



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil locuire colectivă,
zona Campus Universitar, str. Topazului nr. 3,
investitor Găzdaru Aurel

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 8679/15.01.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 13070/22.01.2021, precum și avizul nr. 8668/15.01.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 19 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emise de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Găzdaru Aurel înregistrată sub nr. 97743/25.06.2020, completată cu adresa nr. 134138/02.09.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Topazului nr. 3, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil P+3E cu funcțiunea de locuire colectivă, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în zona Campus, sola 56, parcela VN 576/2-lot 5/2-VN 576/6/2, căruia i s-a atribuit adresa str. Topazului nr. 3, în suprafață de 417 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243357, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Găzdaru Aurel căsătorit cu Găzdaru Daniela conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1324/02.11.2015 la Societatea profesională notarială THEMIS.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Găzdaru Aurel, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 8679 / 15.01.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil locuire colectivă, zona Campus Universitar, str. Topazului nr. 3, investitor Găzdaru Aurel;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 168/16.01.2020 (valabil până la 15.01.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 150848/05.10.2020, avizul nr. 8668/15.01.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil locuire colectivă, zona Campus Universitar, str. Topazului nr. 3, investitor Găzdaru Aurel.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

(



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 97743/25.06.2020 adresată de Găzdaru Aurel [REDACTED]

documentației completată cu adresa nr. 134138/02.09.2020;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ

Nr. 8668 din 15.01.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil locuire colectivă, zona Campus Universitar, str. Topazului nr. 3

Investitor: Găzdaru Aurel

Proiectant: SC All Arhitectura SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Ignis Duvagi

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în zona Campus, sola 56, parcela VN 576/2-lot 5/2-VN 576/6/2, căruia i s-a atribuit adresa str. Topazului nr. 3, în suprafață de 417 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243357, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUZ - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2017, rectificat prin HCL nr. 166/2017 și HCL nr. 253/2018, terenul este situat în zona II - rândul II de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu.

- **UTILIZARI ADMISE:** locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor; dotari turism - cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism; birouri și servicii; loisir și sport în spații acoperite și descoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejurimi; parcaje la sol și multietajate (cele multietajate să nu fie vizibile dintr-o circulație publică majoră) și anexe necesare pentru gestionarea și întreținere a spațiilor publice; construcții aferente echipării tehnico-edilitare- care să nu fie vizibile dinspre strada sau dacă sunt să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii;

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** se admit echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.), într-un procent de maxim 25% din suprafața desfasurată construită (SOC) și cu acordul vecinilor limitrofi; se pot amplasa stalpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale;

- **UTILIZARI INTERZISE:** activități productive; construcții provizorii de orice natură depozitare și comerț en-gros; depozitări de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice; depozitarea de

substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora, orice alta funcțiune ce nu a fost menționată la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări din prezentul regulament.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.1. Reguli privitoare la forma și dimensiunile terenurilor care stipulează: "Autorizarea executării parcelărilor, în baza prezentului regulament, este permisă numai dacă pentru fiecare lot în parte se respectă cumulativ următoarele condiții: front la stradă de minimum 8,00 metri pentru clădiri înșiruite și de minimum 12,00 metri pentru clădiri izolate sau cuplate; suprafața minimă a parcelei de 150mp pentru clădiri înșiruite și, respectiv, de minimum 200 mp pentru clădiri amplasate izolat sau cuplate; adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei. Pentru parcelările existente, executate înainte de anul 1996, cu dimensiuni inferioare celor prevăzute de prezentul regulament, autorizarea executării construcțiilor noi se va face cu respectarea prevederilor legale în vigoare referitoare la normele de igienă și de protecție împotriva incendiilor - extras din prevederile "Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea regulamentului local de urbanism de către consiliile locale", emis în 1997, de către Ministerul Lucrărilor Publice și Amenajării Teritoriului și elaborării unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu."

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.5. Amplasarea față de aliniament, care stipulează: retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție față de alte construcții sau instalații; depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuri ale fațadelor până la înălțimea de 4metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă; se pot amplasa pe aliniament clădirile noi care acoperă calcanele învecinate vizibile din domeniul public dar nu mai mult de 1/3 din deschiderea parcelei. În cazul amplasării clădirilor pe aliniament NU se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public. La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

TABEL NR.1a - PRIVIND REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM - RETRAGERI MINIME - SUPRAFAȚĂ TEREN MINIMĂ

Regim de înaltime maxima	Retragere față aliniament minima	Retragere laterală minima	Retragere spate minima	Suprafață teren minimă**
P+4E	5,00 metri	3,50metri	5,00metri	500mp

* în Zona Ib - la strada Smaraldului pentru P+5/P+6 retragerea față de aliniament este de 10,00metri. ** cu excepția Zona I-accent 1, Zona I-accent 2 și Zona Ia. Clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de 5,00metri pentru a permite pe viitor parcare a celei de a doua mașini în fața garajului și pentru a se permite plantarea corectă a unor arbori în grădina din față fără riscul deteriorării gardurilor și trotuarelor de protecție ale clădirilor; în cazul clădirilor înșiruite, nu se admit pe parcelele de colț decât clădiri cu fațade pe ambele străzi; în fișa non aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejurimilor, aleilor de acces și a platformelor de maxim 0,45 metri înălțime (de exemplu, terase de acces) față de cota trotuarului de gardă. În vederea conformării circulațiilor publice carosabile definitive la nivelul întregului PUZ este obligatorie retragerea aliniamentului actual al loturilor, astfel: Pentru străzile Topazului, Safirului, Perlei, Agatului și Smaraldului se propun sensuri unice: ampriza 9,00metri: 2,00metri trotuar + 5,00metri carosabil + 2,00metri trotuar; noul aliniament al terenului se va retrage la 4,50metri din axul drumurilor de exploatare existente; fata de aliniamentul rezultat se propune alinierea construcțiilor la 5,00metri (în spațiul rezultat se pot amenaja parcări și spații verzi-grădini față de gardă). Conform planșei de reglementări a PUZ aprobat prin HCL nr.

109/27.04.2017 pentru strada dintre parcelele VN 576/2 și 576/1-strada proiectată ampriza este de 7 metri: aliniamentul va fi la 3,5 metri față de axul drumului și retragerea va fi la 5,00 metri față de noul aliniament;

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.6. Amplasarea în interiorul parcelei, care stipulează: "- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă/aticul a celei mai înalte. În cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătatea din înălțimea celei mai înalte, până la minim 4,00metri; prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor; distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri."

La care se adaugă următoarele prevederi specifice: Pentru construcțiile izolate și pentru construcțiile cuplate retragerea față de limita laterală va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, atic. În cazul în care pe fațadele laterale nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camera de zi, dormitoare) atunci retragerea față de limitele laterale va respecta Tabelul nr 1b.

TABEL NR. 1b – PRIVIND REGIM DE INALTIME MAXIM – RETRAGERI MINIME – SUPRAFAȚA TEREN MINIMA

Regim de Înălțime maximă	Retragere față aliniament minimă	Retragere laterală minimă	Retragere spate minimă	Suprafață teren minimă **
P+4E	5,00 metri	3,50metri	5,00metri	500mp

* in Zona Ib – la strada Universității pentru P+5/P+6 retragerea spate este de 10m, pentru loturile care se învecinează pe limita din spate cu Zona III. ** cu excepția Zona I-accent 1, Zona I-accent 2 și Zona Ia. Clădirile cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță conform celor scrise celor mai sus, în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat; Este interzisă depășirea limitei edificabilului (adică a retragerilor minime) cu balcoane, bowindow-uri și console.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ: Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 6.6. Amplasarea în interiorul parcelei, care stipulează: "- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă / aticul a celei mai înalte, în cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătate din înălțimea celei mai înalte, până la minim 4,00metri. distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri." Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (studiu de însorire verificat la cerința sănătate, igienă, mediu și avizat favorabil de Direcția județeană de sănătate publică sau elaborarea unei documentații de urbanism Plan Urbanistic de Detaliu).

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: circulația autovehiculelor se realizează pe strada Topazului, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA IV, la Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament – profile stradale, care stipulează: "- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție față de alte construcții sau instalații; depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje sau alte reliefuli ale fațadelor până la înălțimea de 4,00metri de la cota trotuarului amenajat este interzisă; se pot amplasa pe aliniament clădirile noi care acopera calcanele învecinate vizibile din domeniul public dar nu mai mult de 1/3 din deschiderea parcelei. În cazul amplasării clădirilor pe aliniament NU se admit console, balcoane sau bowindow-uri peste

domeniul public.” La care se adaugă următoarele prevederi specifice: Pentru strazile Topazului, Safirului, Perlei, Agatului și Smaraldului se propun sensuri unice: ampriza 9,00metri: 2,00metri trotuar + 5,00metri carosabil + 2,00metri trotuar; Conform planșei de reglementări a PUZ aprobat prin HCL nr. 109/27.04.2017 pentru strada dintre parcelele VN 576/2 și 576/1-strada proiectată ampriza este de 7 metri: aliniamentul va fi la 3,5 metri față de axul drumului și retragerea va fi la 5,00 metri față de noul aliniament;

- **ACCESE CAROSABILE:** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri. Pentru pante amenajate (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) în interiorul parcelei, se va asigura o distanță de minimum 1 metru, între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei. Accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă (stradă), sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuare și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.

- **ACCESE PIETONALE:** Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.” La care se adaugă următoarele prevederi specifice:conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare: pentru construcțiile comerciale se vor asigura accese carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare. În funcție de destinația și capacitatea construcției vor fi prevăzute: alei carosabile și parcaje în interiorul amplasamentului, platforme de depozitare și accese pentru mașini și utilaje special separate de aleile carosabile destinate consumatorilor; pentru toate categoriile de construcții de învățământ se vor asigura accese carosabile de legătură cu rețeaua de circulație majoră și cu mijloacele de transport în comun. Se vor asigura două accese carosabile separate pentru evacuări în caz de urgență (cutremure, inundații, incendii). pentru toate categoriile de construcții și amenajări sportive se vor asigura accese carosabile separate pentru public, sportivi și personalul tehnic de întreținere. În interiorul amplasamentului vor fi asigurate: circulația carosabilă separată de cea pietonală; alei carosabile de circulație curentă de minimum 3,5m lățime; pentru construcții de turism se vor asigura accese carosabile separate pentru turiști, personal și acces tehnic de întreținere. Numărul acceselor și conformarea lor se vor face în funcție de categoria și capacitatea obiectivului turistic; pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura: accese pietonale și carosabile pentru locatari, acces carosabil pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor. alei carosabile din interiorul zonelor parcelate vor avea o lățime de minimum 4,50m iar pentru cele cu lungimi mai mari de 25,00 metri vor fi prevăzute supralărgiri de depășire și suprafețe pentru manevre de întoarcere; în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu o lățime de minimum 4,50metri. cele cu o lungime mai mare de 100metri vor avea minimum 2 benzi (total 7,00metri) cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt; **pentru locuințe colective** cu acces propriu și lot folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul unei parcelări pe doua rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături) cu o lățime de minimum 4,50metri. Cele cu o lungime mai mare de 100 metri vor avea minimum 2 benzi (total 7,00metri), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. **Pentru locuințe colective** cu acces propriu și lot

folosit în comun se vor asigura: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor; în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesese la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături): cele cu o lungime de maximum 30,00metri - o singură bandă de 4,50metri lățime, cele cu o lungime de maximum 100,00metri - minimum 2 benzi (total 7,00metri), cu trotuar cel puțin pe o latură; supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt. **Locuințele colective** cu acces și lot folosit în comun vor fi prevăzute cu: accese carosabile pentru locatari, accese de serviciu pentru colectarea deșeurilor menajere și pentru accesul mijloacelor de stingere a incendiilor, accese la parcaje și garaje. Pentru **toate** categoriile de construcții și amenajări se vor asigura accese pentru intervenții în caz de incendiu, dimensionate conform normelor pentru trafic greu. În cazul construcțiilor ce formează curți interioare, asigurarea accesului vehiculelor de pompieri se va face prin ganguri cu o lățime minimă de minimum 3,00metri și o înălțime de minimum 3,50metri. Accesese și pasajele carosabile nu trebuie să fie obstructionate prin mobilier urban și trebuie să fie păstrate libere în permanență.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10. Parcaje, care stipulează: "Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fără afectarea circulației publice, după cum urmează: în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire; pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit; prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare; prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta. În cazul în care locurile de parcare nu pot fi asigurate, în totalitate sau parțial, în interiorul proprietății, pe care se realizează investiția, numărul de locuri pentru parcare rămase se pot asigura pe un alt teren, aflat la o distanță de maximum 500 metri, parcurs pietonal (față de terenul pe care se propune a se realiza investiția), teren pentru care investitorul va obține autorizație de construire pentru amenajare parcare, cu avizul Comisiei de circulație, înainte de emiterea autorizației de construire pentru investiția principală, iar funcțiunea de parcare va fi înregistrată ca sarcină în cartea funciară a imobilului respectiv, destinația de parcare neputând fi schimbată decât cu acordul emitentului autorizației de construire, respectiv Primăria municipiului Constanța, la desființarea imobilului deservit sau cu condiția asigurării numărului de locuri de parcare necesar în altă modalitate conform regulamentului. Numărul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, astfel: **Locuințe unifamiliale sau colective:** 1 loc de parcare/apartament cu suprafața utilă mai mică de 100mp; 2 locuri de parcare/apartament cu suprafața utilă mai mare de 100mp. **Birouri:** Se va asigura 1 loc de parcare la 80mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul). **Comerț:** Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă totală mai mică de 50mp/clădire; Se va asigura minimum un loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp; 1 loc de parcare la 50mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp; 20%, suplimentar, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b) va fi asigurat pentru angajați. **Alimentație publică:** se va asigura minimum 1 loc de parcare/ 4 locuri la masă (respectiv 1 loc de parcare la 8mp din suprafața utilă a sălii de consumație); nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu

suprafața utilă, a sălii de consumație, mai mică de 25mp. **Pentru alte funcțiuni** - conform Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța. La imobilele de locuințe colective locurile de parcare vor avea același statut ca și spațiile comune, rămânând în cota indiviză a locatarilor." La care se adaugă următoarele prevederi specifice, respectiv calcularea numărului minim al locurilor de parcare conform Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța HCLnr. 113/27.04.2017 și HCL nr. 28/30.01.2018, detaliat prin HCL 532/2018: **pentru alimentație publică**, pe lângă locurile prevăzute mai sus se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii, care pot fi amplasate independent de parcajele clienților; **pentru toate categoriile de construcții de învățământ** vor fi prevăzute 3-4 locuri de parcare la 12 cadre didactice. Pentru învățământul universitar, se va adăuga, în funcție de capacitatea construcției, un număr de 1-3 locuri de parcare pentru autocare; **pentru construcții și amenajări sportive**: complex sportiv, sală de antrenamente, sală polivalentă – 1 loc de parcare la fiecare 5-20 locuri capacitate, stadion – 1 loc de parcare la fiecare 30 persoane capacitate, în incinta complexului sportiv se vor prevedea, suplimentar față de spațiile de parcare de mai sus, 1-3 locuri de parcare pentru autocare; **pentru construcții și amenajări pentru turism** – 1 - 4 locuri de parcare la fiecare 10 locuri de cazare. Respectare Regulament privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța HCLnr. 113/27.04.2017 și HCL nr. 28/30.01.2018, detaliat prin HCL 532/2018;

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR** (se măsoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă): Zona IIa - înălțimea maximă admisă este **P+4E**, respectiv **Hmaxim = 20,00metri**; Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxim admise: Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic, înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maxim cât înălțimea etajului curent. Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise: H maxim s-a calculat astfel demisol 1,50metri față de trotuarul de garda + 3,30metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50metri pentru atic/cornișă; pentru construcțiile cu acces public la parter înălțimea parterului se calculează 4,50metri (finit-finit); se permite realizarea de subsol sau demisol; numărul de subsoluri nu se normează; realizarea de supanete sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus; în cazul în care, pentru realizarea unor obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală, este necesară depășirea înălțimii maxime admise, acest lucru poate fi realizat doar prin modificarea planului urbanistic în integralitatea sa, din inițiativa și cu finanțarea autorității administrației publice locale, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**: Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 9.3. Aspectul exterior al construcțiilor, care stipulează: "Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă." La care se adaugă următoarele prevederi specifice: arhitectura clădirilor, conformarea volumetrică și paleta coloristică vor exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite; acoperirea va fi în sistem terasa sau sarpanta cu panta de maxim 45%; nu sunt admise pante mai mari ale acoperisurilor; nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior sau a unor imitații de materiale naturale; se interzice realizarea unor mansarde false; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei

stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; construcțiile și amenajările pentru reclamă și publicitate vor respecta prevederile HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța; mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:** Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 8. Reguli privitoare la echiparea edilitară, care stipulează: "Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii, cu respectarea prevederilor art. 18, alin. (2¹) al HGR nr.525/1996, actualizată. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea. Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură. Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea / extinderea / modernizarea / reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare." La care se adaugă următoarele: **avizul RAJA SA nr. 13935/13.11.2004 a evidențiat:** - perimetrul de protecție hidrogeologică, care afectează mai multe zone de reglementare din prezentul P.U.Z., și unde, conform legii, amplasarea de construcții este condițional de asigurarea unor condiții sigure de transport și evacuare a apelor reziduale și pluviale în afara zonei de restricție.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.2. Spații verzi: autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, minim 20% din spațiul verde amenajat va fi pe pământ vegetal: La care se adaugă următoarele prevederi specifice: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, carosabile și parcări, astfel minimum 20% din suprafața impermeabilă corespunzătoare circulațiilor va fi permeabilă (de exemplu prin folosirea de dale înierbate, pietriș sau alte materiale permeabile).

- **ÎMPREJMUIRI:** Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II, a prezentului regulament, pct. 10.3. Împrejmuiri, care stipulează: împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale – pentru limitele laterale și spate; împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau

integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice – pentru limitele spre strada și spre lac. Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,00 metri. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).”

- Procentul de ocupare a terenului (**POT**): max. aprobat **50%**

- Coeficientul de utilizare a terenului (**CUT**): max. aprobat **3**

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor;
- dotări turism – cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism;
- birouri și servicii;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiri;
- parcaje la sol și multietajate (cele multietajate să nu fie vizibile dintr-o circulație publică majoră) și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare – care să nu fie vizibile dinspre stradă sau, dacă sunt, să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;
- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 – 70 de apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent;
- se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.), într-un procent de maximum 25% din suprafața desfășurată construită (SDC) și cu acordul vecinilor limitrofi;
- se pot amplasa stâlpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură, depozitare și comerț en-gros;
- depozitări de materiale re folosibile și platforme de precolecare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice altă funcțiune ce nu a fost menționată la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- autorizarea executării parcelărilor este permisă pe parcela studiată, conform regulamentului
- în cazul dezmembrării, autorizarea se va face având în vedere o soluție unitară, cu respectarea prescripțiilor pentru parcela de la data aprobării PUD de față

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție fata de alte construcții sau instalații;
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minimum **5,00 metri** pentru a permite pe viitor amenajarea unor parcări și/sau plantarea corectă a unor arbori în grădina din față fără riscul deteriorării gardurilor și trotuarelor de protecție ale clădirilor
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și a platformelor de maxim 0,45 metri înălțime (de exemplu, terase de acces) față de cota trotuarului de gardă.

ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela fiind de colț, nu are limită posterioară;

- se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- în cazul în care parcela nu se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri construite pe limita de proprietate, clădirea se va realiza în regim izolat.

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pe parcelă se va construi o singură construcție principală
- nu sunt restricții pentru amplasarea de construcții secundare, altele decât distanțele normate prevăzute în normele în vigoare (ex.: chioșc de grădină, post trafo, platformă gospodărescă, pergole, garaje)

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcela va avea asigurat un acces carosabil cu o lățime de maximum 5,0 metri din strada Topazului;
- pentru pante amenajate (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) în interiorul parcelei, se va asigura o distanță de minimum 1 metru, între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;
- accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă (stradă), sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuare și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.
- accesurile pietonale sunt permise din străzile adiacente.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fără afectarea circulației publice, conform H.C.L.M. 113/2017 cu modificările ulterioare.

La imobilele de locuințe colective, locurile de parcare vor avea același statut ca și spațiile comune, rămânând în cota indiviză a locatarilor.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(se masoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă)

- înălțimea maximă a clădirilor va fi $(S/D+)P+3E$, respectiv $H_{\max} = 17,00$ metri;

- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel:

- parter = maximum 5,0 metri
- etaje = maximum 3,5 metri

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate;
- clădirile se vor armoniza cu cele învecinate ca arhitectură, cromatică și finisaje, prin preluarea parțială a acestora sau prin contrast în scopul punerii în evidență a clădirilor vecine cu valoare ambientală;
- se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat și antenelor TV pe fațadele principale;
- arhitectura clădirilor, conformarea volumetrică și paleta coloristică vor exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior sau a unor imitații de materiale naturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- construcțiile și amenajările pentru reclamă și publicitate vor respecta prevederile HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul Municipiului Constanța;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice necesare;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 50 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, accesuri și platforme;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- pentru limitele laterale, împrejmuirile vor fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- pentru limitele spre stradă, împrejmuirile vor fi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 2,20 metri;
- porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente precum aspectul exterior al clădirii.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC/mp teren x 100)S

- P.O.T. maxim = 50%

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC/mp teren x 100)

- C.U.T. maxim = 3

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.08.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri:

- avizul privind alimentarea cu energie termică;
- dovada deținerii terenului (act notarial nr. 1324/2015), în copie simplă;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține:
 - edificabilul maxim permis, iar retragerile acestuia față de limitele de proprietate se vor cota;
 - bilanțul teritorial pe funcțiuni;
 - prospectele stradale ale circulațiilor publice adiacente terenului.
- ❖ ulterior completării, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

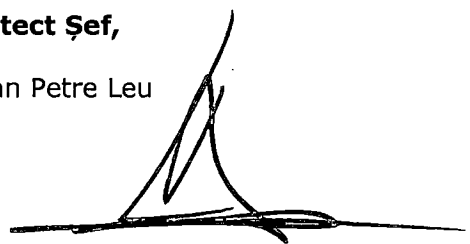
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 168/16.01.2020.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

RAPORT

Nr. 13040 *[Signature]*

Urmare solicitării nr. 97743/25.06.2020 adresată de Găzdaru Aurel, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire imobil locuire colectivă, zona Campus Universitar, str. Topazului nr. 3, în baza documentației completată cu adresa nr. 134138/02.09.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în zona Campus, sola 56, parcela VN 576/2-lot 5/2-VN 576/6/2, căruia i s-a atribuit adresa str. Topazului nr. 3, în suprafață de 417 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243357, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Găzdaru Aurel căsătorit cu Găzdaru Daniela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1324/02.11.2015 la Societatea profesională notarială THEMIS.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 109/2017, rectificat prin HCL nr. 166/2017 și HCL nr. 253/2018, terenul este situat în zona II - rândul II de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 168/16.01.2020 în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 137644/08.09.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 08.09.2020 - 23.09.2020).

Au fost emise 5 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T64058/25.08.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 150848/05.10.2020.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 98805/29.06.2020, conform răspunsului formulat în data de 24.07.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe parcelă se intenționează amplasarea unui imobil de locuințe colective, cuprinzând mai multe apartamente, spații comune și garaje. La parter se menține posibilitatea amenajării unor spații comerciale. Regimul de înălțime maxim reglementat conform încadrării în zona de reglementare este P+4E (maxim 20,00 metri), dar, conform tabelelor 1a și 1b din regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. în vigoare, pentru suprafața de teren de 417 mp, regimul maxim de înălțime aprobat este P+3E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat.

Construcția principală va cuprinde locuințele colective, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism. Pe terenul rămas liber se vor amenaja locuri de parcare, terasă în aer liber, spații verzi și utilități.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul va cuprinde maximum 18 apartamente, cu o suprafață desfășurată totală de maximum 1251 mp.

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurile neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. C.U.T. maxim aprobat = 3.

Suprafața construită nu va depăși 208,50 mp (P.O.T. = 50%). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădini etc.).

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă și în PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D
- studiu de circulație - planșă

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 168/16.01.2020
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 150848/05.10.2020

Avize :

- RAJA nr. 482/20537/26.03.2020
- ENEL nr. 302655212/11.03.2020
- Engie nr. 314.966.422/02.03.2020
- RADET nr. B 3445/28.02.2020

- Telekom nr. 266/28.02.2020
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 8934 R /22.05.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1765/03.06.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6351/18.05.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1040/26.03.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 5675 /26.05.2020.

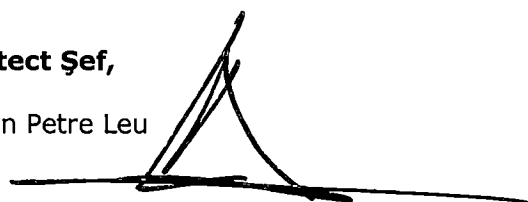
CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil locuire colectivă, zona Campus Universitar, str. Topazului nr. 3, investitor Găzdaru Aurel.

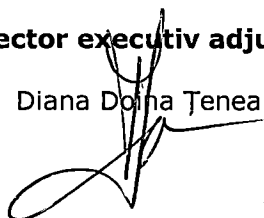
Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



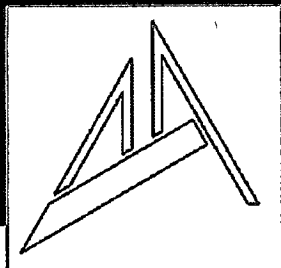
Director executiv adjunct,

Diana Doina Țenea



Inspector,
Cristina Stamat





tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru amplasare imobil locuințe**
- inițiator (beneficiar): **Găzdaru Aurel**
- amplasament: **Constanța, tarla 56, parcela V576/2-lot5/2-V576/2/6/2**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **martie 2020**

1.2. *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este specificat încă din titlul ei, este de stabilire a amplasamentului unei construcții cu destinația de locuință pe parcelă, față de limitele laterale și posterioară ale acesteia.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul modificării prevederilor actuale, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism și din avizele deținătorilor de utilități publice. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. *Concluzii din documentații deja elaborate*

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 109 din 27.04.2017, 166 din 31.05.2017 și 253 din 28.06.2018, terenul se află în zona de reglementare Zona Ila – rândul al doilea de loturi adiacente Bulevardului Aurel Vlaicu.

Utilizările admise sunt: locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor; dotări turism – cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism; birouri și servicii; loisir și sport în spații acoperite și descoperite; amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiiri; parcaje la sol și multietajate (cele multietajate să nu fie vizibile dintr-o circulație publică majoră) și anexe necesare pentru

gestionarea și întreținerea spațiilor publice; construcții aferente echipării tehnico-edilitare – care să nu fie vizibile dinspre stradă sau, dacă sunt, să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii.

Utilizările admise cu condiționări sunt: se admit echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 – 70 de apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.), într-un procent de maximum 25% din suprafața desfășurată construită (SDC) și cu acordul vecinilor limitrofi; se pot amplasa stâlpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale;

Sunt interzise: activități productive; construcții provizorii de orice natură, depozitare și comerț en-gros; depozitari de materiale re folosibile și platforme de precolecare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învechinate; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora; orice altă funcțiune ce nu a fost menționată la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

a) studiu de însorire

Din studiul de însorire rezultă posibilitatea amplasării construcției până pe limita laterală de proprietate dinspre SV (teren vecin construit), la distanță de cca. 12 metri de la aliniamentul străzii fără denumire, distanță care se poate micșora dacă amplasamentul va fi îndepărtat de această limită de proprietate. Față de limita de proprietate de la NV, amplasarea construcției se poate face oricum, terenul vecin fiind neconstruit și având posibilitatea de a cupla la calcanul creat o viitoare clădire.

b) studiu geotehnic

Studiul geotehnic permite amplasarea unui imobil S+P+3E, fără lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare (capitolul 3.6).

c) studiu topografic

Ridicarea topografică indică un teren aproximativ orizontal. Se pot asigura pante de scurgere a apelor pluviale în incinta proprietății, care se vor canaliza și dirija spre rețeaua publică, fără afectarea vecinătăților sau domeniului public.

d) studiul volumetric

Amplasarea construcției astfel încât să respecte retragerea de 5 metri de la aliniamentele celor două străzi (parcela fiind, conform P.U.Z. aprobat, de colț) determină apropierea acesteia de limitele dinspre nord-vest și sud-vest, putând oferi vizibilității dinspre spațiul public a unor fațade secundare tratate arhitectural sau înverzite.

Rezultă necesitatea tratării arhitecturale a tuturor fațadelor imobilului propus, inclusiv spre limitele laterale față de care se propune apropierea.

Se remarcă de asemenea faptul că viitoarea construcție va fi vizibilă dinspre intersecția bulevardelor Tomis și Aurel Vlaicu până la ocuparea cu construcții a terenurilor din primul rând, ceea ce obligă la tratarea volumetrică și arhitecturală integrată în peisajul orașului vizibil de pe două dintre cele mai importante artere.

e) studiu de circulație

Nu se vor modifica prescripțiile din P.U.Z. autorizat referitoare la prospectele stradale, sensuri de circulație și accesuri pe proprietate.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din strada propusă Topazului și din strada propusă perpendiculară pe aceasta, fără denumire, străzi de categoria a III-a, la care terenul este aliniat. Amândouă fac parte dintr-o rețea de străzi ale cartierului Campus, cu legături la Bd. Aurel Vlaicu și la Bd. Tomis, care sunt artere de importanță municipală, în vecinătatea ieșirii de nord din oraș.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții. Spre sud-vest se află o parcelă cu o locuință individuală cu regimul de înălțime P+1E+M, retrasă față de limita comună cu cca. 2,80 metri, iar în rest, terenurile din jur nu sunt construite.

Suprafața parcelei este de 417 mp, având formă dreptunghiulară și dimensiunile în plan de 22,80 metri pe direcția NV-SE și cca. 17,15 metri pe direcția NE-SV.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord-est – strada proiectată Topazului;
- la nord-vest – parcela cu nr. cadastral 1794;
- la sud-est – parcela cu nr. cadastral 243356; stradă proiectată fără denumire;
- la sud-vest – parcela cu nr. cadastral 243403.

Coordonatele topografice ale parcelei studiate prin P.U.D. sunt:

Nr. punct	X	Y
1	789083.614	307544.217
2	789096.079	307557.608
3	789112.574	307541.868
4	789100.884	307529.317
5	789100.105	307528.480

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

În prezent, parcela este liberă de construcții.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%
S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor

Parcela face parte din zona de nord a municipiului Constanța, de pe malul Lacului Siutghiol, o zonă în curs de dezvoltare în urma P.U.Z. aprobat, care a trasat străzi și a propus zone de reglementare pe un teritoriu stabilit de P.U.G. ca nucleu strategic de

dezvoltare a municipiului, și anume zona de reglementare ZRCB3, poli terțiari principali. Funcțiunile aprobate aici sunt mixte, de locuire, turism, loisir, comerț, servicii și funcțiuni complementare acestora. Funcțiunile complementare acceptate în zonă sunt: garaje, parcaje, construcții edilitare, amenajări sportive, spații verzi. Alipit parcelei se află un lot cu o locuință unifamilială.

Fiind în curs de dezvoltare, zona este eterogenă atât din punct de vedere arhitectural, cât și al funcțiunilor prezente, toate construcțiile fiind relativ noi.

3.5. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. În prezent aparține lui Găzdaru Aurel și Găzdaru Daniela, conform extrasului de carte funciară.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Accidente de teren, adâncimea apei subterane.

Geologic, amplasamentul face parte din unitatea structurală Dobrogea de Sud, unde peste fundamentul calcaros de vârstă sarmațiană se dezvoltă formațiunea cuaternară. Aceasta este reprezentată de loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide.

Terenul din amplasament, sub stratul de umplutură, este format din bolovani, plăci de calcar, fisurate, cu matrice argiloasă – teren bun de fundare. Apa freatică oscilează în jurul adâncimii de 4,00 metri de la suprafață. Se recomandă fundarea directă pe stratul de bolovani de calcar. Se va avea în vedere că un eventual subsol sau demisol va impune săpătura în stratul de bolovani și plăci de calcar. Pentru autorizația de construire, se vor efectua foraje strict pe amplasamentul propus.

Terenul este relativ plat, orizontal.

3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0,7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0,16$ g.

3.8. Analiza fondului construit existent

Pe parcelă nu există construcții. La SV se află o locuință P+1+M, nouă, în stare bună. În rest, terenurile vecine sunt neconstruite.

3.9. Echiparea edilitară existentă

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea branșării la utilitățile necesare ale căror rețele sunt prezente de-a lungul străzilor învecinate: alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie și date prin cablu.

3.9.1. Alimentarea cu apă și canalizarea

Conform avizului RAJA 482/20537 din 26.03.2020, pe amplasament nu există conducte de apă și canalizare. Pe strada Topazului se află conducta de distribuție apă Dn110mmPEHD și conductele de refulare Dn400mmPEHD și Dn800mm PL+PREMO.

3.9.2. Alimentarea energie electrică

Conform avizului E-Distribuție 302655212/11.03.2020, pe amplasament nu există

rețele electrice.

3.9.3. Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz 314.966.422/02.03.2020, pe strada Topazului se află rețea de distribuție a gazelor PE63RP.

3.9.4. Rețeaua de termoficare

Conform avizului RADET B3445/28.05.2020, pe amplasament nu există rețele de termoficare.

3.9.5. Comunicații

Conform avizului Telekom 266/28.02.2020, pe amplasament nu există rețele de comunicații aparținând Telekom România s.a..

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe parcelă se intenționează amplasarea unui imobil de locuințe colective, cuprinzând mai multe apartamente, spații comune și garaje. La parter se menține posibilitatea amenajării unor spații comerciale. Regimul de înălțime maxim reglementat conform încadrării în zona de reglementare este P+4E (maxim 20,00 metri), dar, conform tabelor 1a și 1b din regulamentul de urbanism aferent P.U.Z. în vigoare, pentru suprafața de teren de 417 mp, regimul maxim de înălțime aprobat este P+3E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat.

Construcția principală va cuprinde locuințele colective, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism. Pe terenul rămas liber se vor amenaja locuri de parcare, terasă în aer liber, spații verzi și utilități.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Imobilul va cuprinde maximum 18 apartamente, cu o suprafață desfășurată totală de maximum 1251 mp.

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. C.U.T. maxim aprobat = 3.

Suprafața construită nu va depăși 208,50 mp (P.O.T. = 50%). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină etc.).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Noua clădire și eventualele intervenții ulterioare edificării acesteia se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectură și finisaje. Este permisă acoperirea totală sau parțială cu acoperiș tip șarpantă, cu versanți spre fațade. Învelitorile de pe acoperișurile tip șarpantă vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasă se recomandă a fi înverzite. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal al locuinței.

Calcanele vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural, vor prezenta ferestre cu geam mat sau cărămidă de sticlă sau vor fi îmbrăcate în vegetație.

4.5. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Se vor crea câte un acces separat, pietonal și carosabil, de cca. 1 metru și, respectiv, maximum 5,0 metri lățime, din una din străzile proiectate prin P.U.Z. aprobat. În dreptul accesului carosabil, bordura trotuarului se va lăsa corespunzător, pentru a putea prelua diferența de nivel. Numărul de locuri de parcare se va asigura cu respectarea RLU aprobat.

4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată, impermeabilizată, cu asigurarea unui spațiu de scurgere a apelor spre canalizare și prevăzută cu sistem de spălare, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a deșeurilor, din una din străzile proiectate. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

4.7. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013 – 30% pentru locuințe colective;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cățina roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

De asemenea, terasele circulabile și necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafeței verzi conform normelor în vigoare.

4.8. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe

ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;

- crearea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

4.9. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Limita suprafeței edificabile de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și dată de următoarele distanțe minime:

- N-E – aliniamentul Străzii Topazului (proiectată) - 5 metri, conform reglementărilor P.U.Z. aprobat;
- S-V – proprietate privată – 0 metri;
- N-V – proprietate privată – 0 metri;
- S-E – aliniamentul străzii proiectate, fără denumire - 5 metri, conform reglementărilor P.U.Z. aprobat.

Se va respecta codul civil și legislația referitoare la amplasarea construcțiilor față de vecinătăți.

Pe înălțime, construcția se va desfășura astfel:

- subsol sau demisol, după caz, cu cota inferioară la maximum 1,50 metri adâncime față de cota terenului natural și cota superioară la maximum +1,50 metri;
- parter cu înălțimea de maximum 5,0 metri;
- etaje cu înălțimea de maximum 3,50 metri fiecare;
- subsol sau mansardă, după caz, cu înălțimea medie mai mică sau egală cu a etajului curent.

Este permisă și construirea fără subsol, demisol și/sau mansardă.

Înălțimea totală nu o va depăși pe cea prevăzută în R.L.U. aprobat, de 20 de metri.

Notă: Înălțimea maximă este definită față de cota terenului amenajat, a trotuarului.

4.10. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului, menținută = 417 mp

Suprafața construită maximă = 208,50 mp

Suprafața desfășurată maximă = 1251 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = conform H.C.J.C. 152/2013 – pentru locuințe colective min. 125,1 mp

Suprafața de alei carosabile și pietonale = cca. 83.4mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară

P.O.T. = 50%

C.U.T. = 3

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

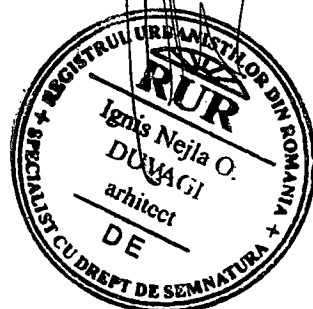
Construcțiile propuse se vor încadra în zonă, păstrând specificul acesteia, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor.

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013, Legea locuinței 114/1996 actualizată în 2017 și NP057/2002 - Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe.

Se anexează Regulamentul Local de Urbanism actualizat pentru această parcelă prin prezentul P.U.D., conform descrierii de mai sus.

elaborat,
arh. Ignis Duvagi



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- actualizat pentru parcela din Constanța, tarla 56, parcela V576/2-lot5/2-V576/2/6/2 -

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 109 din 27.04.2017, 166 din 31.05.2017 și 253 din 28.06.2018, terenul se află în zona de reglementare Zona Ila – rândul al doilea de loturi adiacente Bulevardului Aurel Vlaicu.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe colective cu parterul destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor;
- dotări turism – cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism;
- birouri și servicii;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împrejmuiri;
- parcaje la sol și multietajate (cele multietajate să nu fie vizibile dintr-o circulație publică majoră) și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare – care să nu fie vizibile dinspre stradă sau, dacă sunt, să fie mascate și integrate în arhitectura clădirii.

ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții: dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii, vor avea un acces separat de cel al locatarilor; creșele și grădinițele vor avea un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;

- se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50 – 70 de apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/ portarului angajat permanent;
- se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.), într-un procent de maximum 25% din suprafața desfășurată construită (SDC) și cu acordul vecinilor limitrofi;
- se pot amplasa stâlpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură, depozitare și comerț en-gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de precolecare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice altă funcțiune ce nu a fost menționată la utilizări admise și utilizări admise cu condiționări.

SECȚIUNEA 2 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

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

- autorizarea executării parcelărilor este permisă pe parcela studiată, conform regulamentului
- în cazul dezmembrării, autorizarea se va face având în vedere o soluție unitară, cu respectarea prescripțiilor pentru parcela de la data aprobării PUD de față

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- retragerea construcțiilor față de aliniament va respecta coerența și caracterul fronturilor stradale ori retragerile impuse de asigurarea unei zone de protecție față de alte construcții sau instalații;
- clădirile, indiferent de regimul de construire, se vor retrage față de aliniament la o distanță de minimum **5,00 metri** pentru a permite pe viitor amenajarea unor parcări și/sau plantarea corectă a unor arbori în grădina din față fără riscul deteriorării gardurilor și trotuarelor de protecție ale clădirilor
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție, cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și a platformelor de maxim 0,45 metri înălțime (de exemplu, terase de acces) față de cota trotuarului de gardă.

ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela fiind de colț, nu are limită posterioară;
- se vor respecta prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- se vor respecta distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- în cazul în care parcela nu se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri construite pe limita de proprietate, clădirea se va realiza în regim izolat.

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- pe parcelă se va construi o singură construcție principală
- nu sunt restricții pentru amplasarea de construcții secundare, altele decât distanțele normate prevăzute în normele în vigoare (ex.: chioșc de grădină, post trafo, platformă gospodărescă, pergole, garaje)

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcela va avea asigurat un acces carosabil cu o lățime de maximum 5,0 metri din strada Topazului;
- pentru pante amenajate (cu rolul de a asigura accesul carosabil la parcaje

amenajate în subsolul sau demisolul construcțiilor) în interiorul parcelei, se va asigura o distanță de minimum 1 metru, între acostament și începerea pantei, pentru asigurarea vizibilității (față de carosabil – domeniu public) la urcarea rampei;

- accesul carosabil la parcelă se va asigura prin coborârea trotuarului și racordarea acestuia la partea carosabilă (stradă), sau prin borduri înclinate speciale. Se interzice realizarea de rampe cu umplerea rigolelor sau a captatoarelor pluviale. Rampele nu vor afecta domeniul public, trotuare și aleile publice de acces carosabile și semicarosabile.
- accesurile pietonale sunt permise din străzile adiacente.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, numai în locurile special amenajate, fără afectarea circulației publice, conform H.C.L.M. 113/2017 cu modificările ulterioare.

La imobilele de locuințe colective, locurile de parcare vor avea același statut ca și spațiile comune, rămânând în cota indiviză a locatarilor.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

(se masoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă)

- înălțimea maximă a clădirilor va fi $(S/D+)P+3E$, respectiv $H_{\text{maxim}} = 17,00$ metri;
- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel:
 - parter = maximum 5,0 metri
 - etaje = maximum 3,5 metri

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

– aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate;

– clădirile se vor armoniza cu cele învecinate ca arhitectură, cromatică și finisaje, prin preluarea parțială a acestora sau prin contrast în scopul punerii în evidență a clădirilor vecine cu valoare ambientală;

– se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat și antenelor TV pe fațadele principale;

- arhitectura clădirilor, conformarea volumetrică și paleta coloristică vor exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior sau a unor imitații de materiale naturale;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor;
- construcțiile și amenajările pentru reclamă și publicitate vor respecta prevederile HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul Municipiului Constanța;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

Precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

- la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va conține:

A. piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice;

B. piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient;
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte);
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;

- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă;
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei;
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului;
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice necesare;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile branșamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, accesuri și platforme;
- **se va respecta H.C.J.C. 152/2013.**

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;

- pentru limitele laterale, împrejuririle vor fi opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- pentru limitele spre stradă, împrejuririle vor fi transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice;
- înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 metri;
- porțile împrejuririlor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică;
- panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejuririi, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejurire al zonei, respectând aceleași exigente precum aspectul exterior al clădirii.
- se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejuririlor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T. = mp AC/mp teren x 100)S

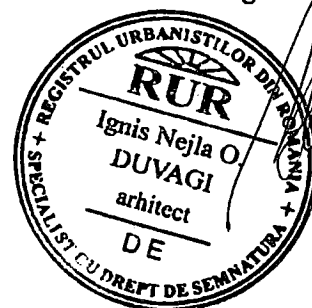
- P.O.T. maxim = 50%

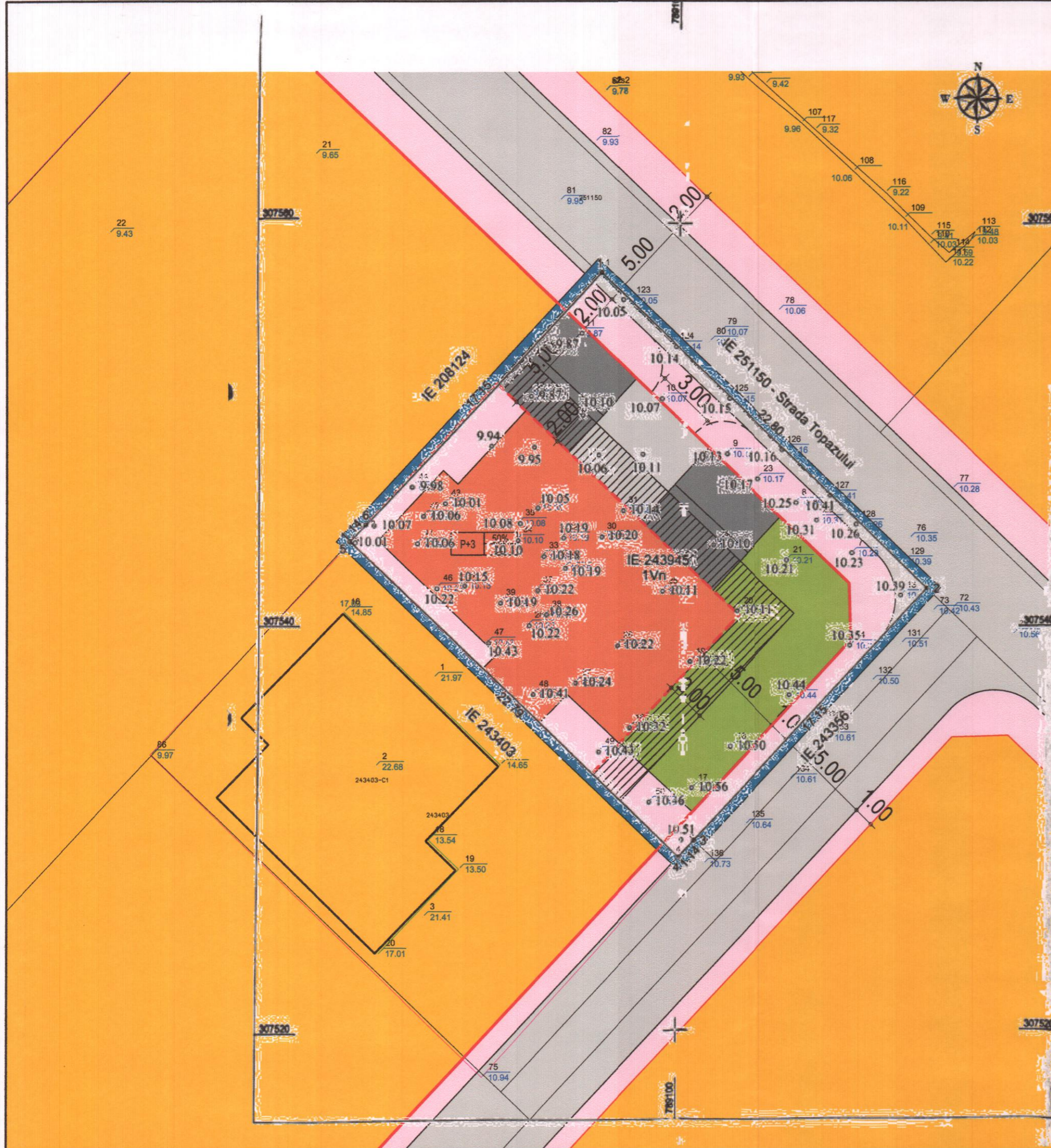
ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mp ADC/mp teren x 100)

- C.U.T. maxim = 3

Elaborat,

arh. Ignis Duvagi





PLAN DE SITUATIE
Scara 1:200

Intocmit pentru:
"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - AMPLASARE LOCUINTA"

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT DE PREȘEDINTELE COMISIEI DE ARHITECTURĂ
VIZAT DE PREȘEDINTELE COMISIEI DE ARHITECTURĂ
ARHITECT ȘEF

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laterali D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	307557.608	789096.079	22.800
2	307541.868	789112.574	17.152
3	307529.317	789100.884	1.143
4	307528.480	789100.105	22.795
5	307544.217	789083.614	1.143
6	307545.054	789084.393	17.151

S(Teren)= 417 mp

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
243945	417	Mun. Constanta, Zona Campus, Sola 56, Vn 576/2 - Lot 5/2 - Vn 576/2/6/2
Nr. Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
243945	CONSTANTA	

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

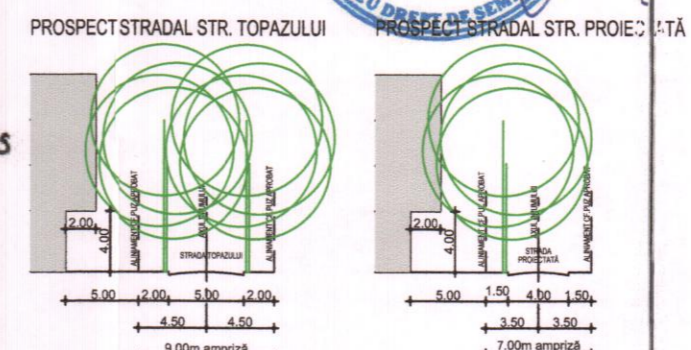
LEGENDA

	LIMITA PARCELEI STUDIATE
	PARCELE ÎNVECINATE, REGLENTATE CF. P.U.Z. APROBAT
	VARIANTĂ DE MOBILARE A PARCELEI CU CONSTRUCȚIE
	LIMITA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE ÎN ÎNCĂLĂTĂ
	ALINIAMENT OBLIGATORIU CF. P.U.Z. APROBAT
	LIMITA EDIFICABILULUI PERMIS PE PARCELA STUDIATĂ
	CIRCULAȚII PIETONALE
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	VARIANTĂ DE AMPLASAREA A SPAȚIILOR VERZI AMENAJATE PROPUSE
	PARCAJE
	ACCESIE PIETONALE ȘI SAU CAROSABILE PE PARCELA
	COTE DE NIVEL
	REGIM DE ÎNĂLȚIME
	P.O.T. / C.U.T.
	SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ ÎN CONSOLA



LEGENDA :

— Limita PUD, IE: 243945
 10.10 Cota de nivel
 Sistem de proiectie utilizat : Stereografic 1970
 Cota de referinta pentru nivelment : Marea Neagra 1975



NOTĂ: CONFORM R.L.U. APROBAT, NU SE ADMIT CONSOLE ÎN CAZUL AMPLASĂRII CONSTRUCȚIA PROPUȘĂ ESTE RETRASĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT ȘI BENEFICIAZĂ DE ALINIAMENT DE MAXIMUM 2M LĂȚIME, LA ÎNĂLȚIMEA DE CEL PUȚIN 4M FAȚĂ DE COTA TROTUARULUI.

A. Date referitoare la Teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentuni
1	Vn	417	Imobil neimprejuit
Total		417	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentuni
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 417 mp

Executant: SC TOPO MINIERA SRL
 Ing. Omer Evren
 CERTIFICAT DE APROBARE
 CONFIRMĂ EXECUTAREA MĂSURĂTORELOR ÎN TEREN, CORECTITUDINA ÎNTOCMIRII DOCUMENTELOR CADASTRALE ȘI CORESPONDENȚA ACESTORA CU REALITĂȚEA ÎN TEREN.
 OMER EVREN, Clasa I, TOPO MINIERA S.R.L.
 ANCP

Insusitor
 Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
 Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 1050 / data 26-03-2020
 Nume și Prenume: BUHOCIU CARMEN
 Consilier Gr. Ia

Data: 06-03-2020

Data: 26-03-2020

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	Suprafata parcelei	0	100	417	100
2.	Suprafata construită maximă	0	100	208,5	50
3.	Suprafata de spațiu verde minimă	0	100	125,1	30
4.	Suprafețe estimative platforme carosabile, alei, trotuare	0	100	83,4	20



ȘEF PROIECT / Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
PROIECTAT / Designer	arh. NARCIS GELAL
FAZA / Phase	P.U.D. preliminar
TITLUL PLANȘEI / Plan description:	REGLENTĂRI URBANISTICE
SCARA / Scale	1/200
PROIECT / Project	P.U.D. PENTRU AMPLASARE IMOBIL DE LOCUINȚE
NR. PR. / Project no.	2/2020
BENEFICIAR / Purchaser	AUREL GĂZDARU
DATA / Date	22-IV-2020
AMPLASAMENT / Site	Constanța, tarla 56, parcela V576/2-lot5/2-V576/2/6/2
NR. PL. / Plan no.	P2