
- micșorarea retragerii fata de limita posterioara este propusa ca o compensare a maririi retragerii fata de limita laterala sudica, aceasta marire fiind favorabila exclusiv vecinilor de la sud;
 - in conformitate cu Ordinului MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atat pentru camerele locuibile ale constructiei propuse, cat si pentru camerele locuibile ale cladirilor invecinate, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna.

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

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

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

Sconstruita=max. 78,75mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfasurata=max. 225,00mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

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

Sconstruita=max. 101,25mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfasurata=max. 303,75mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

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

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

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

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

- retragere minima: 3,50metri fata de limita posterioara de proprietate de la Est;
- retragere minima: 3,50metri fata de limita laterala de proprietate de la Sud;
- amplasare pe limita laterala de proprietate de la Nord;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - acesta distanta poate fi redusa daca se argumenteaza printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 actualizat;

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

Accesul pietonal se va face din b-dul 1Mai Vechi.

Accesul auto si cel al autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe b-dul 1Mai Vechi. Pe parcela, va fi prevazut un singur acces auto cu o latime de maxim 3,50 metri.

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

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

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

PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

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

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura separat, direct din b-dul 1 Mai. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura doua locuri de parcare, dintre care unul in garajul prevazut la parterul imobilului. Singurul acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. nr.113/2017, rectificata prin H.C.L. nr.28/2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane. Fundatiile cailor de circulatie se vor realiza din nisip sau pietris compactat, dupa caz. Se vor evita pe cat posibil suprafetele mari impermeabile, astfel incat apele pluviale de pe trotuare si platforme sa poata fi dirijate, pe cat posibil, spre spatiile verzi.

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

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

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

Conform Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat este protejata conform Listei monumentelor istorice, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2.828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.13, perimetrul delimitat de strada Iederei, b-dul Aurel Vlaicu de la intersectia cu b-dul 1 Mai, strada Cumpenei, strada Nicolae Filimon, b-dul Aurel Vlaicu pana la Pescarie-la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

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

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

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al b-dului 1Mai Vechi, prezentat in partea desenata. Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

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

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

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2a*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

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

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

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

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

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

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=225mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile laturilor;

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada Turda;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la Bulevardul 1 Mai (Vechi) cu o distanta de minim 4,00 metri (Bulevardul 1 Mai (Vechi) 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, pergole, balcoane si copertine;

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

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

- retragere minima: 3,50metri fata de limita laterala de proprietate de la Sud;
- retragere minima: 3,50metri fata de limita posterioara de proprietate de la Est;
- retragere minima: 0,00metri fata de limita laterala de proprietate de la Nord;
- 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 $H_{maxim}=3,00$ metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009
- in spatiul dintre limitele parcelei si retragerile minime aprobate sunt admise: scari, platforme, terase descoperite, pergole, balcoane si copertine;

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 insoțire, faptul ca se respecta insoțirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat;

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din b-dul 1Mai;

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, stridente, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționari; - în cazul în care nu este posibilă racordarea construcției propuse la calcanul construcției vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniul 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 fatadă 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 domeniul public;
 - porțiunea de calcan vecin rămasă aparentă se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (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 fatade, 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 fatadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% 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 împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- împrejmuirea 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;
- împrejmuirile 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 liberale (avocatura,

arhitectura, medicina, etc) in limita a 25% din AC;

In acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35

- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
- terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in considerare in calculul AC.
- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

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

Steren=225,00 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 = 78,75mp

S desfasurata maxima= 225,00 mp

P.O.T.maxim aprobat=35%

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

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

S construita maxima =101,25 mp

S desfasurata maxima =303,75 mp

P.O.T.maxim aprobat=45%

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

COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat			
S terenului mentinut =225,00mp			
	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc max.	0,00mp	78,75 mp	101,25 mp
Sd max.	0,00mp	225,00 mp	303,75mp
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	78,75	35,0
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	45,00	20,0
3	Circulatii auto, parcar, platforme (maxim)	0,00	0,00	101,25	45,0
TOTAL TEREN		225,00	100	225,00	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 (construcie, 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.M. nr. 28/2018
- asigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuintele vor respecta suprafetele utile minime, conform Legii locuintei nr.114/96 actualizata;
- integrarea din punct de vedere compozitional, al tratarii plastice si al materialelor de constructie, in ansamblul cartierului;

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"

Municipiul Constanta,

B-dul 1 MAI nr. 61, Lot 1

Nr.	X	Y	Lungimi
Pct.	[m]	[m]	laturi D(i,i+1)
1	790447.653	301056.608	14,79
2.	790443.257	301042.490	1,78
3	790441.566	301043.045	5,75
4	790436.101	30044.836	0,18
5	790436.156	301045.013	7,72
6	790428.781	301047.303	7,34
7	790430.958	301054.317	1,35
8	790431.372	301055.600	6,05
9	790433.164	301061.380	15,25

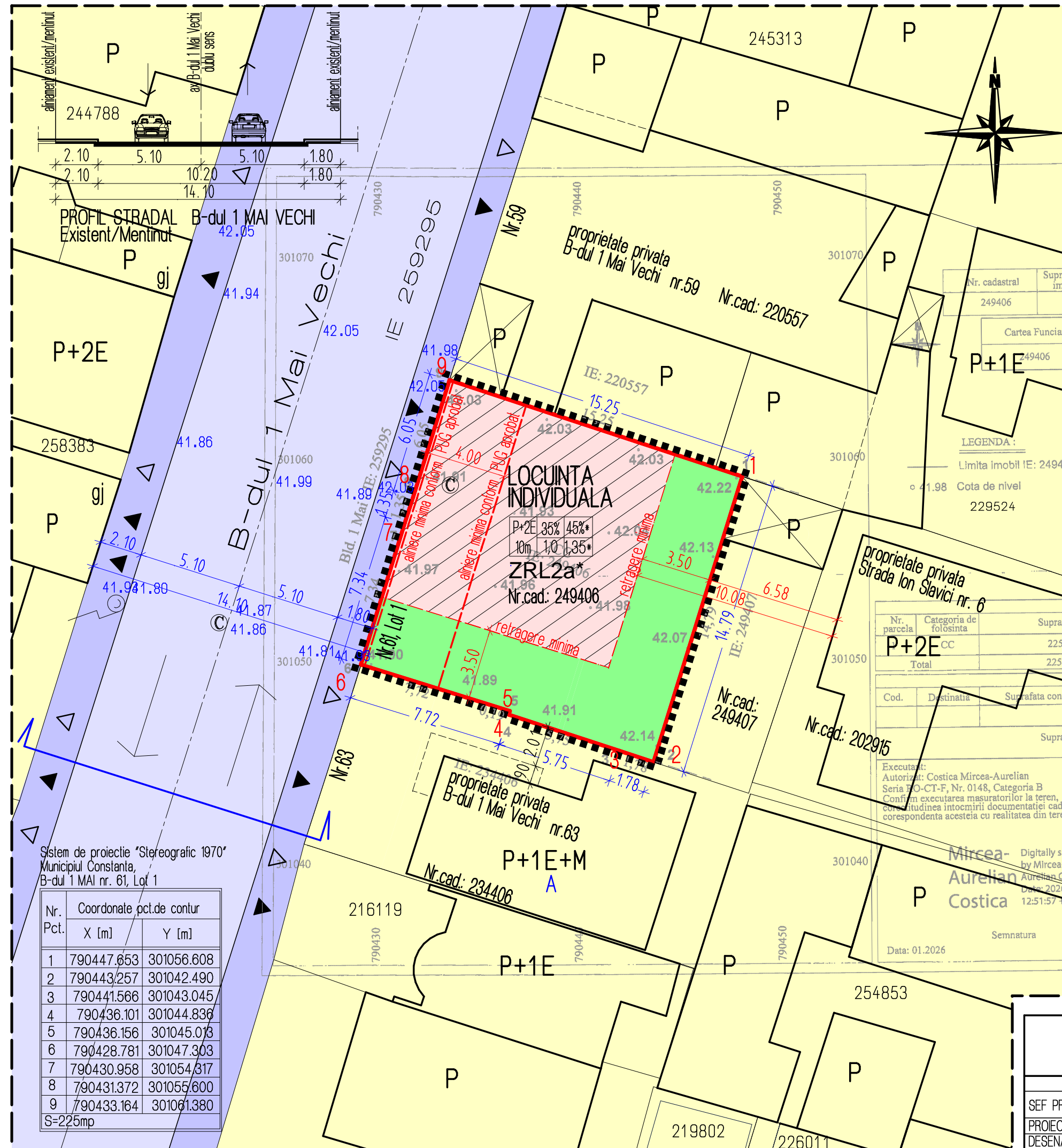
S.teren=225mp

MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI

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

Elaborat,
arh. NOELA ENE

P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA



- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- ▭ TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=206mp
- - - - - ALINIERE minima
- - - - - RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posterioare
- █ ZRL2a -reglementata prin P.U.G.16

PLAN DE SITUATIE
Scara 1:200
INTOCMIT IN VEDEREA:
"EMITERE P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA"

▲ Adresa imobilului
▲ Acces auto propus -maxim 3,50m latime
▲ Acces pietonal propus
▲ EDIFICABIL AMPLASAMENT pentru H maxim=P+E
▲ SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.

ZRL2a* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.
Functiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA+functiuni complementare
Regim maxim inaltime: Hmax=P+2E (10 metri la cornisa)
P.O.T. max.=35% (locuire); P.O.T. max.=45% (locuire cu functiune complementara)
C.U.T. max.=1,00 (locuire); C.U.T. max.=1,35 (locuire cu functiune complementara)
Aliniere: minim 0,00metri de la aliniament sau pe aliniament
Retrageri laterale: 0,00metri fata de limita nordica de proprietate;
Retragere posterioara: minim 3,50metri fata de limita sudica de proprietate;
Retragere posterioara: minim 3,50metri fata de limita posterioara (estica);

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

COEFICIENTI URBANISTICI amplasament studiat

Suprafata terenului (mentinit)=225mp

Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Existenti		Propus	
		Imobil	teren	Imobil	teren
P+2E	225	0,00	0,00	78,75	101,25
Total	225	0,00	0,00	78,75	101,25
Sc maxim	0,00mp	78,75mp	101,25mp		
Sd maxim	0,00mp	225mp	303,75mp		
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			

BILANT TERITORIAL-teren studiat (fara functiune complementara)

Nr. Zone functionale	Existenti		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	78,75	35
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	45,00	20
3. Circulatii auto, parcar, platforme (maxim)	0,00	0,00	101,25	45
TOTAL TEREN	225,00	100	225,00	100

Sistem de proiectie "Stereografic 1970"
Municipiul Constanta,
B-dul 1 MAI nr. 61, Lot 1

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	X [m]	Y [m]
1	790447.653	301056.608
2	790443.257	301042.490
3	790441.566	301043.045
4	790436.101	301044.836
5	790436.156	301045.013
6	790428.781	301047.303
7	790430.958	301054.317
8	790431.372	301055.600
9	790433.164	301061.380

S=225mp

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
P+2E	CC	225
Total		225

Executat de:
Autorizat: Costica Mircea-Aurelian
Seria FO-CT-F, Nr. 0148, Categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Mircea-Aurelian Costica
Data: 01.2026

ARHITECTONIC S.R.L. CUI 16948503 tel. 0744315803		BENEFICIAR: GRIGOROV ALINA-GEORGIANA si GRIGOROV OLIVU-COSTIN		Proiect nr.: 55/2025
SEF PROIECT arh. NOELA ENE		Scara: 1200	TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA	
PROIECTAT arh. NOELA ENE		Data: 12. 2025	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	
DESENAT arh. MATEI ENE			Faza: P.U.D. Planșa nr. U3	