

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 269/19.05.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A,
investitor Pasat Vanghele

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 106308/19.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 86989/09.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106534/20.05.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinul MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Pasat Vanghele înregistrată sub nr. 139035/10.09.2020, completată cu adresa nr. 176375/18.11.2020;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona Compozitorilor - Baba Novac, careul XXIII, lotul 126/1, str. Constantin Bobescu nr. 4A, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208635, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pasat Vanghele conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4924/20.11.2007 la Biroul notarului public Andrei Octavian.

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

Art. 3 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Pasat Vanghele, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 106308/19.05.2022

✓

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, investitor Pasat Vanghele;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2736/31.07.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 24984/08.02.2021, avizul nr. 86989/09.05.2022 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, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, investitor Pasat Vanghele.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC
Chițac
}



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 139035/10.09.2020 adresată de Pasat Vanghele cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, în baza documentației completată sub nr. 176375/18.11.2020 și nr. 86989/20.04.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 86989 din 09.05.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A

Inițiator: Pasat Vanghele

Proiectant: SC ED COM' 96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: c. arh. Rodica Ungureanu, arh. Alexandru Costandache

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, zona Compozitorilor - Baba Novac, careul XXIII, lotul 126/1, str. Copnstantin Bobescu nr. 4A, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208635, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi PUD aprobate anterior:

Potrivit PUD aprobat prin HCL nr. 588/2005, terenul este situat în ZL1 - subzona locuințelor individuale / colective medii cu regim de înălțime maxim P+2E+M.

- GENERALITATI: CHARACTERUL ZONEI : Această zonă cuprinde locuințe individuale și colective mici (maxim 8 apartamente pe scară, maxim 2 apartamente pe etaj, pe lot) și locuințe colective medii. La acestea se adaugă funcțiuni complementare celei de locuire - comerț zilnic, echipamente publice de interes local, servicii personale, birouri pentru desfășurarea unor profesii libere.

- UTILIZARI ADMISE - sunt admise următoarele utilizări: locuințe individuale, locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat; se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

- UTILIZARI INTERZISE - se interzic următoarele utilizări: funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;

lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

- CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR – caracteristici ale parcelelor - Se considera construibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de Construire	Dimensiune minima	
	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolat	300	12

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate; Comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării și aprobării unui P.U.D.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament. Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m. în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament. garajele auto vor fi amplasate conform plansei de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament, lungimea frontului in acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, exceptie sunt cazurile in care se doreste realizarea unor garaje auto pentru doua autoturisme, caz in care lungimea frontului poate ajunge pana la maxim 16,00 m in sa numai in cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 m. Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m in cazul strazilor de categoria I-a si a II-a si de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a. Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada. Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m. amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Va fi respectat regimul de constuire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta ; Va fi respectata limita suprafetei constuibile marcate pe plan, daca pe plan nu este prevazut astfel, limita suprafetei construibile va fi determinata de urmatoarele retrageri: cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate. In cazul regimului de constuire cuplat, cladirile noi se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte). In cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 m; In cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m; în cazul în care parcela se învecinează

cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m; Se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil; Se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia. In cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m; cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime între fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala; balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala; proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respective

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACCEASI PARCELA** - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumătate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** - Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M (maxim 12,00 m)

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR** - Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta". In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă; Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte ; Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte ; Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.) In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice. Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Firme (pentru toate cladirile existente si noi)- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare. Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje). Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni. Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada. Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel. Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri. Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al

cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare

- CIRCULATII SI ACCESE - Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,50m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 m. este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municip. Constanta. Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism. Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu. In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR - Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ; Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93); in cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea unii garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 4,00m - 8,00 m (pentru doua autoturisme) si o lungime de 5,00 m, realizat in regim cuplat; Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand; - Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA - Apa potabila - Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar. Canalizare menajera - Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Canalizare pluvial- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora. Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii. Retele electrice, telefonice si CATV - Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si retelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica. Gaze - Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran. Salubritate - Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

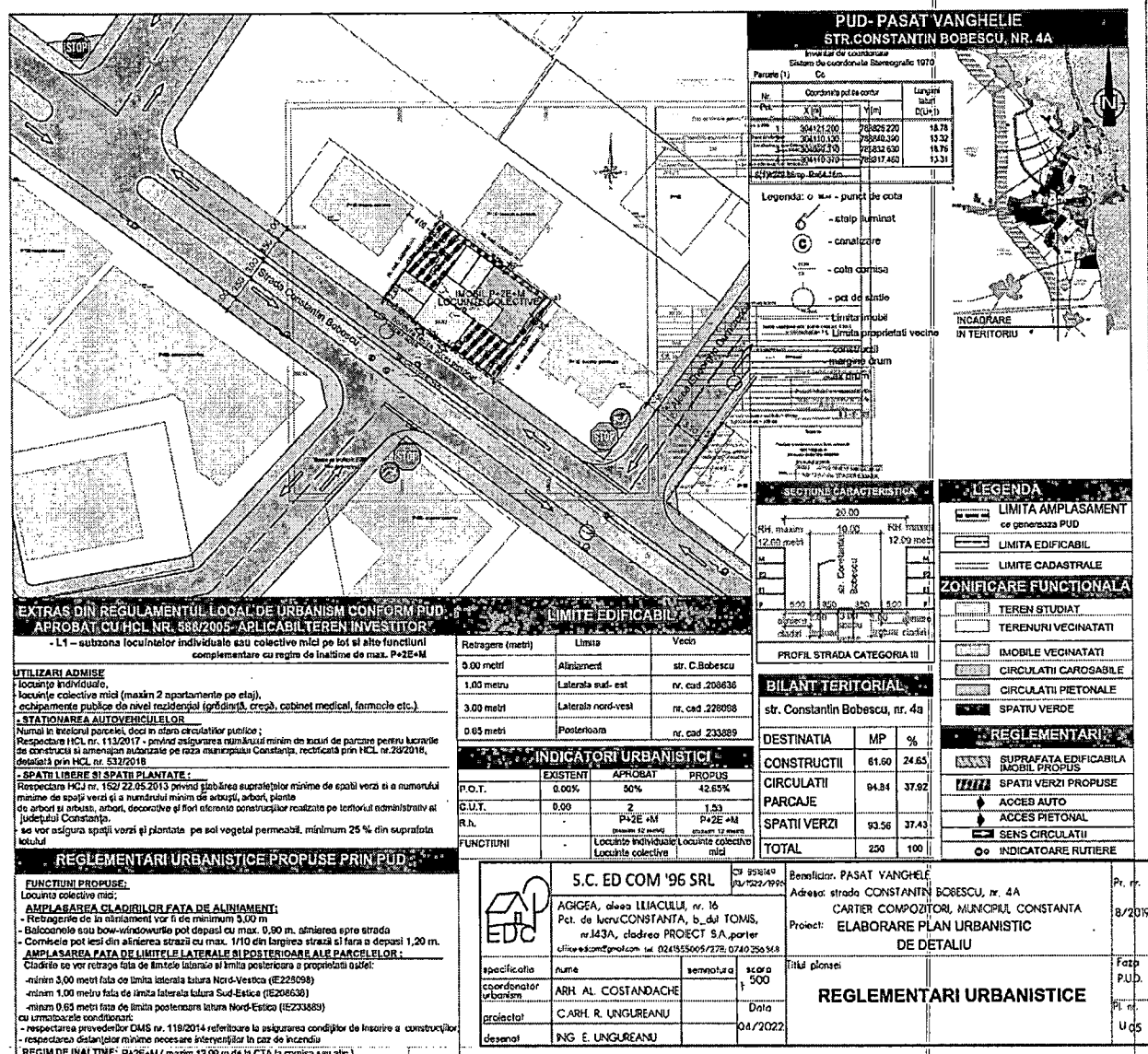
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase ; parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare ; spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale. Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere. se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice; pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00

mp de locuitor; spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde; Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **IMPREJMUIRI** - Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime de max. 2,00 m realizate din fier forjat și cu un soclu de 60 cm din piatră sau beton mozaicat; În toate cazurile se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a imprejmuirilor; Spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii; Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu. Nu se admit decât împrejmuiri de gard viu cu înălțimea maximă de 1,20m.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI** – $POT_{maxim} = 35 - 50 \%$
- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI** – $CUT_{maxim} = 1,4 - 2$.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuințe colective mici .
Regimul de înălțime propus P+2E+M(12,00 metri de la CTA la cornisa sau atic) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 18,75 metri și adâncimea lotului de 13.31 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 250 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 5,00 metri față de aliniament teren la strada Constantin Bobescu
- minim 3,00 metri față de limita laterală latura Nord-Vestică (IE228098)
- minim 1.00 metru față de limita laterală latura Sud-Estică (IE208636)
- minim 0.65 metri față de limita posterioară latura Nord-Estică (IE233889)

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 250 mp

Suprafața construită la sol = 61,60 mp

Suprafața construită aferent POT = 106,62 mp

Suprafața desfășurată propusă = 382,50 mp

POT propus = 42,65%

CUT propus = 1,53

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuințe colective mici, cu patru apartamente , respectiv un apartament pe nivel, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară. Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neîntrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

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

4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune -locuirea .

Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord Vest	Imobil P+3E	7,00 metri
Nord Est	Imobil P+1E	1,30 metri
Sud Est	Imobil P+1	2,50 metri

4.5.2. ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

Principalele artere de circulație din zona sunt: str. Eliberării, în partea de sud est și str. Dezdrobirii în partea de est a amplasamentului studiat prin PUD .

Accesul auto la amplasament se realizează prin următorul traseu: din strada Eliberării prin str. Constantin Bobescu până la amplasament.

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor.

Parcajele autoturismelor se realizează în limita terenului proprietate, accesul în parcare realizându-se din str. Constantin Bobescu conform Aviz Comisia de Circulație nr. 6256/20.02.2020

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

L1 - subzona locuințelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, cu regim de inaltime de max. P+2E+M

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-

- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat
- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

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

Parcela in suprafata de 250 mp, avand deschidere de 18,76 metri la strada Constantin Bobescu si 13,32 metri adancime, aflata in proprietatea investitorului Pasat Vanghele se considera construabila.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata
- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

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

- Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale și fata de limita posterioara a parcelei la:
 - minim 3,00 metri fata de limita laterala latura Nord-Vestica (IE228098)
 - minim 1.00 metru fata de limita laterala latura Sud-Estica (IE208636)
 - minim 0.65 metri fata de limita posterioara latura Nord-Estica (IE233889)

cu urmatoarelor conditionari:

- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

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

Cladirile se pot amplasa unele fata de altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:

- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Constantin

Bobescu, strada cu ampriza de 14 metri, astfel: un acces auto cu o latime de 5,00 metri și un acces pietonal cu o latime de 1.00 metri.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

P+2E+M (Hmaxim = 12,0metri de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
 - Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
 - Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
 - In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).
- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.
- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spațiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spațiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii.

Art. 14 – IMPREJMUIRI

- Spațiile neocupate de accese carosabile si pietonale vor fi inierbate si plantate tip grădina de fatada.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,00metri si vor fi opace.
- Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maxima de 1.20 metri

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus= 42,65%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim propus = 1,53

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține:

- reprezentarea edificabilului maxim admis, cu figurarea distanțelor față de limitele de proprietate ale terenului și față de construcțiile existente vecine;
- reprezentarea circulațiilor în incintă și a suprafețelor de spațiu verde amenajat la sol.

- ❖ ulterior completării documentației, 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 Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **01.10.2021** s-au solicitat:

- se vor respecta prevederile certificatului de urbanism în ceea ce privește spațiile verzi reglementate, respectiv tratarea spațiului dintre aliniament și retragerea clădirii ca spațiu verde sau destinat circulației pietonale, cu excepția suprafeței de teren destinată accesului auto cu lățimea de 5 metri; amenajarea a 25% din suprafața parcelei cu spațiu verde;
- se va preciza bilanțul teritorial pentru parcela propusă, din care să rezulte că minimum 25% din suprafață este destinată spațiilor verzi pe sol și care este procentul din suprafața parcelei destinat construirii (35% sau 50%);
- se va detalia tratarea împrejurimii parcelei, astfel încât circulația pietonală publică (pe străzile existente) să nu fie incomodată de accesuri multiple ale autoturismelor în incintă;
- asigurarea numărului locurilor de parcare necesare funcțiilor propuse va fi corelată cu condițiile menționate mai sus;
- se va respecta regimul de construire izolat, având în vedere faptul că ambii vecini (către limitele laterale) sunt retrași, ceea ce presupune retragerea cu cel puțin 3 metri de la limita către imobilul de locuințe colective și cu o distanță rezonabilă de la limita către locuința individuală, dar nu doar 60cm;
- realizarea documentației ca studiu în relație cu parcelele învecinate prin marcarea clădirilor și a parcelarului existent, cu menționarea funcțiilor, distanțelor, regimului de înălțime, etc;
- reglementarea diferențiată a accesului auto și a celui pietonal pe parcelă;
- respectarea distanței reglementate între locurile de parcare și ferestrele locuințelor.

Completările au fost prezentate sub nr. 86989/20.04.2022

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.05.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

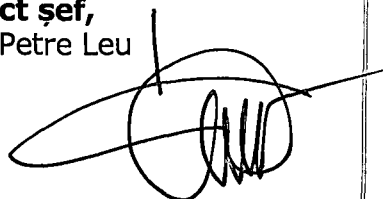
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD 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 nr. 2736/31.07.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





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

RAPORT

Nr.

Urmare solicitării nr. 139035/10.09.2020 adresată de Pasat Vanghele, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, în baza documentației completată sub nr. 176375/18.11.2020 și nr. 86989/20.04.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, zona Compozitorilor - Baba Novac, careul XXIII, lotul 126/1, str. Constantin Bobescu nr. 4A, în suprafață de 250 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208635, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pasat Vanghele conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4924/20.11.2007 la Biroul notarului public Andrei Octavian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUD aprobat prin HCL nr. 588/2005, terenul este situat în ZL1 - subzona locuințelor individuale / colective medii cu regim de înălțime maxim P+2E+M.

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI : Această zonă cuprinde locuințe individuale și colective mici (maxim 8 apartamente pe scară, maxim 2 apartamente pe etaj, pe lot) și locuințe colective medii. La acestea se adaugă funcțiuni complementare celei de locuire - comerț zilnic, echipamente publice de interes local, servicii personale, birouri pentru desfășurarea unor profesii libere.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - POT maxim = 35 - 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - CUT maxim = 1,4 - 2.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2736/31.07.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), 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. 6225/12.01.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 12.01.2021 - 27.01.2021).

Au fost emise 8 notificări către proprietarii terenurilor limitrofe terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T95165/21.12.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost primite sesizări de la persoanele interesate care vizează reglementările propuse, astfel:

- adresa înregistrată cu numărul 16050/27.01.2021 (identică cu sesizarea nr. 16815/27.01.2021) formulată de Jivoiu Adrian și Jivoiu Lavinia-Crenguța, prin care se transmite opoziția față de proiectul PUD, vizând următoarele aspecte: prin reglementările propuse se încalcă acte normative ce țin de siguranța cetățeanului, siguranța în construcții, estetica țesutului urban; prin construirea blocurilor între case, apreciată ca un atentat asupra dezvoltării armonioase și sustenabile a orașului, nu se vor putea asigura locurile de parcare în incinta și nici spațiile verzi necesare, cerute prin certificatul de urbanism, regulamentul de urbanism și avizul de mediu; imobilul ce urmează a fi construit pe un lot de doar 250 metri va afecta în mod grav și direct intimitatea, aerisirea și însorirea vecinilor limitrofi; noul bloc nu are dotări comune așa cum au locuințele mari (parcări, curți interioare, zone de depozitare, pubele, boxe de depozitare, spații verzi, spații de trecere/odihnă), fapt ce va afecta calitatea aerului, a vieții și sănătății riveranilor; distanța foarte mică între imobile nu va asigura protecția și siguranța la incendiu și nici accesul autospecialelor pompierilor; construirea noului bloc va duce la supraaglomerarea traficului rutier zonă, în condițiile unei artere subdimensionate (str. Constantin Bobescu); lipsa locurilor de parcare aferente noului imobil va îngreuna circulația pietonală, autoturismele fiind parcate total sau parțial pe trotuare; nerespectarea indicatorilor urbanistici prin creșterea POT de la maxim 50% prevăzut, la 54.2% la propus prin PUD; amenajarea propusă pentru mansardă nu corespunde cu randarea propusă în PUD, mansarda devenind un veritabil etaj 3, destinația inițială fiind locuințe colective mici cu P+2E+M;
- adresele înregistrate cu numerele: 16045/27.01.2021 formulată de Stan Smaranda, 16047/27.01.2021 (identică cu sesizarea nr. 16815/27.01.2021) formulată de Bolcheș Mariana, 16048/27.01.2021 formulată de Damian Nicolae-Alexandru, 16049/27.01.2021 formulată de Bolchiș Iulian, proprietari ai apartamentelor din imobilul învecinat, prin care se transmit următoarele obiecțiuni cu privire la propunerile PUD: construcția propusă prezintă o retragere de 0.6 metri față de limita de proprietate pe latura din vest (lot 125, număr cadastral 228098), petenții solicitând respectarea unei retrageri de minim 3 metri de la limita laterală a parcelei, în latura de vest; se contestă faptul că distanța de 0.6 metri față de limita de vest a parcelei, respectiv 4.60 metri față de imobilul P+3E aflat în vestul parcelei, respectă prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare; se solicită informații privind studiul de însorire; noua construcție cu o înălțime de 12 metri, nu va permite însorirea fațadei cu ferestre ale camerelor de locuit, din imobilul învecinat, situat în str. Constantin Bobescu nr. 4B;

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- proiectul propus respectă Planul Urbanistic de Detaliu - Compozitori, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005, terenul fiind încadrat în zona L1, printre utilizările admise fiind și aceea de locuințe colective mici, iar construcția propusă P+2E+M (12 metri) se încadrează în aceste condiții, în zonă existând deja construcții cu această funcțiune. Clădirea propusă se învecinează cu un bloc de locuințe colective, încadrându-se în funcțiunea admisă și în caracterul zonei;

- proiectul PUD respectă siguranța rutieră și circulația pietonală, inclusiv accesul autospecațelor în zonă, nefiind create dificultăți în desfășurarea traficului în zonă, conform prevederilor Avizului Comisiei de circulație nr. 6256/20.02.2020;
- asigurarea parcajelelor autoturismelor se va realiza în limita terenului proprietate, accesul în parcare făcându-se din Str. Constantin Bobescu, conform Avizului Comisiei de circulație nr. 6256/20.02.2020;
- în privința calității aerului, a vieții și sănătății riveranilor, se vor respecta reglementările în vigoare, în acest sens fiind obținute Avizul Sănătatea Populației nr. 4837/30.04.2020 și Avizul pentru Protecția mediului nr. 9705RP/12.08.2019;
- proiectul propus respectă prevederile RLU aferent PUD - Compozitori, inclusiv condițiile de însorire, fiind efectuat studiul de însorire-conform căruia amplasarea noului obiectiv, în poziția și volumetria propuse, nu afectează însorirea clădirilor situate în vecinătate, fiind respectate prevederile legale în vigoare;
- spațiile verzi se vor asigura în conformitate cu prevederile HCL nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. În acest sens suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament=50 mp, reprezentând 20% din suprafața terenului, iar spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- referitor la obiecțiunile petenților privind respectarea POT prevăzută la maxim 50% și la faptul că mansarda noului imobil nu ar corespunde cu randarea propusă în PUD, se menționează că potrivit RLU aferent PUD - Compozitori, terenul studiat se încadrează în zona L1, printre utilizările admise fiind și locuințe colective mici, POT maxim propus=50%, CUT maxim propus=2, RH maxim=P+2E+M (12 metri), iar indicatorii urbanistici propuși în actualul PUD, se încadrează în condițiile prevăzute de reglementările în vigoare.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 24984/08.02.2021.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 139715/11.09.2020 conform răspunsului formulat în data de 29.09.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.2. FUNCIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuințe colective mici . Regimul de înălțime propus P+2E+M(12,00 metri de la CTA la cornisa sau atic) . Amplasamentul are o deschidere spre strada de 18,75 metri și adâncimea lotului de 13.31 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 250 mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 5,00 metri față de aliniament teren la strada Constantin Bobescu
- minim 3,00 metri față de limita laterala latura Nord-Vestica (IE228098)
- minim 1.00 metru față de limita laterala latura Sud-Estica (IE208636)
- minim 0.65 metri față de limita posterioara latura Nord-Estica (IE233889)

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 250 mp

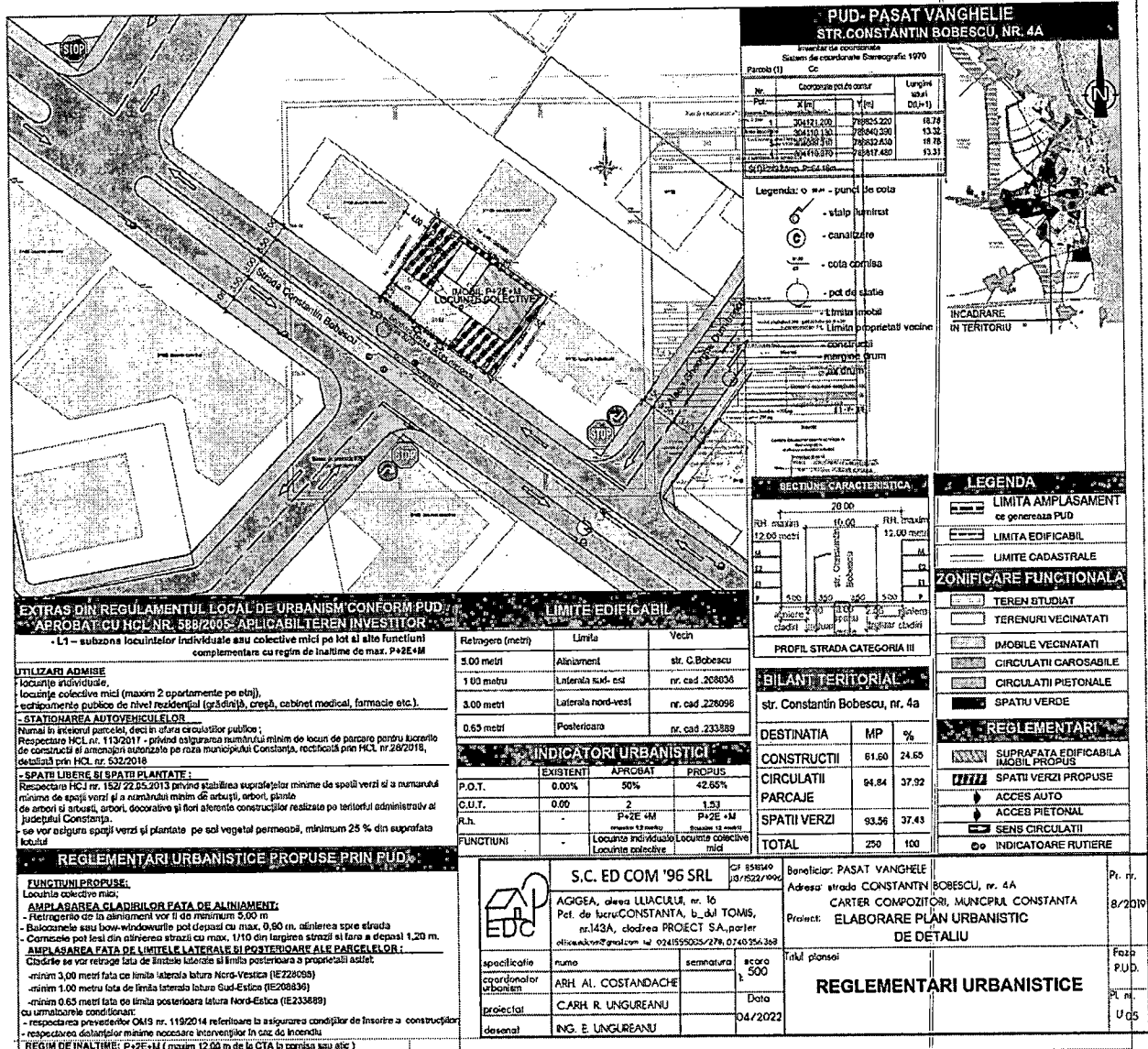
Suprafața construită la sol = 61,60 mp

Suprafața construită aferent POT = 106,62 mp

Suprafața desfășurată propusă = 382,50 mp

POT propus = 42,65%

CUT propus = 1,53



Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuințe colective mici, cu patru apartamente, respectiv un apartament pe nivel, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară. Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

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

4.5.1. DISTANTE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune - locuirea.

Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord Vest	Imobil P+3E	7,00 metri
Nord Est	Imobil P+1E	1,30 metri
Sud Est	Imobil P+1	2,50 metri

4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Principalele artere de circulatie din zona sunt: str. Eliberarii, in partea de sud est si str. Dezdrobirii in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD .

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din strada Eliberarii prin str. Constantin Bobescu pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Constantin Bobescu conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 6256/20.02.2020

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	61,60	24,65
CIRCULATII SI PARCAJE	0,00	0,00	94,84	37,92
SPATII VERZI	0,00	0,00	93,56	37,43
TEREN NEUTILIZAT	250	100	0,00	0,00
TOTAL	250	100	250	100

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în municipiu
- încadrare în HCL nr. 588/2005
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare lot
- desfășurare front stradal
- studiu volumetric

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 2736/31.07.2019 (valabil până la 06.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 24984/08.02.2021.

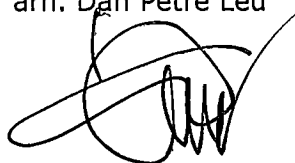
Avize :

- aviz RAJA nr. 1024/95362/03.10.2019
- aviz ENEL nr. 04735984/10.10.2019
- aviz Engie nr. 314.347.695/17.09.2019
- aviz RADET nr. B 15432/24.09.2019
- aviz Telekom nr. 1637/13.09.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6256/20.02.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică IMA 4837 R/30.04.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4504/08.10.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 9705 RP/12.08.2019.

CONCLUZII

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, investitor Pasat Vanghele.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pasat Vanghele
Elaborator	c. arh. Rodica Ungureanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pasat Vanghele
Elaborator	c. arh. Rodica Ungureanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	}	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

le acad



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pasat Vanghele
Elaborator	c. arh. Rodica Ungureanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord cu modificările propuse.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.04.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	4. PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A - etapa emitere aviz Arhitect șef ;
Inițiator	Pasat Vanghele
Elaborator	Intocmit C.Arh. Rodica Ungureanu – a prezentat Coordonator urbanism Arh. Alexandru Costandache

Aviz favorabil.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

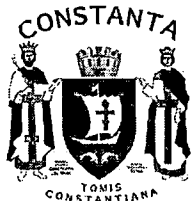
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pasat Vanghele
Elaborator	c. arh. Rodica Ungureanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	cu respectarea maximului de înălțime
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Enghin Ismail



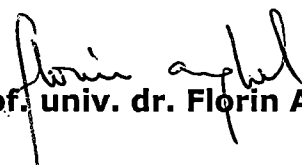
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 05.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pasat Vanghele
Elaborator	c. arh. Rodica Ungureanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		


Prof. univ. dr. Florin Anghel

Nu am observati.

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în temeiul HCL 106/23.04.2021

Punct de vedere:
 Formulată în ședința din data de:

Ing. Mircea Munteanu
 5.05.2022

Nr.Crt.	Denumirea Proiectului	Criteriul de evaluare	DA/NU	Observatii
1	PUD - construire imobil locuințe de vacanță, Palazu Mare, mal Lac Siutghiol, zona stație pompare, investitor Ungureanu Floreta Cireșica - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	NU	Lipsa retele canalizare, lipsa aviz detinator canal + statie (ANIF)
2	PUD - construire imobil P+1E, str. av. Vasile Craiu nr. 26, investitor Florian Daniel-Marius - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	
3	Cerere emitere aviz de oportunitate - elaborare PUZ - reglementare teren situat în str. Industrială nr. 3, Baza Palas, lot 2/1/2, inițiator Covatin SRL și Cotin Dragoș Marian;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară		
4	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Constantin Bobescu nr. 4A, investitor Pasat Vanghele - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	
5	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Mihai Eminescu, str. Decebal, str. Vasile Pârvan și limite cadastrale, inițiator Discount Provider INC SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	
6	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. bd. Mamaia, str. Ion Lahovari, str. Căărăși și str. General Manu, inițiator Arkas Dacia SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	
7	PUZ pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, inițiator Masstudio SRL și Project Resolv Consulting SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	Aviz ENEL neconform (desi retelele lipsesc se spune ca se poate asigura alimentarea cu energie electrica), aviz RAJA neconform (in realitatea exista canalizare)
8	PUZ pentru teritoriul delimitat de prel. str. Nicolae Filimon, strada C, str. Crișul Alb și limite cadastrale, inițiator Eurovet Logistics SRL - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	NU	Lipsa dotari edilitare (toate) + Aviz ENEL neconform
9	PUD - construire imobil P+8E, zona Campus Universitar, parcela VN 568/1 lot 1 + VN 568/2 lot 2, investitor Tapangea Ioan - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	
10	PUD - construire imobil P+4E, zona Campus Universitar, str. Opalului nr. 3, investitor Tapangea Ioan - etapa demarare consultare publică;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	DA	
11	PUD - construire imobil locuire colectivă, Stațiunea Mamaia, zona Hotel Mamaia, investitor APX IMMO Property SRL - etapa emitere aviz Arhitect șef;	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico - edilitară	NU	Parcari Clauss in afara constructiei expuse la intemperii!!!!

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

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M – LOCUINTE COLECTIVE MICI"
MUNICIPIUL CONSTANTA,
STRADA CONSTANTIN BOBESCU NR. 4A**

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

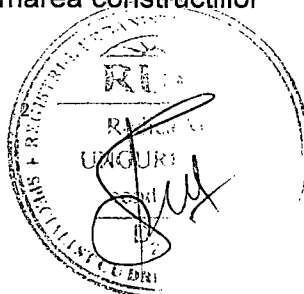
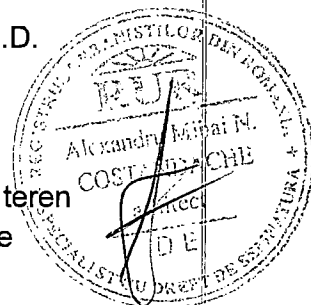
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

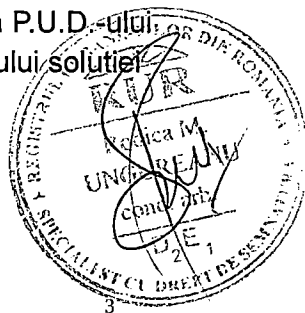


S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

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

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

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



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

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M – LOCUINTE COLECTIVE MICI**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA,
STRADA CONSTANTIN BOBESCU, NR. 4A**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **PASAT VANGHELE**

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **APRILIE 2022**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Compozitori. Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUD, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 .

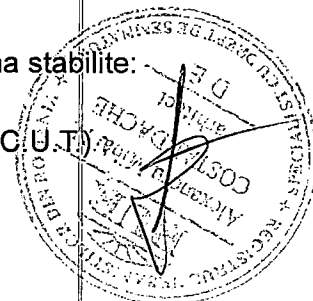
Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.2736 /31.07.2019 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuințe colective mici.

Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incintă, limite edificabil față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.)
- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;



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

- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

Incadrare in zona - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona vestica a Municipiului Constanta, conform Act de Vanzare Cumparare autentificat sub nr.4924/20.11.2007 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Constantin Bobescu, nr.4A in suprafata de 250 mp (din acte) si 250mp (masuratori) este liber de constructii.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 250mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

la Nord-Est - Teren proprietate IE233889

la Sud Est: - Teren proprietate IE208636

la Nord Vest: - Teren proprietate - IE228098

la Sud Vest: - Strada Constantin Bobescu

Incadrare in PLANUL URBANISTIC DE DETALIU COMPOZITORI - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.D Cpmpozitori, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 terenul se incadreaza in zona L1

Utilizari admise :

- locuinte individuale,
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

POT max=35% -50%

CUT max=1,4 - 2,0

RH max=P+2 E+M (12 metri)



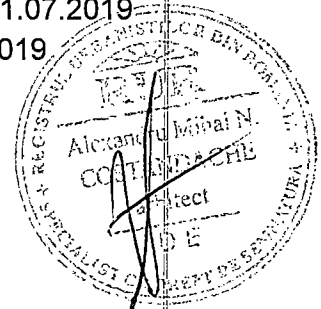
S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Constantin Bobescu, , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 2736 din 31.07.2019, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale PUD Compozitori" aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2736 / 31.07.2019
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Nr.9705RP/12.08.2019
 - Aviz RAJA Nr.1024/95362/03.10.2019
 - Aviz E-distributie Dobrogea Nr.04735984/10.10.2019
 - Aviz Distrigaz sud retele Nr.314347695/17.09.2019
 - Aviz R.A.D.E.T Nr.B15432/25.09.2019
 - Aviz Telekom Nr.1637/13.09.2019
 - Aviz Comisia de circulatie Nr.6256/20.02.2020
 - Aviz Sanatatea Populatiei Nr.4837/30.04.2020



2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.588/24.10.2005. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

L1 – subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, Cu regim de inaltime de max. P+2E+M

UTILIZĂRI ADMISE-

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).



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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat

- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;

- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;

- depozite en-gros sau mic-gros;

- depozite de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;

- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;

- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;

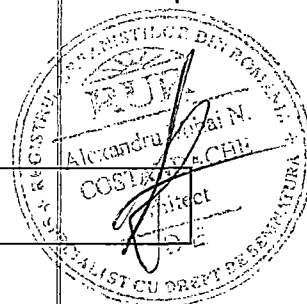
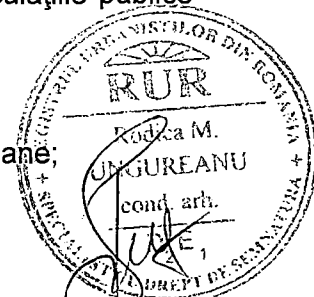
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

Regimul de Construire	Dimensiune minima
-----------------------	-------------------



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

	Suprafata mp.	Front m.
Cuplat	250	11
Izolot	300	12

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor mentionate si pe baza elaborarii si aprobarii unui P.U.D.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

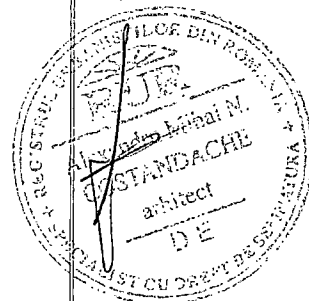
- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.
- Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament .
- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m
- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.
- garajele auto vor fi amplasate conform plansei de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament, lungimea frontului in acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, exceptie sunt cazurile in care se doreste realizarea unor garaje auto pentru doua autoturisme, caz in care lungimea frontului poate ajunge pana la maxim 16,00 m insa numai in cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 m
- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m in cazul strazilor de categoria I-a si a II-a si de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max.1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.
- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m



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

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta ;
- Va fi respectata limita suprafetei constuibile marcate pe plan, daca pe plan nu este prevazut astfel, limita suprafetei construibile va fi determinata de urmatoarele retrageri:
 - cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate.
 - In cazul regimului de construire cuplat, cladirile noi se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)
 - in cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;
 - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m
 - se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil
 - se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.
 - in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m
 - cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;
 - aceasta distanta se poate reduce la jumatate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminaa unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
 - balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci inasa balcoanele trebuie sa fie in aceeași linie orizontala



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

- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele
- distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m. numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

CIRCULATII SI ACCESE

- Parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de min. 3,50m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Cand latimea accesului este mai mica de 3,5 metri, este obligatorie obtinerea avizului Brigazii de pompieri a Municip. Constanta

- Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism

- Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu

- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice

- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)

- in cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea uni garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 4,00m – 8,00 m (pentru doua autoturisme) si o lungime de 5,00 m, realizat in regim cuplat

- In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand.



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

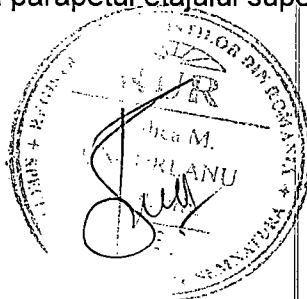
- respectare HCL nr.113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2E+M (maxim 12,00 m)

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).
- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si



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

desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.

- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila- Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la reseaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar.

Canalizare menajera- Racordarea la reseaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.

Canalizare pluviala- Amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre reseaua publica colectoare a acestora

- Racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii

Rețele electrice, telefonice si CATV- Cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran. In caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor.

- Bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica.

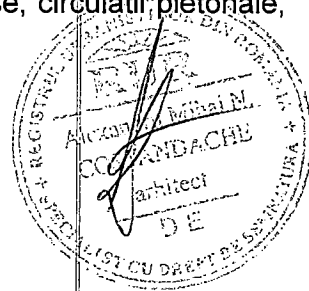
Gaze- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

Salubritate- Orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulatii pietonale,



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

terase

- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare
- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;
- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde

IMPREJMUIRI

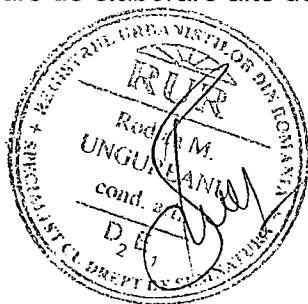
- Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;
- împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.
- nu se admit decât împrejmuiri de gard viu cu înălțimea maximă de 1,20m.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI POT maxim admis= 50%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI CUT maxim admis= 2

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat



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

CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI -VEZI PLANSA NR. 4

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este strada Eliberarii, in partea de sud-est si strada Dezdrobirii in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din strada Eliberarii prin str. Constantin Bobescu pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

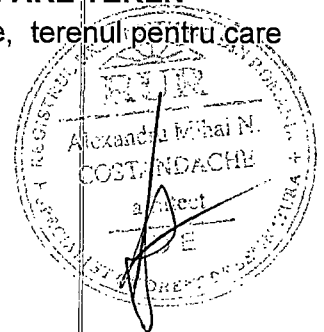


3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:
la Nord-Est - Teren proprietate IE233889
la Sud Est: - Teren proprietate IE208636
la Nord Vest: - Teren proprietate - IE228098
la Sud Vest: - Strada Constantin Bobescu

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%
CUT existent 0,00



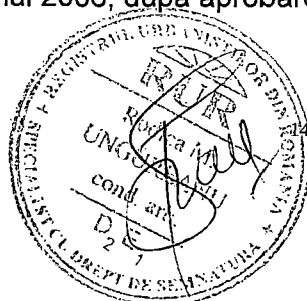
3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 250 mp
Suprafata construita existent = 0,00 mp
Suprafata desfasurata existent = 0,00 mp

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

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

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006, după aprobarea PUD Compozitori.



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

Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si colectiva
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate într-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala si colectiva

Se remarca tendinta de crestere a fondului construit in zona adiacenta amplasamentului studiat în mod preponderent cu functiunea locuire colectiva.

Functiunea solicitata de beneficiar – aceea de locuinte colective mici, este compatibila cu functiunile aprobate in zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 6:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 250 mp si este **proprietate privata**.

Pasat Vanghele– conform Contract de vanzare cumparare nr.4924/20.11.2007.

Parcelele invecinate pe laturile nord, est si vest sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de sud vest este domeniu public- str. Constantin Bobescu.

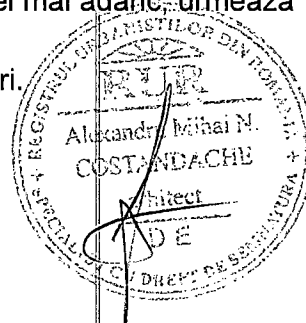
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- în suprafată, se întâlnește un strat de pământ vegetal cu piatră, a cărui grosime este de aproximativ 1,05 metri;
- urmează un strat de loess galben, cu o grosime de aproximativ 2,55 metri, a cărui umiditate crește odată cu adâncimea;
- în continuare întâlnim un strat de praf argilos cafeniu plastic vârtos spre consistent, cu grosimea de 0,50 metri;
- litologia se continuă cu un strat de loess galben cafeniu deschis plastic consistent în suprafată apoi spre moale, a cărui grosime este de 3,65 metri;
- până la adâncimea de 8,00 metri, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, urmează un strat de argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă.

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje, la adancimea de 5,5 metri.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:



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

.fundarea pe stratul de loess galben, in cazul in care presiunile aduse de construcții sunt mai mici de 130 KPa.

.fundarea prin intermediul unei perne din loess sau deșeu de carieră in cazul in care presiunile aduse pe talpile de constructii de cladiri sunt mai mari de 130 KPa.

Grosimile și evazarile pernelor vor fi stabilite în funcție de natura terenului, care se va cunoaște după efectuarea forajelor pentru fiecare obiectiv și de încărcările aduse de construcții.

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

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

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la o adancime de 5,5 metri.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru prooiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

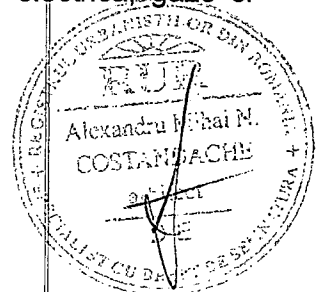
Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006 după aprobarea PUD Compozitori în anul 2005.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+2E , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 250 mp nu exista construcții. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+2E+M.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

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



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

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada Constantin Bobescu exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

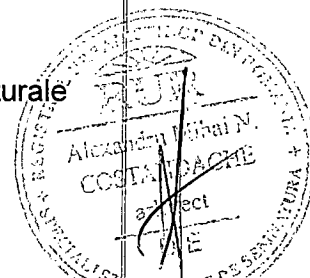
Pe strada Constantin Bobescu exista retea de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Constantin Bobescu exista retea de alimentare cu gaze naturale

Rețele de telecomunicații

Pe amplasament exista pozate cabluri de telecomunicații.



CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

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

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiunea predominanta de locuire;
- gestionarea spatiala a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

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

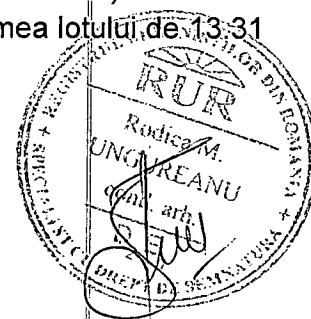
4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea locuinte colective mici . Regimul de inaltime propus P+2E+M(12,00 metri de la CTA la cornisa sau atic) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 18,75 metri si adancimea lotului de 13,31 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 250 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 5,00 metri fata de aliniament teren la strada Constantin Bobescu
- minim 3,00 metri fata de limita laterala latura Nord-Vestica (IE228098)
- minim 1.00 metru fata de limita laterala latura Sud-Estica (IE208636)



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

-minim 0.65 metri fata de limita posterioara latura Nord-Estica (IE233889)

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren amplasament = 250 mp

Suprafata construita la sol = 61,60 mp

Suprafata construita aferent POT = 106,62 mp

Suprafata desfasurata propusa = 382,50 mp

POT propus = 42,65%

CUT propus = 1,53

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinte colective mici, cu patru apartamente , respectiv un apartament pe nivel, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara. Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;

- acoperirea se va face în sistem sarpanta cu invelitoare tip tigla

- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceeasi functiune -locuirea .

Distanta dintre constructia propusa si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord Vest	Imobil P+3E	7,00 metri
Nord Est	Imobil P+1E	1,30 metri
Sud Est	Imobil P+1	2,50 metri

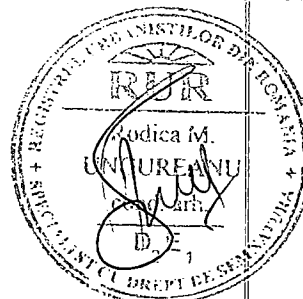
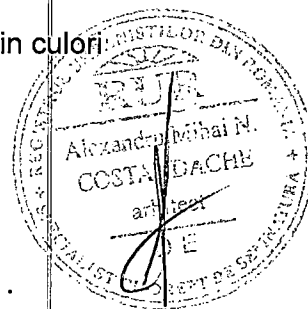
4.5.2. ACESE AUTO SI PIETONALE

Principalele artere de circulatie din zona sunt: str. Eliberarii, in partea de sud est si str. Dezdrobirii in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD .

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din strada Eliberarii prin str. Constantin Bobescu pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Constantin Bobescu conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 6256/20.02.2020



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

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

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

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

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

Principalele artere de circulatie din zona sunt str. Eliberarii, in partea de sud est si str.

Dezdrobirii in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din str. Eliberarii prin strada Constantin Bobescu

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

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 5 minute Liniile 102N (Faleza Nord – Depou Tramvaie), 102P (bd. Mamaia- Depou Tramvaie) ,51(Poarta 1- Halta Traian) se afla la o distanta de circa 350 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului.

Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 50,84 la strada

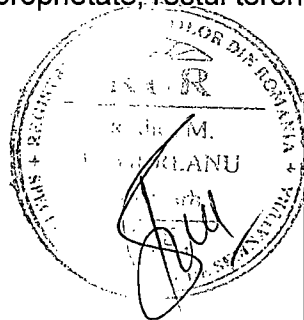
Constantin Bobescu si 50,92 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu

usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si

cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile

invecinate. Dupa construirea imobiluii locuinte colective mici cu regim de inaltime P+2E+M

se vor amenaja 4 locuri parcaj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.



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

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

Zona studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

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

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

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

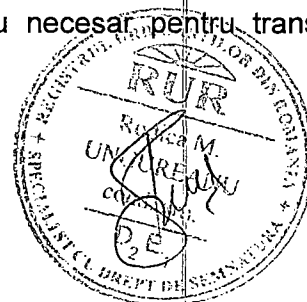
Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul



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

materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 25% din total suprafața teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament = 93,56 mp, reprezentând 37,43 % din suprafața terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat în zona. Regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzii Constantin Bobescu fiind în medie P+5E.

Fata de construcția propusă care va avea regim de înălțime P+2E+M construcția de pe limita posterioară are regim de înălțime P+1E, construcția din lateral stânga are regim de înălțime P+3 iar construcția din lateral dreapta P+1E.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografică vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referință Marea Neagră fiind de 50,83 la strada Constantin Bobescu și 50,92 la limita posterioară a proprietății. Terenul este relativ plat cu ușoară pantă către stradă. Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.



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

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, cu regim de inaltime de max. P+2E+M

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE-

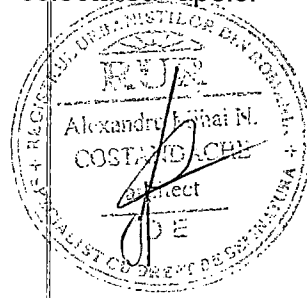
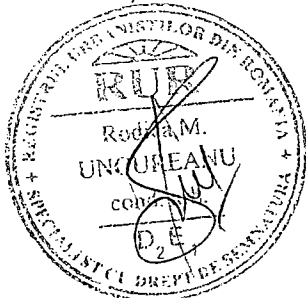
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat
- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozite en-gros sau mic-gros;
- depozite de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;



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

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

Parcela in suprafata de 250 mp, avand deschidere de 18,76 metri la strada Constantin Bobescu si 13,32 metri adancime, aflata in proprietatea investitorului Pasat Vanghele se considera construabila.

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata
- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m
- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

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

- Constructiile se vor retrage fata de limitele laterale și fata de limita posterioara a parcelei la:
 - minim 3,00 metri fata de limita laterala latura Nord-Vestica (IE228098)
 - minim 1.00 metru fata de limita laterala latura Sud-Estica (IE208636)
 - minim 0.65 metri fata de limita posterioara latura Nord-Estica (IE233889)
- cu urmatoarelor conditionari:
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

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

- Cladirile se pot amplasa unele fata de altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:
- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Constantin Bobescu, strada cu ampriza de 14 metri, astfel: un acces auto cu o latime de 5.00 metri și un acces pietonal cu o latime de 1.00 metri.



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

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

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

Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

P+2E+M (Hmaxim = 12,0metri de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).
- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.



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

- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

Art. 14 – IMPREJMUIRI

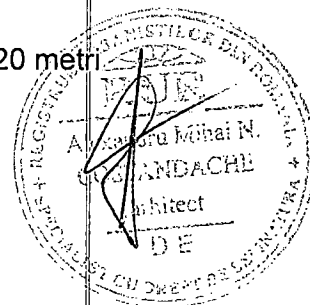
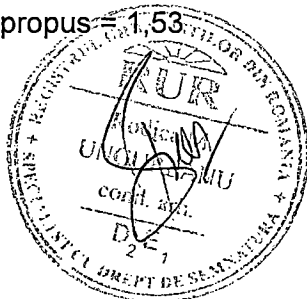
- Spatiile neocupate de accese carosabile si pietonale vor fi inierbate si plantate tip grădina de fatada.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,00metri si vor fi opace.
- Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maxima de 1.20 metri

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus= 42,65%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim propus=



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

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	61,60	24,65
CIRCULATII SI PARCAJE	0,00	0,00	94,84	37,92
SPATII VERZI	0,00	0,00	93,56	37,43
TEREN NEUTILIZAT	250	100	0,00	0,00
TOTAL	250	100	250	100

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS

Obiectivul propus – imobil P+2E+M (12,00 metri de la CTA la cornisa sau atic) va avea destinatia de locuinte colective mici

Accesul principal in imobil este prevazut din fatada principala catre strada Constantin Bobescu.

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

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M – LOCUINTE COLECTIVE MICI"

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

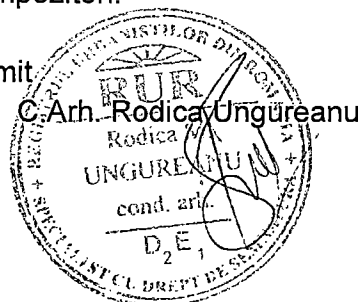
Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- minim 5,00 metri fata de aliniamentul terenului la strada Constantin Bobescu
- minim 3,00 metri fata de limita laterala latura Nord-Vestica (IE228098)
- minim 1.00 metru fata de limita laterala latura Sud-Estica (IE208636)
- minim 0.65 metri fata de limita posterioara latura Nord-Estica (IE233889)

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia, cartier de locuinte Compozitori.

Intocmit



Coordonator urbanism

Arh. Alexandru Costandache





PUD- PASAT VANGHELIE STR. CONSTANTIN BOBESCU, NR. 4A

Inventar de coordonate
Sistem de coordonate Stereografic 1970

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D _{i,i+1} [m]
	X [m]	Y [m]	
1	304121.200	788825.220	18.78
2	304110.130	788840.390	13.32
3	304099.310	788832.630	18.76
4	304110.370	788817.480	13.31

S(1)=249.86mp P=64.16m

Legenda:

- 88.44 - punct de cota
- ⊙ - stalp iluminat
- ⊕ - canalizare
- ⊖ - cota comisa
- - pct de statie
- - - - - Limita imobil
- - - - - Limita proprietati vecine
- - - - - constructii
- - - - - margine drum
- - - - - ax drum

INCADRARE
IN TERITORIU

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR. 588/2005- APLICABIL TEREN INVESTITOR

- L1 – subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare cu regim de inaltime de max. P+2E+M

UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale,
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Nu mai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;
Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

Respectare HCL nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numarului minime de spatii verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante de arbori si arbuști, arbori, decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- se vor asigura spații verzi și plantate pe sol vegetal permeabil, minimum 25 % din suprafața lotului

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

FUNCTIUNI PROPUSE:

Locuinte colective mici;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:

- Retragerea de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii astfel:

- minim 3,00 metri fata de limita laterala latura Nord-Vestica (IE228098)
- minim 1,00 metru fata de limita laterala latura Sud-Estica (IE208636)
- minim 0,65 metri fata de limita posterioara latura Nord-Estica (IE233889)

cu urmatoarele conditionari:

- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

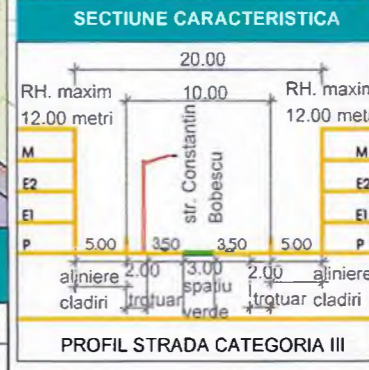
REGIM DE INALTIME: P+2E+M (maxim 12,00 m de la CTA la cornisa sau atic)

LIMITE EDIFICABIL

Retragere (metri)	Limita	Vecin
5.00 metri	Aliniament	str. C.Bobescu
1.00 metru	Laterala sud-est	nr. cad .208636
3.00 metri	Laterala nord-vest	nr. cad .228098
0.65 metri	Posterioara	nr. cad .233889

INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
P.O.T.	0.00%	50%	42.65%
C.U.T.	0.00	2	1.53
R.h.	-	P+2E +M (maxim 12 metri)	P+2E +M (maxim 12 metri)
FUNCTIUNI		Locuinte individuale	Locuinte colective mici



LEGENDA

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

ZONIFICARE FUNCTIONALA

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

BILANT TERITORIAL

str. Constantin Bobescu, nr. 4a

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	61.60	24.65
CIRCULATII	94.84	37.92
PARCAJE		
SPATII VERZI	93.56	37.43
TOTAL	250	100

REGLEMENTARI

- SUPRAFATA EDIFICABILA IMOBIL PROPUSE
- SPATII VERZI PROPUSE
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENS CIRCULATII
- INDICATOARE RUTIERE

	S.I.C. ED.COM '96 SRL CIF 8518149 /13/1522/1996 AGIGEA, aleea LILIACULUI, nr. 16 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, clodirea PROIECT S.A,parter officeedcom@gmail.com tel 0241555005/278 0740 356 368	Beneficiar: PASAT VANGHELIE Adresa: strada CONSTANTIN BOBESCU, nr. 4A CARTIER COMPOZITORI, MUNICIPIUL CONSTANTA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr. 8/2019 Foza PUD. U05
	specificatie nume semnatura scara 1:500 coordonator urbanism ARH. AL. COSTANDACHE proiectat C.ARH. R. UNGUREANU Data 04/2022 desenat ING. E. UNGUREANU	REGLEMENTARI URBANISTICE	