

ANUNȚ CONSULTARE

P.U.D.- CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3-4E AVAND DESTINATIA COMERT

ADRESA:

Mun. Constanța, Strada Eliberării, nr. 2K (fost 2H lot 1+ lot 8)

ARGUMENTARE:

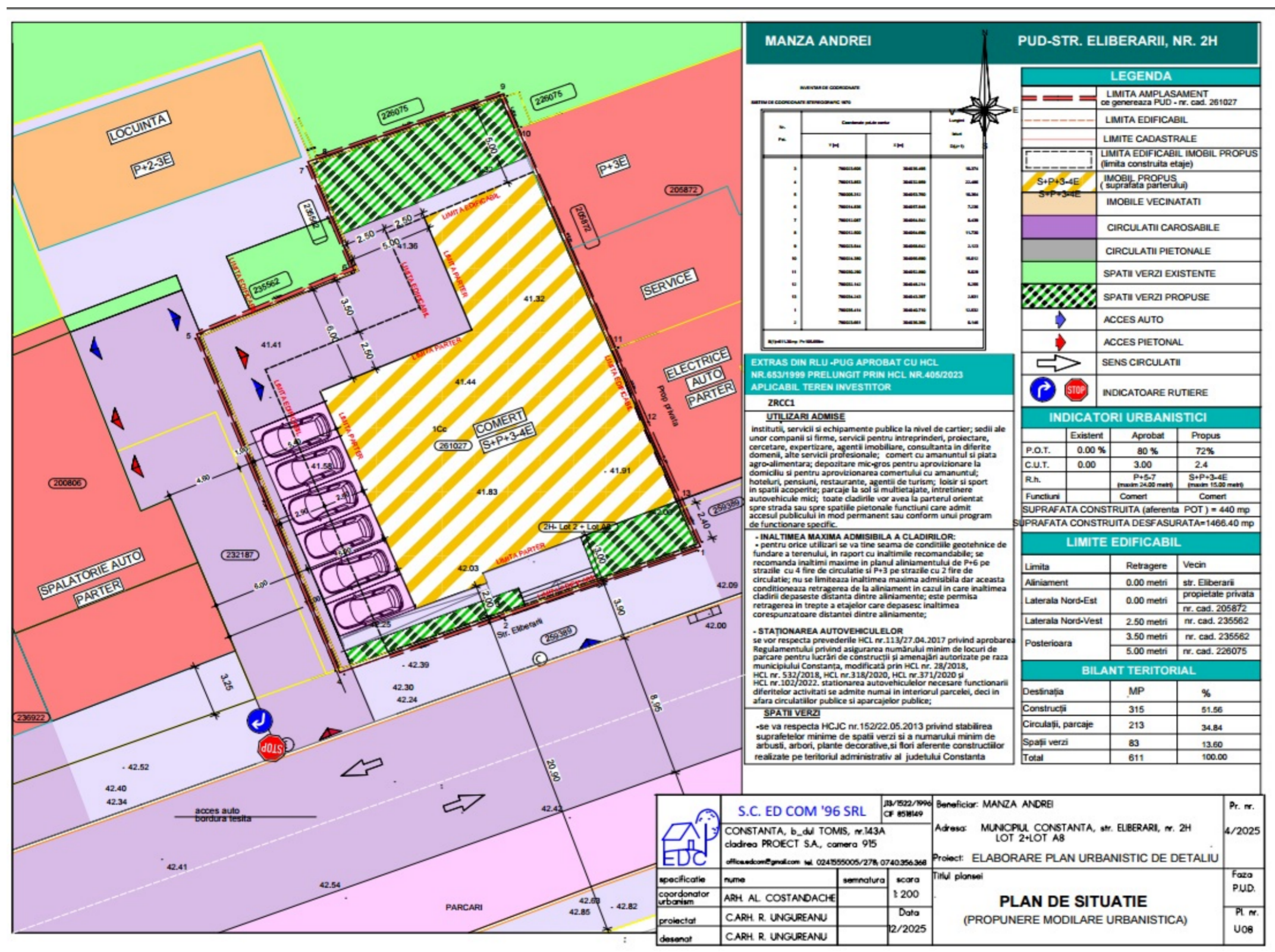
Prezentul P.U.D. urmarește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare unor imobile cu regim de înălțime S+P+3-4E, având funcțiunea comert

BENEFICIAR:

MANZA ANDREI

ELABORATOR:

ED COM '96 SRL



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel 0740356368
Office.edcom@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3-4E AVAND DESTINTIA COMERT

MUNICIPIUL CONSTANTA,

STRADA ELIBERARII, NR. 2H LOT1+LOTA8

INVESTITOR: MANZA ANDREI

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:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.3. 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
Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
Adancimea apei freatice
Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.8. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.9. Echiparea edilitara 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

Denumire proiect : ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
" CONSTRUIRE IMOBILE S+P+3-4E AVAND DESTINATIA COMERT"
Adresa: MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA ELIBERARII. NR. 2H LOT 2+ LOT 8

Initiator (beneficiar) : MANZA ANDREI
Proiectant: S.C. ED COM '96 S.R.L.
Data elaborarii documentatiei : ianuarie 2026
Certificat de urbanism: nr. 923/10.03.2025

1.2. OBIECTIVUL LUCRARII

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in municipiul Constanta, cartier Inel II.

Reglementarile urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUG, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999, prelungit prin HCL nr.405/28.09.2023.

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr. 923/10.03.2025 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii cu functiunea comert .

Obiective : Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat, accesuri în incinta, limite edificabil fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

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 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

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

Incadrare in zona - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona vestica a Municipiului Constanta, strada Eliberarii, nr. 2h lot 1+lot 8.

Terenul cu nr. cadastral 261027, in suprafata de 611 mp, este proprietatea Manza Andrei si Manza Olga conform Act de Alipire nr. 1439/25.09.2024 -societate profesionala notariala Niculescu.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu nr. cadastral 261027, suprafata de 611 mp.

Terenul are accesul auto si pietonal din str.Eliberarii și are urmatoarele vecinatati:

N-V: - Vecin: nr. Cad. 235562; nr. Cad. 226075

S-E: - strada Eliberarii

N-E: - Vecin: proprietate privata; nr. Cad . 2593889; nr. Cad. 205872; nr. Cad 226075

S-V: - Vecin: nr. Cad. 23556

De mentionat ca în zona imediat invecinata cu terenul studiat este ocupata cu constructii având preponderent destinația comert și servicii.

Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL MUNICIPIU CONSTANTA , aprobat

prin HCL nr. 653/25.11.1999, prelungit prin HCL nr.405/28.09.2023 - vezi plansa nr. 3:

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Eliberarii, nr 2 H LOT1+LOT 8 Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 677 din 13.03.2024, 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.

2.1.2. 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 PUG aprobat prin HCL nr.653/25.11.1999, prelungit prin HCL nr.405/28.09.2023.
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 923/10.03.2025

AVIZ	NR/ DATA	TERMEN VALABILITATE
acord mediu	1955/10.12.2025	valabil pe perioada valabilitatii CU
RAJA.	13047/2025	Valabil pe perioada valabilitatii CU
Gaze	82507-321.550.772/25.11.2025	Valabil 12 luni de la data emiterii
Termoficare	3808/14.03.2025	Valabil pe perioada valabilitatii CU

E-distributie Dobrogea S.A.	28900474/04.12.2025	valabil 11.03.2027
Orange	AF0318464/37844/37844 din 04.12.2025	valabil 1 an de la data emiterii
RCS & RDS	1116/15.04.2025;	valabil 12 luni de la data eliberarii
Sanatatea populatiei	16676R/02.12.2025	nespecificat
Cultura	1239/12.12.2025	nespecificat
Comisia de Circulatie	seria A, nr. 0007270/09.12.2025	nespecificat

2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM

ELABORATE / APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUG au fost aprobate prin HCL nr. 653/25.11.1999, prelungit prin HCL nr.405/28.09.2023.. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

ZRCC 1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban

UTILIZĂRI ADMISE-

- utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren;
- se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii;
- se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit;
 - institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier;
 - sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale;
 - lacasuri de cult;
 - edituri, media;
 - servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse;
 - comert cu amanuntul si piata agro-alimentara;
 - depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;
 - hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism;
 - loisir si sport in spatii acoperite;
 - parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;
 - grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

- se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii libere;
- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

UTILIZĂRI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile;
- platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

- terenul se va parcela in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulatiilor carosabile si pietonale publice si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **30.0** metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500** mp. si un front la strada de minim **15.0** metri, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18.0** metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente;
- in functie de specificul unei operatiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4.0** metri, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente;
- cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului;
- atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20.0 fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8.0 mp.
- sunt admise depasiri locale ale limitei retragerii de la aliniament, doar la etaje cu respectarea urmatoarelor conditii:

* terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20 metri

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu;
- cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament;
- in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4.0** metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.0** metri;
- cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri;
- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10.0 metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1.80 metri de la pardoseala incaperilor;

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura (acceleare - decelerare);
- in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum **3.50** m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;
- este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete;
- se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;
- in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;
- locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;
- in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **150.0** metri;
- se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;
- se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulatie, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulatie si **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe strazile de **6** si **4** fire de circulatie, respectiv de maximum **25.0** metri pe strazile cu **2** fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;
- se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim **25.0** metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;
- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.
 - in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;
- pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;
- se va asigura racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul centrului de cartier;
- in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40 %** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;
- pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;
- parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;
- se va respecta 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

IMPREJMUIRI

- imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;
- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;
- se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m inaltime din care **0.30** m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT_{maxim} = 80% exclusiv echipamente publice

POT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei

- in toate cazurile **POT_{maxim}** poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT_{maxim} - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri:

P + 3-4 (H = 15 metri) - **CUT maxim = 2.4**

P + 5 -7 (H = 24 metri) - **CUT maxim = 3.0**

la constructii cu P + 8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de **5.0**.

CUT_{maxim} - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

CUT_{maxim} poate fi depasit cu maximum **2.0** in urmatoarele imprejurari:

- daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;
- daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;
- daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii 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

Principala artera de circulatie din zona este strada Eliberarii – str. I.L. Caragiale, in partea de Sud , b-dul 1 Decembrie 1918 in partea de est si str. Dezdrobirii in partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza din str. Eliberarii

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

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

- Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, pe terenul pentru care se intocmeste PUD nu exista constructii. ..

- Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

N-V: - Vecin: nr. Cad. 235562; nr. Cad. 226075

S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel 0740356368
Office.edcom@gmail.com

S-E: - strada Eliberarii

N-E: - Vecin: proprietate privata; nr. Cad . 2593889; nr. Cad. 205872; nr. Cad 226075

S-V: - Vecin: nr. Cad. 23556

- Indici de ocupare teren : POT existent 0.00 %
CUT existent 0.00

3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 611 mp

Suprafata construita existent = 0.00 mp

Suprafata desfasurata existent = 0.00 mp

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

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2018, după aprobarea PUZ zona Marvimex.

Echiparea edilitara a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze.. Excepție pe zona amplasamentului studiat nu există canalizare menajeră aceasta urmând a se extinde până la rețeaua existentă pe strada Eliberării, aproape de intersecția cu strada Ion Roata .

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- 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 funcțiuni precum -instituii, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanța în diferite domenii, alte servicii profesionale;comert cu amanuntul și piața agro-alimentară;depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;loisir și sport în spații acoperite;parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – comert, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 7:

Terenul cu nr. cadastral 261027, în suprafața de 611 mp, este proprietatea Manza Andrei și Manza Olga conform Act de Alipire nr. 1439/25.09.2024 -societate profesională notarială Niculescu.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

- Accidente de teren(beciuri hrube)

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

- Adancimea apei subterane

La data efectuării cercetarilor nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

- 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 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, 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 2018 .

In zona amplasamentului studiat, regimul de inaltime este variabil :minim Parter maxim P+4E, majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 611 mp nu exista construcții.

Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime S+P+3-4E avand functiunea comert.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

Alimentarea cu apa si canalizarea Pe strada **Eliberarii** exista retea de distributie apa

Pe strada Eliberarii in zona amplasamentului studiat nu exista canalizare menajera, Aceasta fiind la o distanta de aproximativ 100 metri spre intersectia cu strada I.L.Caragiale.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada **Eliberarii** exista retea de alimentare cu energie electrică

Pe strada **Eliberarii** exista retea de alimentargaze naturale

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

- VEZI PLANSA NR. 5:

Motivatii urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- gestionarea spatiala a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de comert .

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ŞI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea comert . Regimul de inaltime propus S+P+3-4E (15.00 metri de la CTA la cornisa sau atic) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 22.88 metri si adancimea lotului de 29.35 metri .

Suprafata din acte a amplasamentului studiat 611 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente: se mentine;
- Amplasarea fata de aliniament : cladirea se va amplasa la aliniament
- Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:
 - 0.00 metri fata de limita de proprietate latura Nord-Est – vecin : teren proprietate privata ; vecin : nr. Cad. 205872
 - 2.50 metri fata de limita de proprietate latura Nord-Vest – vecin: nr. Cad. 235562
 - 3.50 metri fata de limita de proprietate posterioara – vecin nr. Cad. 235562
 - 5.00 metri fata de limita de proprietate posterioara - vecin nr. Cad. 226075

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAŢA DESFASURATA

Suprafata teren amplasament = 611 mp
Suprafata construita propusa aferenta POT ; AC = 440.00 mp POT propus = 72,00%
Suprafata desfasurata propusa aferent CUT; AD = 1466.40 mp CUT propus = 2.4

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de hotel si comert, 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;

Distanta dintre constructia propusa si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL	DISTANTA
Nord	LOCUINTA	14.05 metri
Est	SERVICE AUTO -parter	0.00 metri
Vest	SPALATORIE AUTO parter	7.50 metri

Accese auto si pietonale

Principalele artere de circulatie din zona sunt: str. Eliberarii si I.L. Caragiale, in partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD .

Accesul auto la amplasament se realizeaza din str. Eliberarii.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Eliberarii conform Aviz Comisia de Circulatie.

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 unui imobil de calitate superioara, caracterizat 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 nu studiat este ocupat de constructii.

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

Principalele artere de circulatie din zona sunt str. Eliberarii, in partea de Sud si str. Teodor Burada – str.Poporului in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din Eliberarii .

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 1 minut Linia 51 (Casa de Cultura – Halta Traian), Linia 14 (Zona Industriala- Casa de Cultura - Unirii-Vivo) se afla la o distanta de circa 100 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

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. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind in medie de 42,00 la strada cu usoara panta catre latura posterioara . Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

Dupa construirea imobilului avand destinatia Comert cu regim de inaltime S+P+3-4E se vor amenaja 12 locuri parcare la subsolul imobilului si in limita terenului proprietate , restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

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

Zona studiată nu se încadrează perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban zona de protecție a unui monument și nu se impune instituirea unui regim de zona protejată.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominata de functiuni comerciale si servicii. 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 antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad 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 descarca în 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 cladirii 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 10% din total

suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 80 mp, reprezentand 13.10% din suprafata terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime S+P+3-4E constructia de pe limita estica fata de care se cupleaza are regim de variabil respective inaltime parter corpul de la strada si P+3E catre latura posterioara

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind in medie de +42 la strada Eliberarii. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

ZRCC 1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban - reglementari aferente PUD

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- comert, sediu firma , servicii profesionale, alimentatie publica

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit unități de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum băuturi alcoolice numai dacă sunt situate la o distanța mai mare de 50,00 m de institutii publice și lacasuri de cult.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- activități de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat;
- activități care utilizeaza pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- depozitare și vanzare en-gros sau depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- construcții provizorii de orice natura; cu excepția celor pentru organizare de santier pe durata existenței santierului;
- lucrări care diminueaza spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente sau care împiedica scurgerea corecta, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

- parcela este construabila numai dacă are acces direct dintr-o strada publica sau drept de trecere legal obținut dintr-o alta parcela.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;

- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente: se mentine;

Amplasarea fata de aliniament : cladirile se vor amplasa pe aliniament

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

- 0.00 metri fata de limita de proprietate latura Nord-Est – vecin : teren proprietate privata ;
și vecin nr. Cad. 205872

- 2.50 metri fata de limita de proprietate latura Nord-Vest – vecin: nr. Cad. 235562

- 3.50 metri fata de limita de proprietate posterioara – vecin nr. Cad. 235562

- 5.00 metri fata de limita de proprietate posterioara - vecin nr. Cad. 226075

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

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele

- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor functiuni publice, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Eliberarii, strada cu ampriza de 20,15 metri.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

S+P+3-4E (Hmaxim = 15.00 metri de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni și exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa țină seama de rolul social al strazilor
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- pentru realizarea de vitrine (pentru toate cladirile existente și noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- pentru realizarea de firme (pentru toate cladirile existente și noi): documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei
- amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare ; se va extinde canalizarea menajera pana la cea existent a pe strada, conform plan U06-REGLEMENTARI EDILITARE.
- la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii.
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare ;
- toate noile bransamente la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat ;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

-se va respecta 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

Art. 14 – IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus= 72,00%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim propus = 2.4

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0.00	0.00	315.00	51.55
CIRCULATII SI PARCAJE	0,00	0,00	213.00	34.84
SPATII VERZI	0,00	0,00	83.00	13.60
TEREN NEUTILIZAT	611.00	100.00	0,00	0,00
TOTAL	611.00	100.00	611.00	100.00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS

Obiectivul propus – imobil S+P+3-4E (15.00 metri de la CTA la cornisa sau atic) va avea destinatia de Comert

Accesul in imobil este prevazut din fatada principala (strada Eliberarii) si acces secundar din fatada laterala -latura Vest .

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

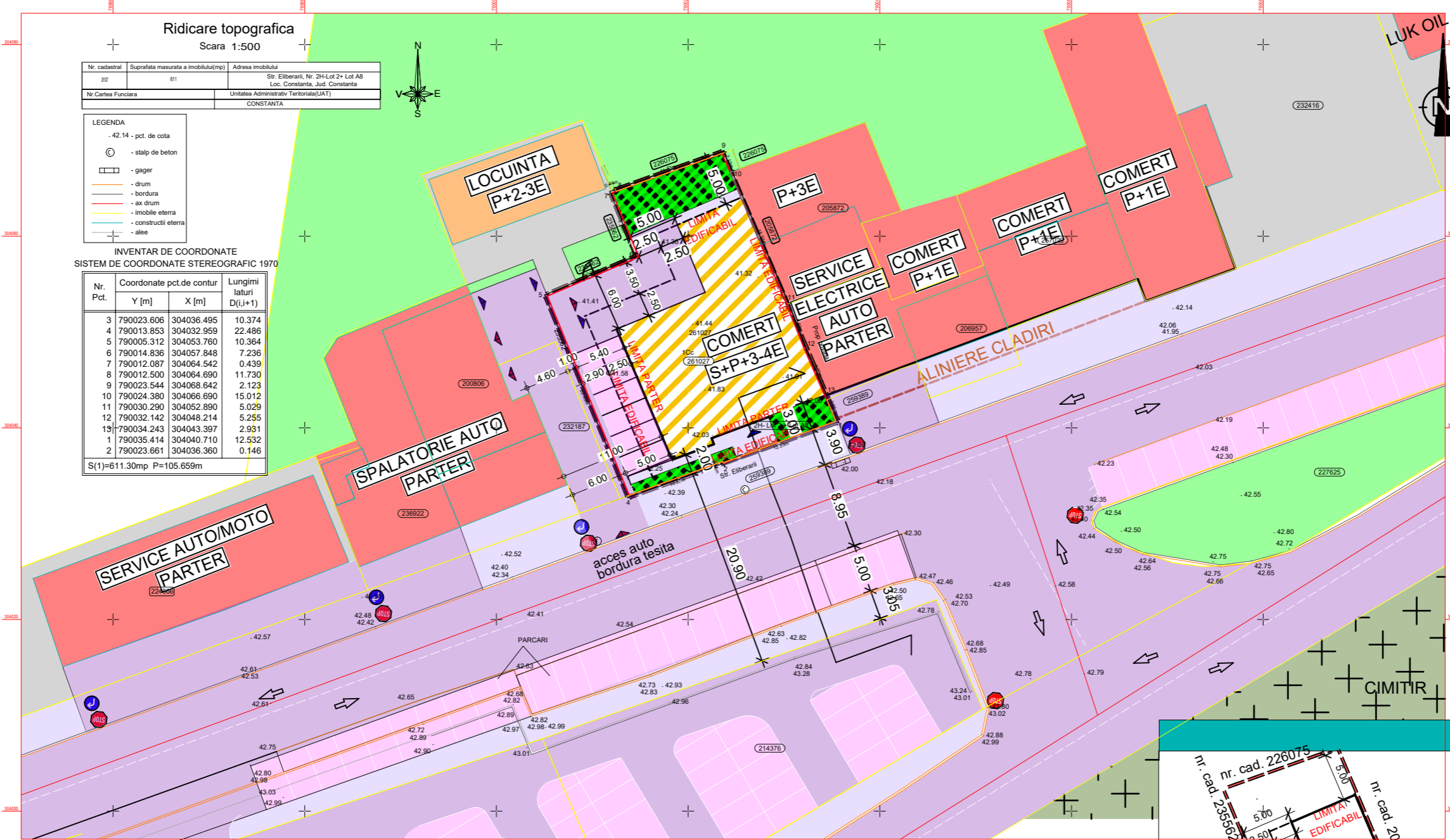
Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru “**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+3-4E –Comert**”

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente si va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia.

Intocmit
 C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
 Arh. Alexandru Costandache



Ridicare topografica
Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
811	811	Str. Eliberarii, Nr. 2H-Lot 2+ Lot A8 Loc. Constanta, Jud. Constanta
Nr. Cartea Funciara	Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)	
	CONSTANTA	

LEGENDA

- 42.14 - pct. de cota
- - stalp de beton
- - gager
- drum
- bordura
- ax drum
- imobile eterra
- constructii eterra
- alee

INVENTAR DE COORDONATE
SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)	
	Y [m]	X [m]	
3	790023.606	304036.495	10.374
4	790013.853	304032.959	22.486
5	790005.312	304053.760	10.364
6	790014.836	304057.848	7.236
7	790012.087	304064.542	0.439
8	790012.500	304064.690	11.730
9	790023.544	304068.642	2.123
10	790024.380	304066.690	15.012
11	790030.290	304052.890	5.029
12	790032.142	304048.214	5.255
13	790034.243	304043.397	2.931
1	790035.414	304040.710	12.532
2	790023.661	304036.360	0.146

S(1)=611.30mp P=105.659m

PUD-STR. ELIBERARII, NR. 2H MANZA ANDREI

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD - nr. cad. 261027
	LIMITE CADASTRALE
	ALINIERE CONSTRUCTII
	LIMITA EDIFICABIL IMOBIL PROPUIS (limita construita etaje)
	IMOBIL PROPUIS (suprafata parterului)
	IMOBILE VECINATATI
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	SPATII VERZI EXISTENTE
	SPATII VERZI PROPUSE
	ACCES AUTO
	ACCES PIETONAL
	SENS CIRCULATII
	INDICATOARE RUTIERE

INDICATORI URBANISTICI

	Existent	Aprobat	Propus
P.O.T.	0.00 %	80 %	72%
C.U.T.	0.00	3.00	2.4
R.h.		P+5-7 (maxim 24.00 metri)	S+P+3-4E (maxim 15.00 metri)
Funciuni		Comert	Comert

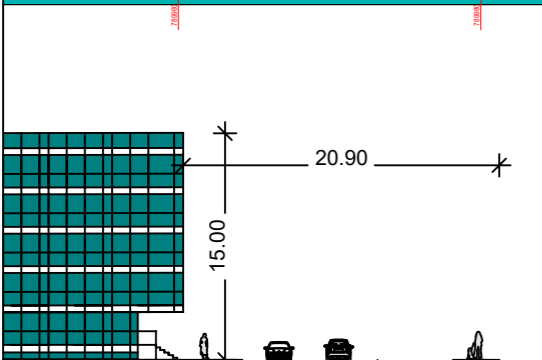
LIMITE EDIFICABIL

Limita	Retragere	Vecin
Aliniament	0.00 metri	str. Eliberarii
Laterala Nord-Est	0.00 metri	proprietate privata nr. cad. 205872
Laterala Nord-Vest	2.50 metri	nr. cad. 235562
Posteroara	3.50 metri	nr. cad. 235562
	5.00 metri	nr. cad. 226075

BILANT TERITORIAL

Destinația	MP	%
Construcții	315	51.56
Circulații Parcaje	213	34.84
Spații verzi	83	13.60
Total	611	100.00

SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STR. ELIBERARII



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUG APROBAT CU HCL NR.653/1999 PRELUNGIT PRIN HCL NR.405/2023 APLICABIL TEREN INVESTITOR

ZRCC1-subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.

UTILIZARI ADMISE

- utilizările admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit; ZRCC 1 - sunt admise urmatoarele utilizari: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici; grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

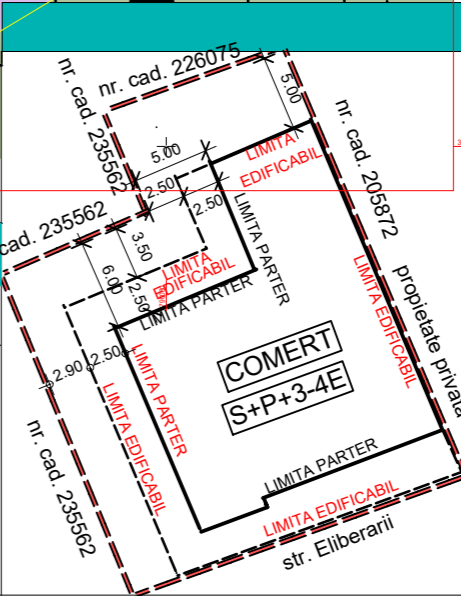
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile; se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/2020 si HCL nr.102/2022. stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si aparcajelor publice;

SPATII VERZI

-se va respecta 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



Teren investitor	3.00	3.90	8.95	5.00	3.05
ALINIAMENT ALINIERE					
TROTUAR					
PARCARE					
TROTUAR					
PARCARE					
SUPRAFATA CONSTRUITA (aferenta POT) = 440 mp					
POT= 72%					
SUPRAFATA CONSTRUITA DESFASURATA= 1466.40 mp					
CUT = 2.4					

	S.C. ED COM '96 SRL		J13/1522/1996 CIF 8518149	Beneficiar: MANZA ANDREI	Pr. nr.
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., camera 915			Adresa: MUNICIPIUL CONSTANTA, str. ELIBERARII, nr. 2H LOT 2+LOT A8	4/2025
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368				Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
specificatie	nume	semnatura	scara	Titlul plansei	Faza P.U.D.
coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1: 500		
proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data		
desenat	C.ARH. R. UNGUREANU		12/2025		Pl. nr. U 05

REGLEMENTARI URBANISTICE