

ANUNȚ CONSULTARE

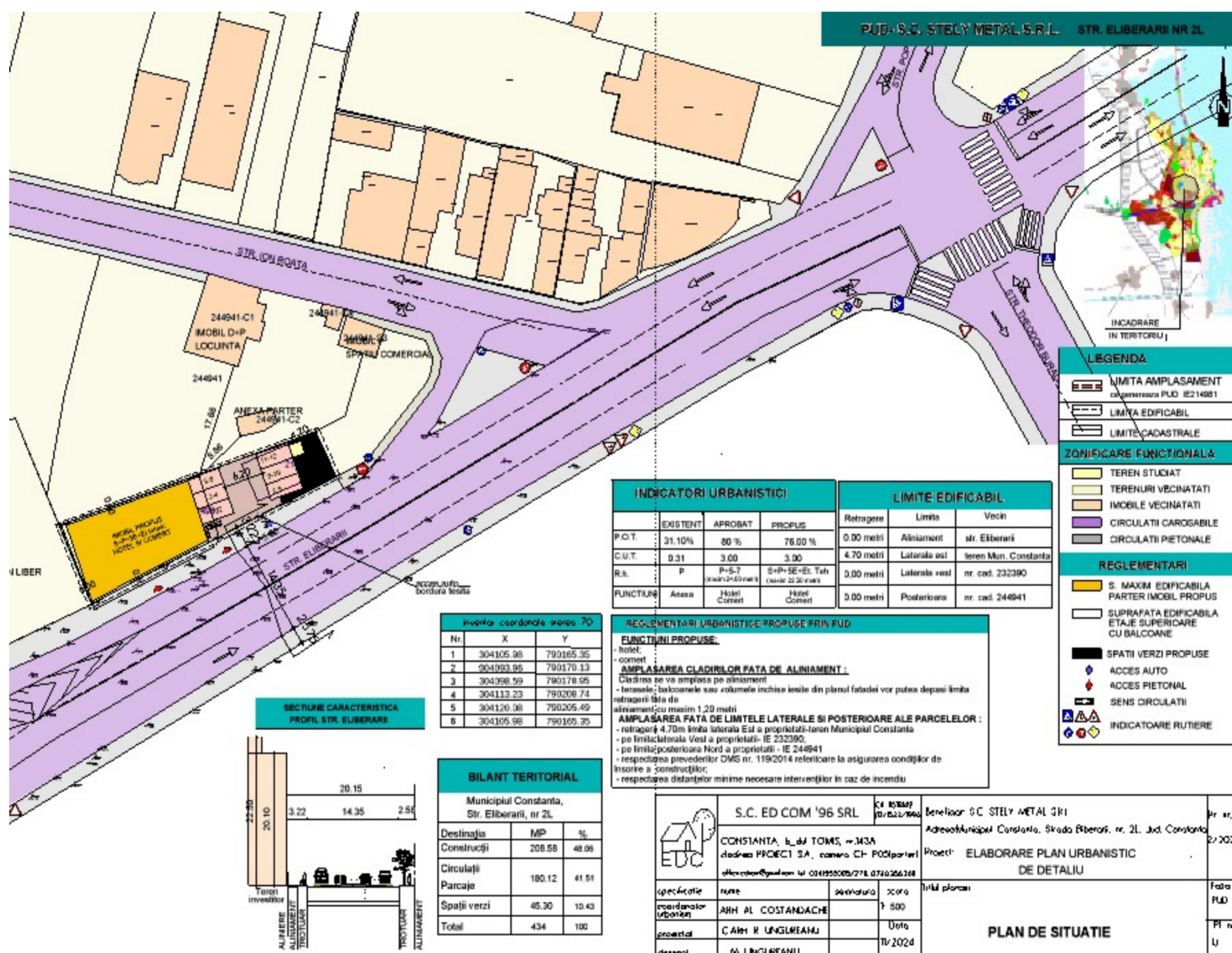
P.U.D.- CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4-5E-HOTEL SI COMERT

ADRESA: Mun. Constanța, Strada Eliberării, nr. 2L

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+4-5E, cu funcțiunea de hotel și comerț

BENEFICIAR: STELY METAL SRL

ELABORATOR: ED COM '96 SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
ÎN PERIOADA 11.05.2026-26.05.2026

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:
IN SCRIS IN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro,
PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA sau
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL,
BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116 C

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA va colecta și va transmite proiectantului/beneficiarului eventualele opinii/observații formulate
Beneficiarul/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate
Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Municipiului Constanța
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector Georgiana Terciu
Adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana, camera 212
Date de contact elaborator: office.edcom@gmail.com
Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța
ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 11.05.2026-26.05.2026 (15 ZILE CALENDARISTICE)
COMUNICAREA REZULTATELOR: 27.05.2026-05.06.2026 (10 ZILE)

S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4-5E – HOTEL SI COMERT"
MUNICIPIUL CONSTANTA,
STRADA ELIBERARII, NR. 2L**

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
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatic
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

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

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

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

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: " **CONSTRUIRE IMOBIL S+P+4-5E – HOTEL SI COMERT**"

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA ELIBERARII. NR. 2L**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. STELY METAL S.R.L.**

PROIECTANT: **S.C. ED COM '96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **MAI 2023**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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.677 /13.03.2024 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 definitive cu functiunea de hotel și 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.

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, conform Contract de vanzare cumparare nr. 332/14.03.2011 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Eliberarii nr, 2L in suprafata de 401 mp (din acte) si 434 mp masuratori, este proprietatea S.C. STELY METAL S.R.L.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 434 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

la **Nord Est** : - vecin – teren Oraş Constanta

la **Sud Est**: - Strada I.L. Caragiale

la **Sud Vest**: - vecin IE 232390

la **Nord Vest**: - vecin Pescaru George (IE 244941)

Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL APROBAT prin HCL nr. 653/25.11.1999, prelungit prin HCL nr.405/28.09.2023 - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G , aprobat prin **HCL nr. 653/25.11.1999, prelungit prin HCL nr.405/28.09.2023** terenul se incadreaza in zona **UTR 5 – ZRCC1 - SUBZONA CENTRELOR DE CARTIER DIN INTERIORUL TESUTULUI URBAN**

Utilizari 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.

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.

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.).

RH max

- 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 inaltimei 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 volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Eliberarii, nr 2L 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. 677 din 13.03.2024
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Nr.637/29.03.2023
 - Aviz RAJA Nr.494//21.04.2023
 - Aviz Distrigaz sud retele Nr.318.613.871/31.03.2023
 - Aviz Telecomunicatii Nr. 216/27.03.2023
 - Aviz E-distributie Dobrogea Nr.17174881/14.04.2023
 - Aviz TRANSGAZ SA Nr.318.613.871/31.03.2023
 - Aviz Termoficare Nr.4377/24.03.2023
 - Aviz RCS RDS Nr.
 - Aviz Comisia de circulatie Nr.506/30.08.2022
 - Aviz Ministerul Turismului Nr.
 - Aviz Sanatatea populatiei Nr.
 - Aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta Nr.343/19.04.2023

- Aviz Statul Major General nr.

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 liberale;
- 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 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;
- 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 construibila 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 inaltimei 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. I.L. Caragiale

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 exista doua corpuri de cladire (C1- magazie metalica; C2 – magazie metalica) ce se vor desfiinta in vederea construirii unui nou imobil cu functiunea hotel si comert, dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu..

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la **Nord** : - Teren proprietate – IE 244941
- la **Sud**: - Teren domeniul public – Str. I.L. Caragiale
- la **Est**: - Teren proprietate –Municipiul Constanta - necadastrat
- la **Vest**: - Teren proprietate – IE 232390

Indici de ocupare teren : POT existent 31,10%
CUT existent 0,31

3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE SI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 434 mp
Suprafata construita existent = 135 mp
Suprafata desfasurata existent = 135 mp

Cele doua corpuri de cladire (C1- magazie metalica; C2 – magazie metalica) existente pe amplasament se vor desfiinta in vederea construirii unui nou imobil, dupa aprobarea prezentului Plan Urbanistic de Detaliu.

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 vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2018, după aprobarea PUZ zona Marvimex.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică, telefonizare și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri 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 amanunțul și piața agro-alimentară;depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanunțul;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.

Funcțiunile solicitate de beneficiar – hotel și comerț, sunt compatibile cu funcțiunile aprobate în zona.

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

Terenul care a generat studiul are suprafața de 434 mp și este **proprietate privată**.

S.C. STELY METAL S.R.L. – conform Contract de Vânzare Cumpărare nr 332/14.03.2011.

Parcelele învecinate pe laturile nord est, vest sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de sud este domeniu public- str. I.L. Caragiale

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic,forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- de la suprafața terenului până la adâncimea de 2,00 m, s-a întâlnit stratul de umplutura pământ cenușiu argilos cu fragmente de piatră spartă, resturi de cărămidă roșie,

uneori resturi de betoane, etc. (mentionam ca in suprafata cca. 0,05m este placa de beton sub care s-a intalnit strat de piatra in grosime de 0.25m;

- urmeaza stratul de loess galben – praf argilos, intalnit in foraj pana la adancimea de – 4,10m de la cota teren actual;

- in continuare s-a intalnit stratul de argila cafenie, intalnita in foraj pana la adancimea de - 5,00m de la cota teren actual;

- urmeaza stratul de argila prafoasa cafenie, intalnita in foraj pana la adancimea de – 6,00 m de la cota teren actual;

- stratificatia se continua cu argila cafenie cu concretiuni calcaroasa, intalnita in foraj pana la adancimea de – 7,00m de la cota teren actual;

- in continuare s-a intalnit stratul de loess galben, pana la adancimea de – 10,00m de la cota teren actual;

- stratificatia se continua cu argila cafenie cu concretiuni calcaroase pana la adancimea de – 11,20m de la cota teren actual;

- in continuare s-a intalnit argila cafenie pana la adancimea de 12,20m de la cota teren actual.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

VARIANTA 1:

-fundarea directa pe teren imbunatatit. Imbunatatirea terenului se poate realiza prin intermediul pernei din loess sau deseu de cariera (agregat de piatra 0 -25 mm sau 0 -31,5 mm) se va face obiectul unui alt proiect intocmit de un proiectant de specialitate. Strat portant va fi stratul de loess galben plastic vartos. Grosimea pernei de loess sau deseu de cariera va fi calculata de inginerul de specialitate astfel incat pe suprafata pernei presiunea nu va depasi valoarea de 180 kPa, iar sub perna pe stratul de loess galben presiunea nu va depasi valoarea de 80 kPa. Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112 – 2014, STAS 3300/2 – 85, cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita.

VARIANTA 2:

- fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos;

- sistem de fundare radier din b.a;

- pentru dimensionarea fundatiei, se recomanda presiunea conventionala $p_{conv} = 80 \text{ kPa}$.

Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112- 2014, STAS 3300/2-85, cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita. La proiectare se va avea in vedere conformarea infrastructurii astfel incat sa poata prelua eventualele diferente de tasare.

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

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

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la o adancime de 8,00 metri.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, 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 după aprobarea PUZ.

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 434 mp exista construcții ce se vor desfiinta. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime S+P+5E+Et tehnic.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica si gaze naturale.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada **I.L. Caragiale** exista retea de distributie apa si colector menajer .

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada **I.L. Caragiale** exista retea de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada **I.L. Caragiale** exista retea de alimentare **cu gaze 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;
- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

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

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea hotel și comerț .
Regimul de înălțime propus S+P+5E+Et tehnic (22,50 metri de la CTA la cornisa sau atic) .
Amplasamentul are o deschidere spre stradă de 33,19 metri și adâncimea lotului de 12,94 metri la limita vestică, respectiv 7,58 metri la limita estică.. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 434mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 0,00 metri față de aliniament teren la strada I.L. Caragiale
- 4,70 metri(față de limita de proprietate latura Est – Teren necadastrat – teren Mun. Constanta
- 0,00 metri față de limita de proprietate latura Vest– nr. Cadastral IE232390
- 0,00 metri față de limita de proprietate posterioară Nord – nr. Cadastral 244941

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 434 mp

Suprafața construită propusă aferent POT = 330 mp

Suprafața desfășurată propusă aferent CUT= 1303 mp

POT propus = 76,00%

CUTpropus = 3

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de hotel și comerț, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasă
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Distanta dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord	Imobil D+P locuință	17,66 metri
Nord Est	Anexa parter	8,86 metri

4.5.2. ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

Principalele artere de circulație din zonă sunt: str. Eliberării- I.L. Caragiale, în partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD .

Accesul auto la amplasament se realizează din str. I.L. Caragiale.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. I.L. Caragiale conform Aviz Comisia de Circulatie nr.506/30.08.2022

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

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

Se urmareste crearea 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 studiat este ocupat de constructii. Acestea se vor desfiinta pentru realizarea imobilului propus, dupa aprobarea Planului Urbanistic de Detaliu.

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 I.L. Caragiale .

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 Industrială- 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 41,00 la strada I.L.Caragiale . 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 Hotel si Comert cu regim de inaltime S+P+5E+Et. Tehnic se vor amenaja 12 locuri parcaj auto Klauss in incinta 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 studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominata de functiunea de locuire individuala si colectiva. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

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

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în 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 în 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 în 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 în 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 în 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 = 107,60 mp, reprezentand 20,00% 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+5E+Et tehnic constructia de pe limita Nordica are regim de inaltime D+P.

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 +41 la strada I.L. Caragiale. 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

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-

- hotel
- comert

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 diminuează spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

- parcela este construibilă numai dacă are acces direct dintr-o stradă publică sau drept de trecere legal obținut dintr-o altă parcelă.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- clădirile care nu au funcția de instituție, servicii sau echipamente publice se amplasează cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare având lățimi de maxim **3.0** m, sau se pot dispune pe aliniament în cazul trotuarelor cu lățime de peste **3.0** m. cu condiția ca înălțimea maximă la cornișă a clădirilor să nu depășească distanța dintre aceasta și aliniamentul de pe latura opusă a strazii sau circulației pietonale;
- este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

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

- Clădirea se va amplasa astfel:
- fata de limita laterala latura est (Teren necadastrat – Municipiul Constanta) retras la 4,70 metri
- pe limita laterala latura vest (IE232390)
- pe limita posterioara nord (IE244941)
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor funcțiuni publice, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal și cel carosabil în cadrul lotului se va realiza din stradă Eliberării, stradă cu ampriza de 20,15 metri.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind

asigurarea numărului 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+5E+Et tehnic (Hmaxim = 22,50 metri de la CTA la cornisa sau atic)

- este permisa retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compozitionale care să țină seama de rolul social al strazilor

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"

- Se va asigura o tratare similară a tuturor fatadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte

- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, caramida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip asbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)

- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.

- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

- pentru realizarea de vitrine (pentru toate clădirile existente și noi): documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

- pentru realizarea de firme (pentru toate clădirile existente și noi): documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

- se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fatadei

- amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.

- este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fatada.

- se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.

- este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornise, acoperișuri.

- este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele cladirilor pe o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de

plan de situație, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) și propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-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 retea 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

- 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.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus= 76,00%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim propus = 3

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT		PROPUS	
FUNCTIUNE	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	135	31,10	208,58	48,06
CIRCULATII SI PARCAJE	0,00	0,00	180,12	41,51

SPATII VERZI	0,00	0,00	45,30	10,41
TEREN NEUTILIZAT	299	68,90	0,00	0,00
TOTAL	434	100	434	100

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus – imobil S+P+5E+Et tehnic (22,50 metri de la CTA la cornisa sau atic) va avea destinatia de Hotel si Comert

Accesul in imobil este prevazut din fatada principala (strada Eliberarii) ,respectiv din fatada laterala -latura Estica .

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 119/04.02.2014.

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+5E+Et.Tehnic – Hotel si Comert”

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii astfel:

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

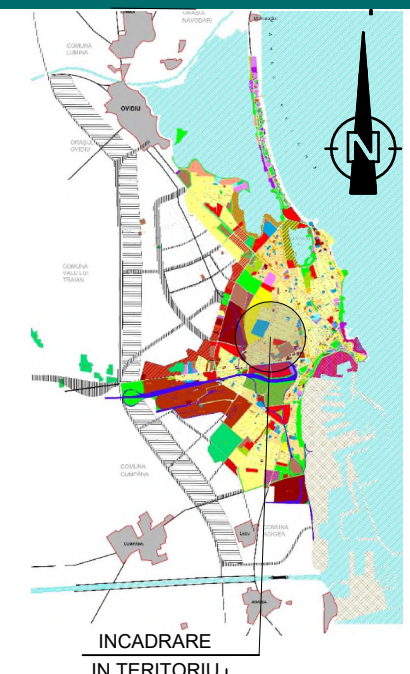
- pe aliniament teren la strada Eliberarii
- fata de limita laterala latura est (Teren necadastrat – Municipiul Constanta) retras la 4,70 metri
- pe limita laterala latura vest (IE232390)
- pe limita posterioara nord (IE244941)

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



LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD IE214981
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- TEREN STUDIAT
- TERENURI VECINATATI
- IMOBILE VECINATATI
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

REGLEMENTARI

- S. MAXIM EDIFICABILA PARTER IMOBIL PROPUSE
- SUPRAFATA EDIFICABILA ETAJE SUPERIOARE CU BALCOANE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENS CIRCULATII
- INDICATOARE RUTIERE

LIMITE EDIFICABIL

Retragere	Limita	Vecin
0.00 metri	Aliniament	str. Eliberarii
4.70 metri	Laterala est	teren Mun. Constanta
0.00 metri	Laterala vest	nr. cad. 232390
0.00 metri	Posteroara	nr. cad. 244941

INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT	PROPUSE
P.O.T.	31.10%	80 %	76.00 %
C.U.T.	0.31	3.00	3.00
R.h.	P	P+5-7 (maxim 24.00 metri)	S+P+5E+Et. Teh (maxim 22.50 metri)
FUNCTIONI	Anexa	Hotel Comert	Hotel Comert

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 ține seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, parțial configurate în condiții foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații; se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit; ZRCC 1 - sunt admise următoarele utilizări: instituții, 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; lacăsuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse; comerț cu amanunț și piața agro-alimentară; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amanunț; 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. toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific.

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
- pentru orice utilizari se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile; se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+6 pe străzile cu 4 fire de circulație și P+3 pe străzile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente; este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR
se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/2020 și HCL nr.102/2022. staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și aparcașelor publice;

SPATII VERZI
-se va respecta HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

FUNCTIONI PROPUSE:
- hotel;
- comert

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :
Clădirea se va amplasa pe aliniament

- terasele, balcoanele sau volumele închise ieșite din planul fatadei vor putea depăși limita retragerii față de aliniament cu maxim 1,20 metri

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

- retragere 4.70m limita laterala Est a proprietatii-teren Municipiului Constanta
- pe limita laterala Vest a proprietatii- IE 232390;
- pe limita posteroara Nord a proprietatii - IE 244941
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

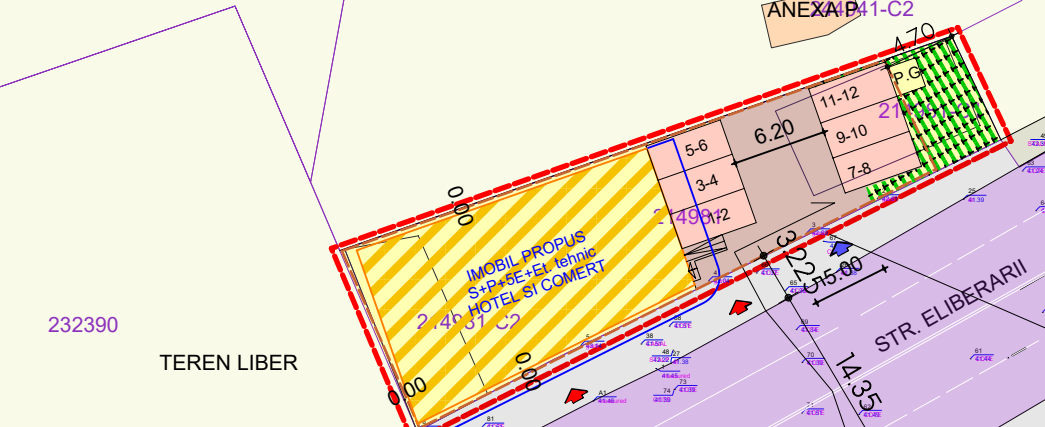
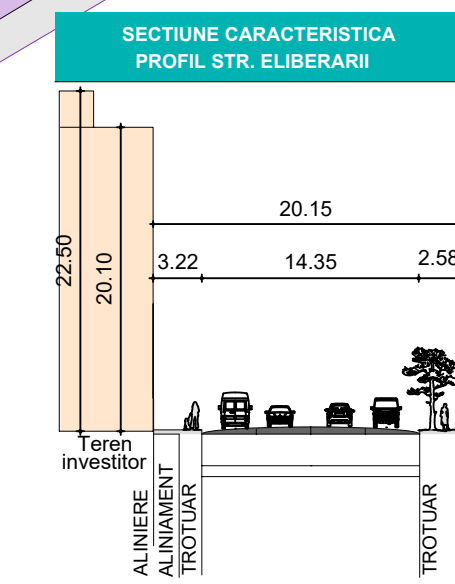
inventar coordonate stereo 70

Nr.	X	Y
1	304105.98	790165.35
2	304093.96	790170.13
3	304098.59	790178.95
4	304113.23	790208.74
5	304120.08	790205.49
6	304105.98	790165.35

BILANT TERITORIAL

Municipiul Constanta, Str. Eliberarii, nr 2L

Destinația	MP	%
Construcții	208.58	48.06
Circulații Parcaje	180.12	41.51
Spații verzi	45.30	10.43
Total	434	100



232390
TEREN LIBER

244941
IMOBIL D+P LOCUINTA
244941-C1
IMOBIL P3 SPATIU COMERCIAL
244941-C2
ANEXA P41-C2

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 / J13/1522/1996	Beneficiar: S.C. STELY METAL S.R.L.	Pr. nr. 2/2023	
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A clădirea PROIECT S.A., camera C1- P05[parter] office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368			Adresa:Municipiul Constanta, Strada Eliberarii, nr. 2L, Jud. Constanta		
	specificatie	nume	semnatura	scara	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Faza PUD
	coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1: 500		
proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 11/2024			
desenat	M. UNGUREANU			REGLEMENTARI URBANISTICE		