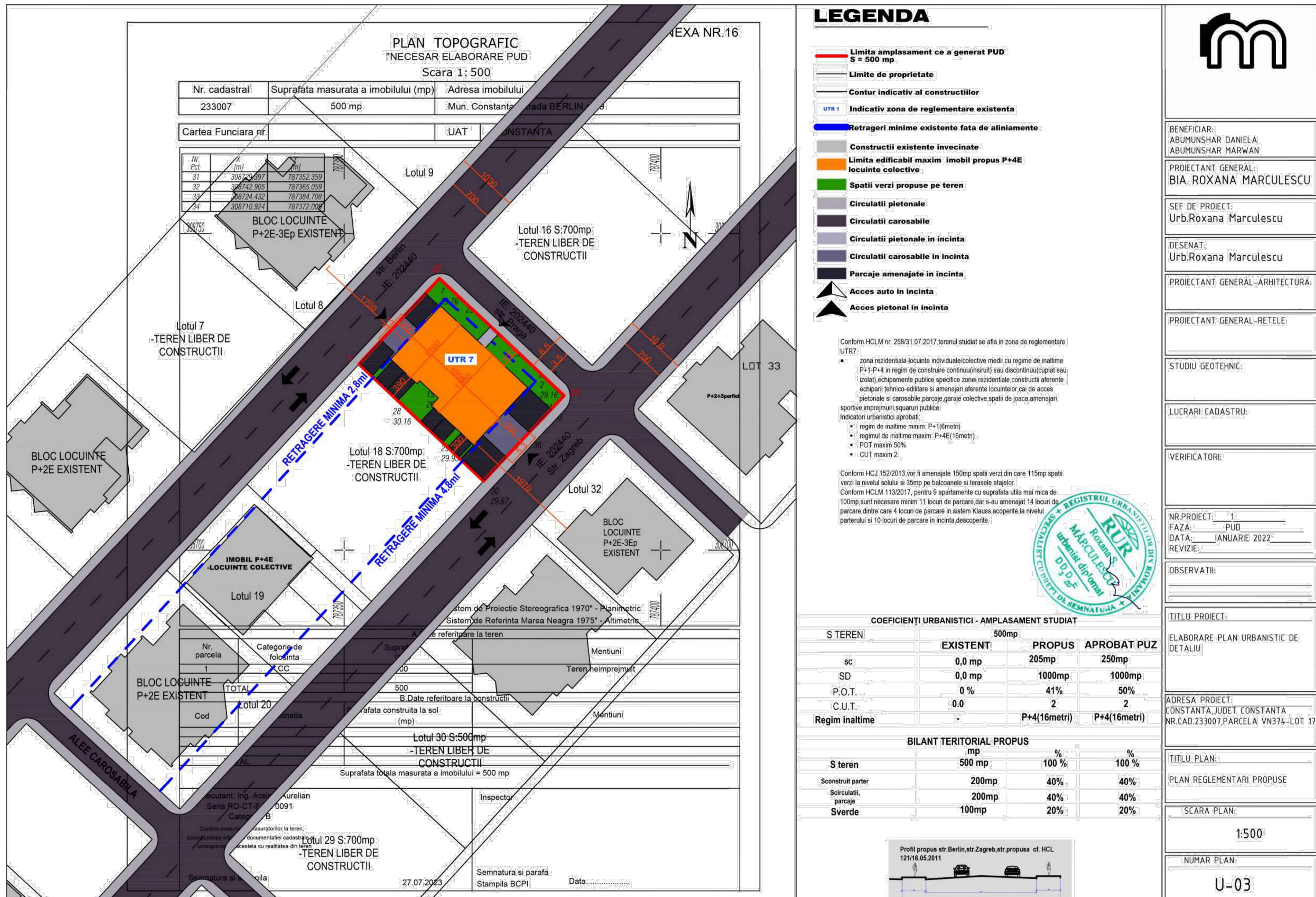


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR.BERLIN 9, CONSTANTA

**BENEFICIAR: ABUMUNSHARM MARWAN, ABUMUNSHAR DANIELA**  
**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA ,**  
**URB. MARCULESCU ROXANA**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR  
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS  
NR. 51, ETAJ 2, CAM.212 BIROUL PLANIFICARE URBANA ,  
IN PERIOADA 05.04.2024-20.04.2024**

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

- BIROUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
- DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU  
email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**  
**ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 05.04.2024-20.04.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)**  
**- COMUNICAREA REZULTATELOR 21.04.2024-30.04.2024 (10 ZILE CALENDARISTICE)**



**FOAIE DE CAPAT**

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

**LOCALIZARE:** PARCELA VN374-LOT 17,NR.CAD.233007,PALAZU MARE,CONSTANTA

**BENEFICIAR :** ABUMUNSHAR DANIELA,ABUMUNSHAR MARWAN

**PROIECTANT GENERAL:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

**FAZA DE PROIECTARE:** PUD

**DATA ELABORĂRII:** 2022

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

## MEMORIUL GENERAL

### CUPRINS

#### **1. INTRODUCERE**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4. REGLEMENTĂRI**

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

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

#### **6. CONCLUZII**

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

## **1. INTRODUCERE**

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

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»  
LOCALIZARE: PARCELA VN374-LOT 17,NR.CAD.233007,PALAZU MARE,CONSTANTA  
BENEFICIAR : ABUMUNSHAR DANIELA,ABUMUNSHAR MARWAN  
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA  
FAZA DE PROIECTARE: PUD

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

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective și parcaje la parter.

Terenul pe care se realizează construcția are 500mp și se dorește stabilirea retragerilor laterale și posterioare minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

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

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

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

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

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu funcțiuni de locuire și colectivă, completate de funcțiuni de proximitate, necesare funcțiunii principale de locuire.

Amplasamentul este situat în zona nord-vestică a Constantei, în cartierul Tomis Plus, între str. Berlin, str. Zagreb și str. Praga, cu aliniament pe trei laturi la aceste străzi. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis. Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+3E-P+4E).

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

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, Studiul Geotehnic și Studiul de Însorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.)

Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.  
Studiul geotehnic si Studiul de insorire prezinta concluzii favorabile realizarii investitiei propuse.

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

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regime de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii de joaca,amenajari sportive,imprejmuiiri,squaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regimul de inaltime minim:P+1E(6METRI)
- regimul de inaltime maxim: P+4E(16METRI)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

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

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

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

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,str.Berlin,str.Zageb,str.Praga.

Accesul la teren se face in prezent de pe cele trei strazi,avand latimea medie a carosabilului propusa prin PUZ aprobat de 7metri,cu doua sensuri,dispuse pe cate o banda, si a trotuarelor de cate 1,5metri,terenul fiind neimprejmuit.

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

Terenul pe care se realizeaza constructia are 500mp,front de 18,54m la strada Berlin si str.Zagreb si front de 26,97m la str.Praga. Forma terenului este de patruleter regulat.Pe terenul studiat nu se afla nici o constructie,in prezent acesta fiind liber de constructii,neamenajat.

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

- La nord-vest:domeniu public-str.Berlin
- La nord-est:domeniu public-str Praga
- La sud-est:domeniu public-str.Zagreb
- La sud-vest:propr.privata lot 18,liber de constructii .

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

Terenul pe care se realizeaza constructia are 500mp,front de 18,54m la strada Berlin si str.Zagreb si front de 26,97m la str.Praga. Forma terenului este de patruleter regulat.Pe terenul studiat nu se afla nici o constructie,in prezent acesta fiind liber de constructii,neamenajat.

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

În vecinatatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța si terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu functiuni de locuire si colectiva, completate de functiuni de proximitate,necesare functiunii principale de locuire.

Amplasamentul este situat in zona nord vestica a Constantei,in cartierul Tomis Plus, intre str.Berlin,str.Zagreb si str.Praga,cu aliniament pe trei laturi la aceste strazi. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă ,respectiv Bd.Tomis. Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (in imobile cu regim de inaltime P+3E-P+4E).

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

□ zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regime de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejmuri, squaruri publice.

### 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

- Locuire in regim colectiv
- Funcțiuni de proximitate aferente locuirii colective (parcaje, spatii comerciale, etc...)

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent ocupat cu o construcție anexă parter.

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor ABUMUNSHAR DANIELA ȘI ABUMUNSHAR MARWAN, conform actului de proprietate anexat și este proprietate privată a acestora.

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

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezenta formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila. Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea construcției direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandări suplimentare:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada executiei și în timpul exploatarei, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu pantă de până la 5 % spre exterior, cu lățimea de minimum 1 m lățime, în limita terenului proprietate.

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

Nu este cazul accidentelor de teren. Terenul nu prezintă diferențe de nivel, fiind relativ plan.

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate la adâncimea până la care s-au realizat forajele..

### 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

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

### 3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții în prezent.

### 3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, gaze, canalizare și alimentare cu energie electrică.

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

### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiectiv. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

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

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

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

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua orasului, existentă în zona.

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

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

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

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

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

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețelele ce vor fi extinse în zona.

## **4. REGLEMENTĂRI**

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

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detalierei retragerii minime posterioare, în vederea construirii unui imobil de locuințe colective P+4E, cu parcaje la parter.

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

Disponerea construcției P+4E, cu destinația de locuire colectivă pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

- minim 3 metri de la aliniamentul terenului la str. Berlin
- minim 3 metri de la aliniamentul terenului la str. Praga (alee)
- minim 5 metri de la aliniamentul terenului la str. Zagreb
- minim 3 metri retragerea față de vecin proprietate privată (lot 18)

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

Se propune o construcție cu parter și patru niveluri, cu destinația de locuință unifamilială, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma depozitare deseuri menajere, etc...).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,0.

Sunt propuși indicatorii urbanistici pe terenul de 500 mp, conform tabelului de mai jos.

|   |
|---|
| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA |
|---|



|  | REGLEMEN-<br>TARI<br>existente | REGLEMENTARI<br>conf. PUZ aprobat | REGLEMENTARI<br>propane spre autorizare<br>prin prezentul proiect |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|---|
| <b>POT</b><br>(suprafata construita /suprafata<br>terenului)   | 0%                             | <b>50%</b>                        | <b>41%</b>  |
| <b>CUT</b><br>(suprafata desfasurata /<br>suprafata terenului) | 0                              | 2                                 | 2   |
| Regim de înaltime - $H_{max}$<br>(nr. niveluri / metri)        | -                              | P+4E(16m)                         | P+4E(16M)   |
| S construita   | 0                              | 250mp                             | 205mp   |
| Suprafata desfasurata  | 0                              | 1000mp                            | 1000mp  |

Imobilul propus nu afecteaza insoirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta si nici vecini la o distanta mai mica decat inaltimea maxima a constructiei propuse, respectand OMS 119/2014.

Pentru acest imobil, se prevad minim 15 locuri de parcare la parter, cu un acces auto de maxim 5,3 metri de la str.Berlin si acces auto de maxim 5,3metri de pe str.Zagreb.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din cele trei strazi la care terenul are deschidere. Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta ( conform HG 766 din1997 ) si la CLASA "III" de importanta ( conform Normativului P100).

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

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind in prezent liber de constructii.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuiele decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...

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

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

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

Pentru acest imobil, se prevad minim 15 locuri de parcare la parter, cu un acces auto de maxim 5,3 metri de la str.Berlin si acces auto de maxim 5,3metri de pe str.Zagreb.

Accesul pietonal se face direct din str.Praga, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

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

Terenul nu prezinta diferente de nivel, fiind relativ plan. In prezent zona este deja antropizata, cu un teren neamenajat, fara spatii verzi amenajate sau elemente naturale valoroase. Se va sistematiza terenul ulterior construirii prin amenajarea de spatii verzi, alei carosabile și pietonale, parcaje și loc de joaca.

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

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție. Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

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

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

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

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon, inclusiv gazon în zona locului de joacă.

În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol și în jardiniere, în suprafața de minim 100mp (20% din suprafața terenului) la sol, restul fiind amenajate pe terasele și balcoanele imobilului, în jardiniere și ghivece. Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

#### 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Circulația auto se va face pe strazile Zagreb și Berlin, cu lățimea reglementată a carosabilului de câte 10 metri, din care câte 1,5 metri au trotuarele și 7 metri are carosabilul, iar circulația pietonală din str. Praga, alee de acces cu lățimea carosabilului minim 3,5 metri și trotuare de 1,5 metri pe fiecare parte. Circulația auto pe str. Berlin și str. Zagreb se face având 2 benzi de mers cu o bandă pe fiecare sens de circulație.

#### 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

Construcția propusă va fi amplasată la o distanță de minim 3 metri de aliniamentul terenului la strazile Berlin și Praga și minim 5 metri la str. Zagreb.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-41%

CUTmaxim-2.0

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2.0

Înălțimea maximă propusă este P+4E (16 metri), iar înălțimea maximă admisă prin PUZ este P+4E (16m).

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

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

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

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

|                                  | EXISTENT    | PROPUS      |
|----------------------------------|-------------|-------------|
| S teren                          | 500MP(100%) | 500MP(100%) |
| S construit                      | 0mp(0%)     | 200mp(40%)  |
| S verde                          | 0mp(0%)     | 100mp(20%)  |
| S circulații, parcaje, platforme | 0mp(0%)     | 200mp(40%)  |
| S neamenajat                     | 500mp(100%) | 0mp(0%)     |

### 6. CONCLUZII

#### 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale,



respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

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

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

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

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

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+4E.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - plante,gazon.
- 7.Amenajare loc de joaca.
8. Împrejmuirea terenului,daca va fi cazul.

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU



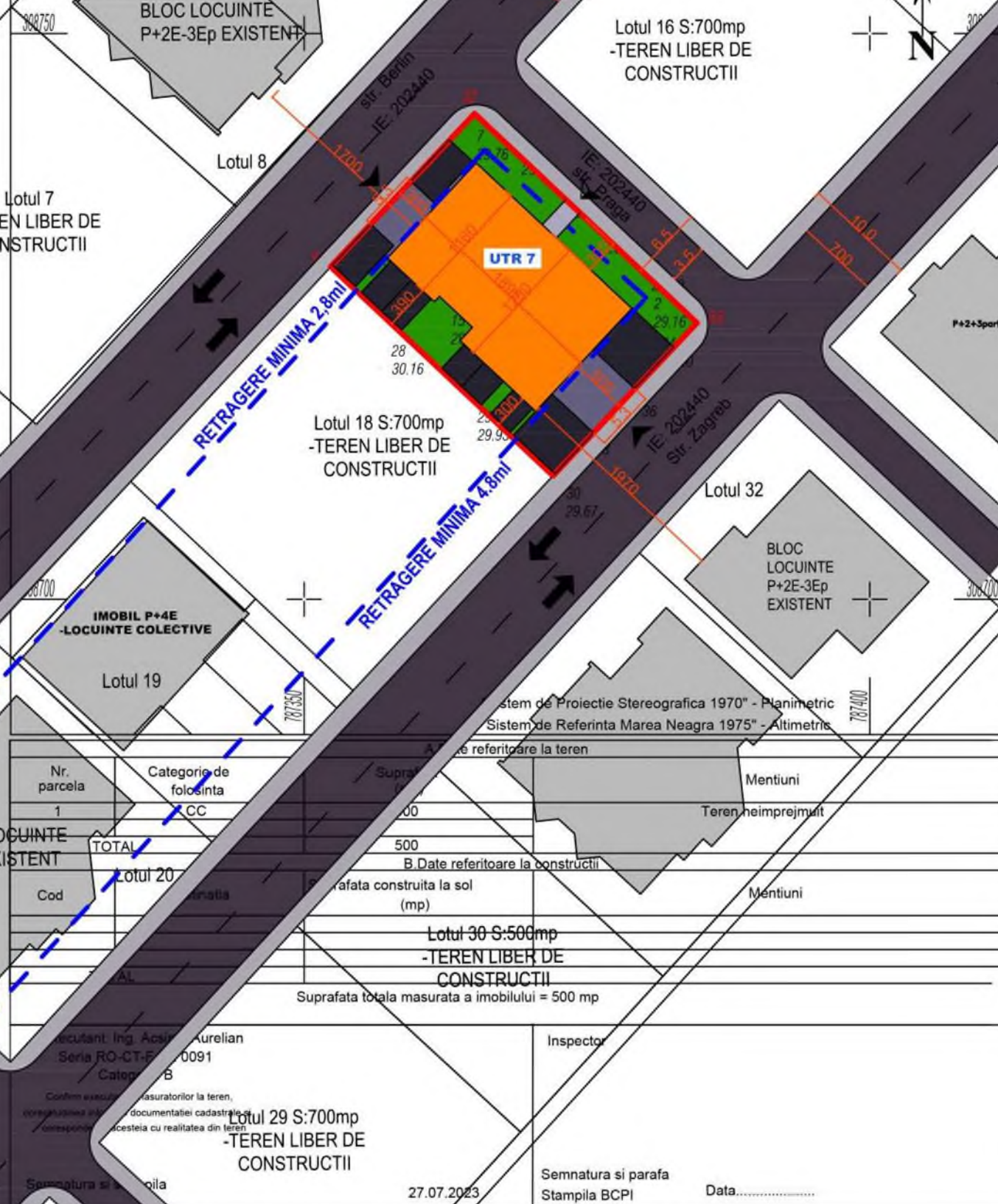


PLAN TOPOGRAFIC  
"NECESAR ELABORARE PUD  
Scara 1: 500

| Nr. cadastral | Suprafata masurata a imobilului (mp) | Adresa imobilului                    |
|---------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| 233007        | 500 mp                               | Mun. Constanta, strada BERLIN nr. 16 |

| Cartea Funciara nr. | UAT       |
|---------------------|-----------|
|                     | CONSTANTA |

| Nr. Pct. | X [m]      | Y [m]      |
|----------|------------|------------|
| 31       | 308729.697 | 787352.359 |
| 32       | 308742.905 | 787365.059 |
| 33       | 308724.432 | 787384.708 |
| 34       | 308710.924 | 787372.002 |



**LEGENDA**

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 500 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- UTR 1 Indicativ zona de reglementare existenta
- Retrageri minime existente fata de aliniamente
- Constructii existente invecinate
- Limita edificabil maxim imobil propus P+4E locuinte colective
- Spatii verzi propuse pe teren
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale in incinta
- Circulatii carosabile in incinta
- Parcaje amenajate in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii de joaca,amenajari sportive,imprejuriri,squaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regim de inaltime minim: P+1(6metri)
- regimul de inaltime maxim: P+4E(16metri)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCJ 152/2013,vor fi amenajate 150mp spatii verzi,din care 115mp spatii verzi la nivelul solului si 35mp pe balcoanele si terasele etajelor.  
Conform HCLM 113/2017, pentru 9 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp,sunt necesare minim 11 locuri de parcare,dar s-au amenajat 14 locuri de parcare,dintre care 4 locuri de parcare in sistem Klaus,acoperite,la nivelul parterului si 10 locuri de parcare in incinta,descoperite.



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

| S TEREN        | 500mp    |              |              |
|----------------|----------|--------------|--------------|
|                | EXISTENT | PROBUS       | APROBAT PUZ  |
| sc             | 0,0 mp   | 205mp        | 250mp        |
| SD             | 0,0 mp   | 1000mp       | 1000mp       |
| P.O.T.         | 0 %      | 41%          | 50%          |
| C.U.T.         | 0.0      | 2            | 2            |
| Regim inaltime | -        | P+4(16metri) | P+4(16metri) |

BILANT TERITORIAL PROBUS

|                      | mp     | %     | %     |
|----------------------|--------|-------|-------|
| S teren              | 500 mp | 100 % | 100 % |
| Sconstruit parter    | 200mp  | 40%   | 40%   |
| Scirculatii, parcaje | 200mp  | 40%   | 40%   |
| Sverde               | 100mp  | 20%   | 20%   |



BENEFICIAR:  
ABUMUNSHAR DANIELA  
ABUMUNSHAR MARWAN

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 1  
FAZA: PUD  
DATA: IANUARIE 2022  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:  
CONSTANTA, JUDET CONSTANTA  
NR.CAD.233007,PARCELA VN374-L0T 17

TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03

Suprafata totala masurata a imobilului = 500 mp

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P+4E -LOCUINTE COLECTIVE

Lotul 18 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 16 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 8 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 7 -TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 32 BLOC LOCUINTE P+2E-3Ep EXISTENT

Lotul 33 P+2+Sparafat

Lotul 34

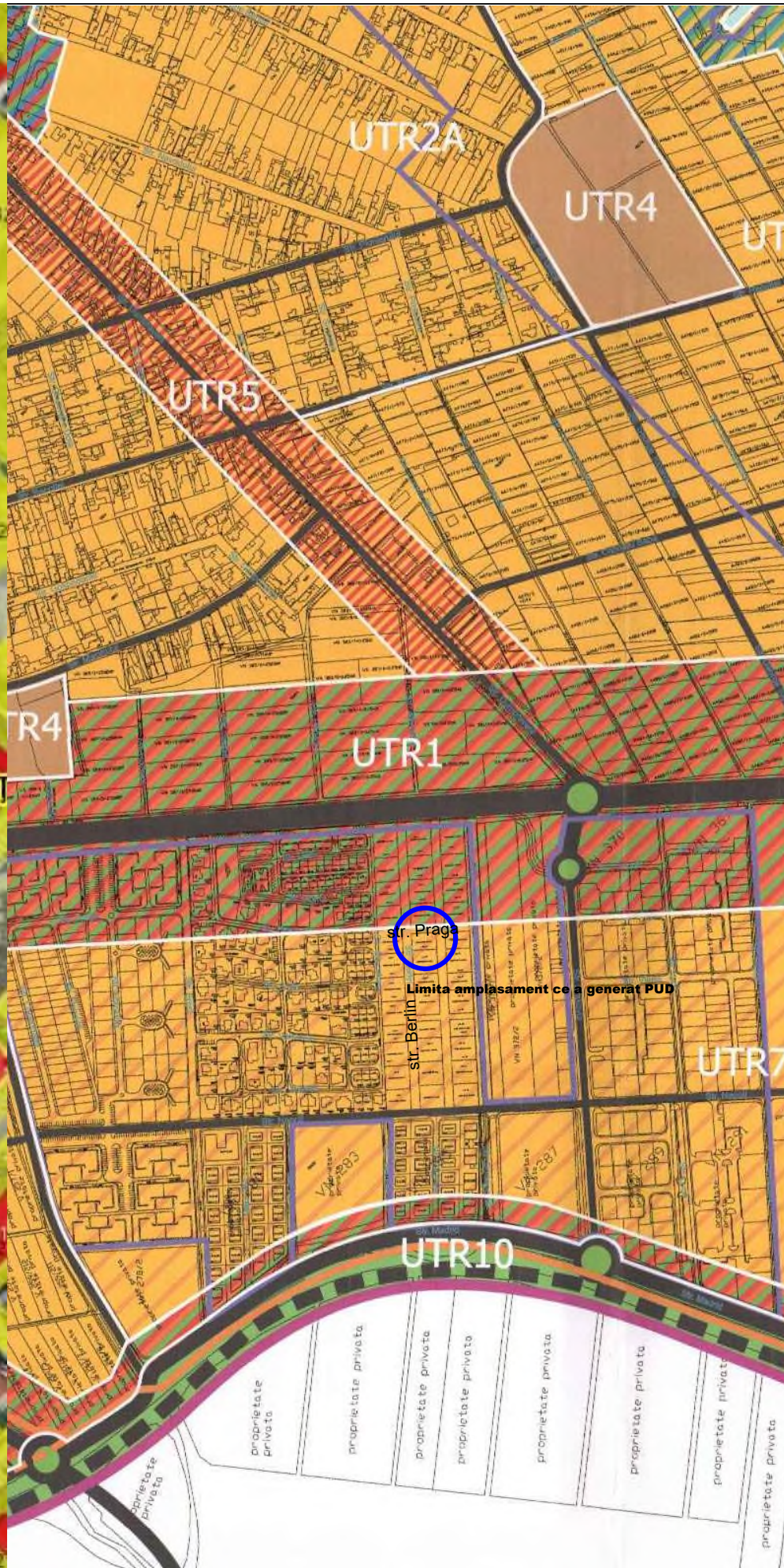
Lotul 30 S:500mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 29 S:700mp  
-TEREN LIBER DE CONSTRUCTII

Lotul 20

Lotul 19 IMOBIL P





### LEGENDA

**LIMITE**

- LIMITA TERITORIULUI ADMINISTRATIV
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITA INTRAVILAN PROPUS
- LIMITA PUZ
- LIMITA DOCUMENTATIILOR APROBATE SAU IN CURS

**CIRCULATII**

- DRUMUL NATIONAL DN2A - E60
- DRUM CU 2 BENZI PE SENS
- DRUM CU 0 BENDA PE SENS
- CALE FERATA

**ZONIFICARE FUNCTIONALA**

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE INDIVIDUALE
- ZONA REZIDENTIALA - LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA INSTITUTII, SERVICII, COMERT
- ZONA SPORT AGREMENT LOISIR
- ZONA RETELE SI CONSTRUCTII AFERENTE RETELOR TEHNICO-EDILITARE
- ZONA GOSPODARIRE COMUNALA - CIMITIR
- LACUL SIUTGHIOL
- INVATAMANT
- SANATATE
- CULTE

**REGLEMENTARI**

- ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA - LOCUIRE, SERVICII, COMERT
- ZONA LOCUIRE - INDIVIDUALE SI COLECTIVE MEDITERANEANEA
- ZONA MIXTA - INSTITUTII, SERVICII, COMERT, LOCUINTE COLECTIVE
- ZONA MIXTA - LOCUIRE, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA - TEHNICO-EDILITARA, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA MIXTA - SERVICII, COMERT, SPORT, AGREMENT, LOISIR, SPATII VERZI AMENAJATE
- ZONA PROPUASA SPRE CONVERSIE FUNCTIONALA
- ZONA VERDE AMENAJATA SI PERDELE DE PROTECTIE

|  |
|--|
|  |
| BENEFICIAR:<br>ABUMUNSHAR DANIELA<br>ABUMUNSHAR MARWAN                               |
| PROIECTANT GENERAL:<br>BIA ROXANA MARCULESCU   |
| SEF DE PROIECT:<br>Urb.Roxana Marculescu   |
| DESENAT:<br>Urb.Roxana Marculescu  |
| PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:  |
| PROIECTANT GENERAL-RETELE:   |
| STUDIU GEOTEHNIC:  |
| LUCRARI CADASTRU:  |
| VERIFICATORI:  |
| NR.PROIECT: 1<br>FAZA: PUD<br>DATA: JANUARIE 2022<br>REVIZIE:                        |
| OBSERVATII:  |
| TITLU PROIECT:<br>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU                               |
| ADRESA PROIECT:<br>CONSTANTA, JUDET CONSTANTA<br>NR.CAD.233007, PARCELA VN374-LOT 17 |
| TITLU PLAN:<br>PLAN INCADRARE PUZ PALAZU MARE SI GEOPORTAL ETERRA                    |
| SCARA PLAN:  |
| NUMAR PLAN:<br><b>U-01.01</b>  |