

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 20/18.01.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+2E+M - locuințe colective,
cartier Compozitorilor
str. Ionel Perlea nr. 3 loturile 39, 85 bis/a și 85 bis/b,
investitor Ivanov Rezidential SRL

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. 11535/18.01.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 8221/13.01.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 12410/18.01.2022
- 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 Ordinului 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,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului 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 Ivanov Rezidential SRL înregistrată sub nr. 143152/18.09.2020, completată cu adresa nr. 190303/14.12.2020 și nr. 217589/02.11.2021;

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.

HOTĂRÂȘTE :

- Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E+M - locuințe colective, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3 loturile 39, 85

bis/a și 85 bis/b, investitor Ivanov Rezidential SRL, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, lot 39 - str. Ionel Perlea nr. 3, lot 85 bis/b - str. Ionel Perlea nr. 3, lot 85 bis/a, în suprafață de 465 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244683, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ivanov Rezidential SRL, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 698/30.05.2019 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

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 județului Constanța, iar către Ivanov Rezidential SRL, 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. 11595/18.01.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E+M - locuințe colective, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3 loturile 39, 85 bis/a și 85 bis/b, investitor Ivanov Rezidential SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4565/18.12.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 29986/15.02.2021, avizul nr. 8221/13.01.2022 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 P+2E+M - locuințe colective, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3 loturile 39, 85 bis/a și 85 bis/b, investitor Ivanov Rezidential SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac

f



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT

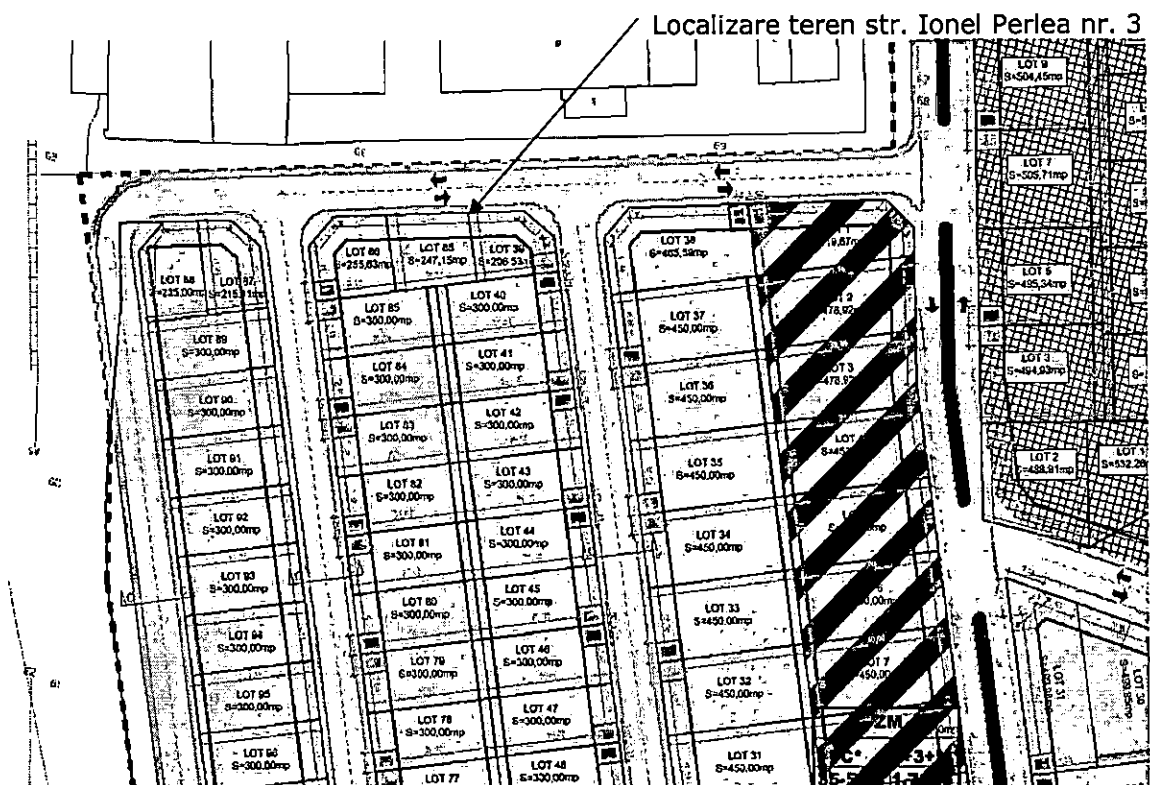
Nr. 12410/19.01.2021

Urmare solicitării nr. 143152/18.09.2020 adresată de Ivanov Rezidential SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E+M - locuințe colective, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3, în baza documentației completată sub nr. 190303/14.12.2020 și nr. 217589/02.11.2021, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, Lot 39 - str. Ionel Perlea nr. 3, Lot 85 bis/b - str. Ionel Perlea nr. 3, Lot 85 bis/a, în suprafață totală de 465 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244683, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Ivanov Rezidențial SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 698/30.05.2019 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

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:



Extras HCL nr. 588/2005 - extras Planșă reglementări urbanistice

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 liberale.

- 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 liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;
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. 4656/18.12.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.05.2022 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. 10205/18.01.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 18.01.2021 - 02.02.2021). Au fost emise 3 notificări către proprietarii terenurilor limitrofe terenului studiat identificați conform declarației nr. 10235/18.01.2021 și adresei SSIAP nr. R 10271/22.01.2021.

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 29986/15.02.2021.

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. 144344/21.09.2020 conform răspunsului formulat în data de 05.10.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT **DETALIERE**

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și conform condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 4656 din 18.12.2019.

Prin documentația P.U.D. se studiază accesul pe teren și amplasarea construcției, stabilindu-se retragerile față de strazile Ionel Perlea și Nicolae Kirulescu, de limita laterala și limita posterioara, în vederea realizării unei construcții care se va încadra în toți coeficienții maxim aprobați pentru această zonă.

Imobilul P+2E+M - locuinte colective va avea **S construita = 172mp**

S desfasurata = 697mp

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. =0% si C.U.T. =0,00.

Se vor propune indicatorii urbanistici P.O.T.= 37% / C.U.T.max.= 1.5

BILANT TERITORIAL

Zonificare functionala	mp	%
Suprafata construita propusa	172	37
Zone spatii verzi amenajate	116	25
Parcaje, alei pietonale si carosabile	177	38
TOTAL	465	100

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren (S_{teren})	465 mp	465 mp
Aria construita (AC)	0	172mp
Aria construita desfasurata (ADC)	0	697mp
P.O.T.	0	37%
C.U.T.	0	1.5
Regim de inaltime	-	P+2E+M

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- **5.0metri** - fata de aliniamentul strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu;
- **5.0metri** - fata de limita laterala Vest - imobil I.E.219792 – bloc locuinte colective P+2E+M (situat la 0.6m de limita de proprietate);
- **3.0metri** - fata de limita laterala Sud constructia - imobile I.E.243901 – bloc locuinte colective P+3E (situat la 5.0m de limita de proprietate) si I.E.243969 – bloc locuinte colective P+3E (situat la 5.0m de limita de proprietate).

Se propun urmatoarele accese pe parcela: un acces auto 5.0m - acces curte si un acces pietonal 1.0m.

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea.

Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori.

6 unitati locative cu suprafata utila mai mica de 100mp - 6 locuri de parcare necesare

$6 \times 20\% = 1.2$ locuri de parcare pentru vizitatori

total = 8 locuri de parcare necesare

Se vor amenaja 8 locuri de parcare in interiorul incintei.

Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - **blocuri de locuinte - 30% din Steren.** Steren $465\text{mp} \times 30\% = 139.5\text{mp}$

Spatiu verde propus 161.25mp (25% spatiu verde la sol - 116.25mp)

Spatiu verde - gazon 110 mp

Alveole spatiu verde - 6.25mp

$(110\text{mp} + 6.25\text{mp} = 116.25\text{mp} - 25\%$ din suprafata terenului)

Spatiu verde - perete vegetal 30ml - 45mp

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în municipiu
- încadrare în HCL nr. 588/2005
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic

- plan de situație
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 4656/18.12.2019 (valabil până la 06.05.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 29986/15.02.2021.

Avize :

- aviz RAJA nr. 215/12665/21.02.2020
- aviz ENEL nr. 299974208/07.02.2020
- aviz Engie nr. 314.891.023/11.02.2020
- aviz Telekom nr. 153/10.02.2020
- aviz RCS&RDS nr. 1113/05.02.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6393/21.07.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică IMA 14549 R/07.09.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 825/U/30.07.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 1260 RP/03.02.2020.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E+M - locuințe colective, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3, investitor Ivanov Rezidential SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 143152/18.09.2020 adresată de Ivanov Rezidential SRL cu sediul în municipiul Constanța, str. Operei nr. 13, et. 1, ap. 7, în baza documentației completată sub nr. 190303/14.12.2020 și nr. 217589/02.11.2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 8221 din 13.01.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E+M - locuințe colective, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3

Inițiator: Ivanov Rezidential SRL

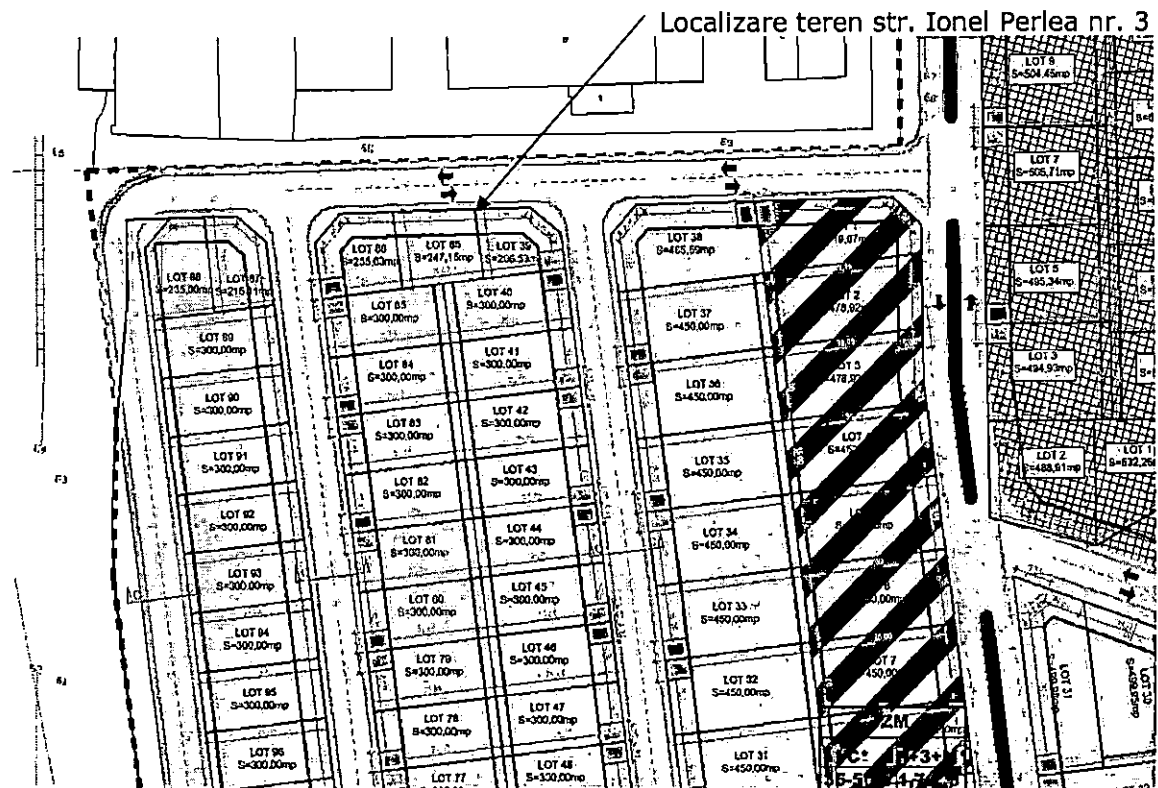
Proiectant: Expaco SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mirela Băncescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, Lot 39 - str. Ionel Perlea nr. 3, Lot 85 bis/b - str. Ionel Perlea nr. 3, Lot 85 bis/a, în suprafață totală de 465 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244683, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi PUZ 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:



Extras HCL nr. 588/2005 - extras Planșă reglementări urbanistice

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 liberale.

- 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 liberale 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 subsistență; 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;

-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
Izolot	300	12

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin 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 între domeniul public și proprietatea privata. Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de Reglementări , care constituie parte integrantă a prezentului regulament. Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m. În fâșia non aedificandă 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 planșei de Reglementări, care constituie parte integrantă a prezentului regulament, lungimea frontului în acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, excepție sunt cazurile în care se dorește realizarea unor garaje auto pentru două autoturisme, caz în care lungimea frontului poate ajunge până la maxim 16,00 m însă numai în cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin

15,00 m. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m în cazul strazilor de categoria I-a și a II-a și de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a. Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile pastrării unei distanțe de min. 4.50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului. Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre strada. Cornisele pot ieși din alinierea strazii cu max. 1/10 din lărgirea strazii și fără a depăși 1,20 m. Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

- **AMPLASAREA FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :** Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință ; Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri: clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate.

- În cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe)
- În cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor 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;

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 recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 m, excepție în cazul parcelelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil. se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. în cazul în care parcela vecină pe limita posterioară este construită clădirile noi vor fi retrase față de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m. clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală; balcoanele sau bow-windowurile de față, trebuie retrase cu 1,0 m. de la limita laterală de proprietate. Ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală. proiectia balcoanelor și bow-windowurilor pe față respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia. Suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚA DE ALTELE PE ACEEȘI PARCELA:** clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m. numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală

- **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 compositia 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 Interiorul 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 unui 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

funcțiuni, considerate ca existând; Respectare 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

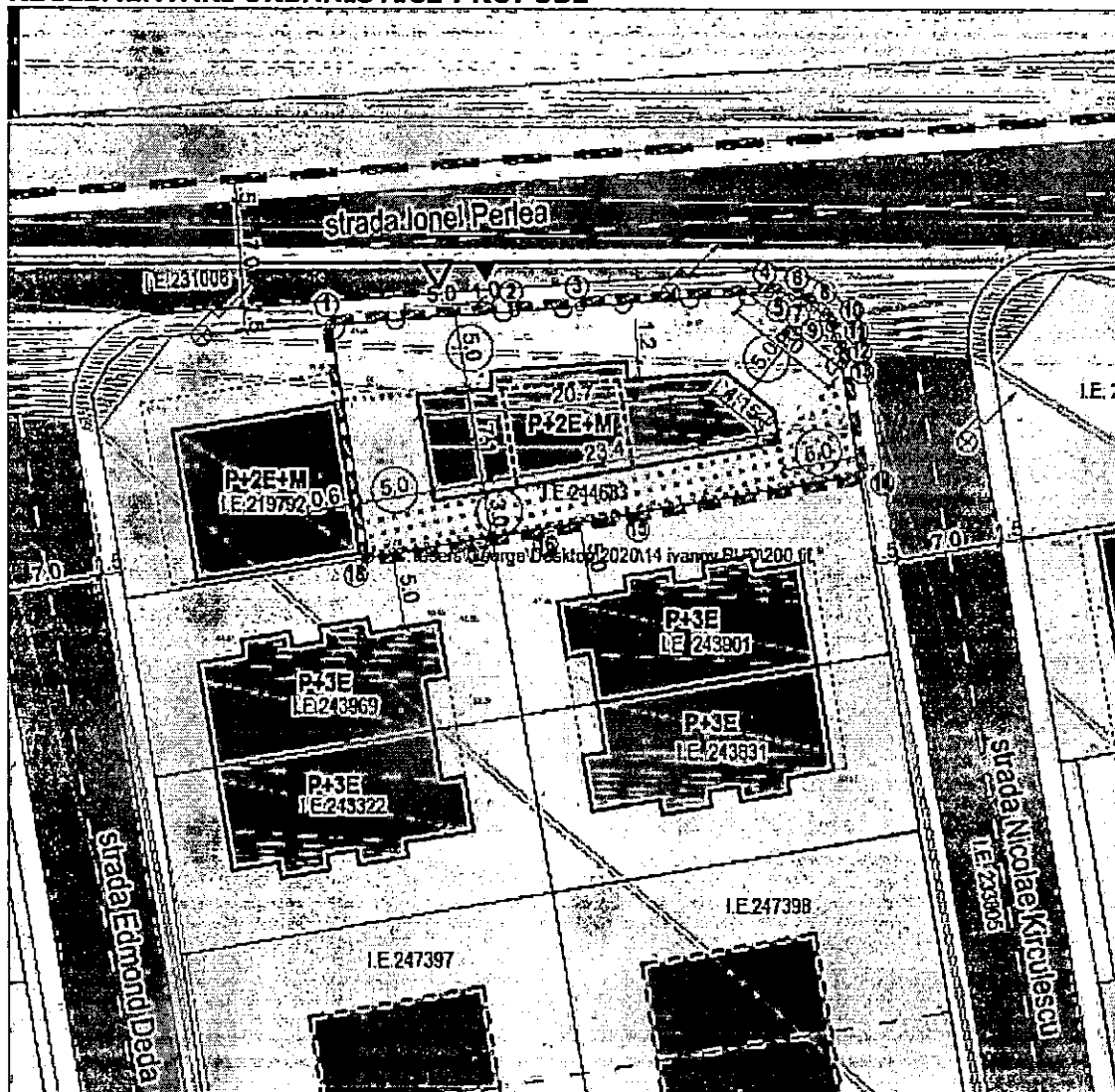
- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA** : Apa potabila : Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apelor potabile sau sa-si asigure necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar. Canalizare menajera : Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua. Canalizare pluvial: Amenajările pe orice teren trebuie să fie realizate în așa fel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora. Racordarea buranelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor. Rețele electrice, telefonice și CATV : Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie să fie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornisă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperisurilor. Bransamentele, pe cât posibil trebuie să fie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie să fie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică. Gaze: Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran. Salubritate: Orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzute cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE** : spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase, parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare. spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale. se vor identifica, proteja și păstra în timpul execuției construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere. se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice; pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin 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**: Împrejmuirile spre stradă 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 stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor; 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 planșă reglementări urbanistice

3.1. REGULAMENTUL DE URBANISM

Conform documentatiei PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 588/24.10.2005, terenul studiat face parte din L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare cu regim de inaltime de max.P+2E+M, P.O.T.max = 35% - 50%, C.U.T.max = 1.4 - 2.

Articolul 4 – Utilizari admise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie etc.).

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250m;
 - se admit in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

Articolul 6 – Utilizari interzise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: se interzic urmatoarele utilizari: functiuni productive, comerciale si servicii care genereaza trafic important de persoane si de marfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit dupa orele 22 :00, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutiile publice ; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta; depozite en-gros si mic-gros; depozite de materiale refolosibile si platforme precolectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta si colectarea apelor meteorice;

Articolul 7 – Parcelarea

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - (1) dimensiuni minime: regim de construire izolat - Suprafata 300mp si front la strada 12m
 - (2) adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate; comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor si pe baza elaborarii si aprobarii unui plan urbanistic de detaliu;

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se propune retragerea cu 5.0m fatade de aliniamentul strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu si racordarea celor doua aliniamente printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lungimea de 8.0m (conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005 pentru strazi de categoria III);
- lesirele in consola la nivelele de deasupra parterului sau balcoanele ori bow-windowurile pot depasi cu maxim 1.2m alinierea spre strada;

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Se propun urmatoarele retrageri:
 - Retragere de 5.0m fatada de limita laterala Vest;
 - Retragere de 3.0m fatada de limita laterala Sud;

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu 1/2 din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3.0m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

Articolul 11 – Circulatii si accese

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min.3.5m 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 ;
- **Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea - acces carosabil 5.0m si acces pietonal 1.0m, conform plansei U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.**

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113 / 2017 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare

pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- inaltimea maxima a constructiilor va fi **P+2E+M** - H comisa = **12.0m** (este permisa construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati).

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice a constructiilor

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.588/24.10.2005 nu sunt specificatii pentru acest capitol;
- se vor propune functiuni compatibile atat cu profilul functional al zonei cat si cu imaginea generala a acesteia;

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - 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; se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor; in cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
 - se interzic 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 azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.);
 - se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice; anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
 - 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, fotografiile (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor urbanistice in vigoare (PUZ aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

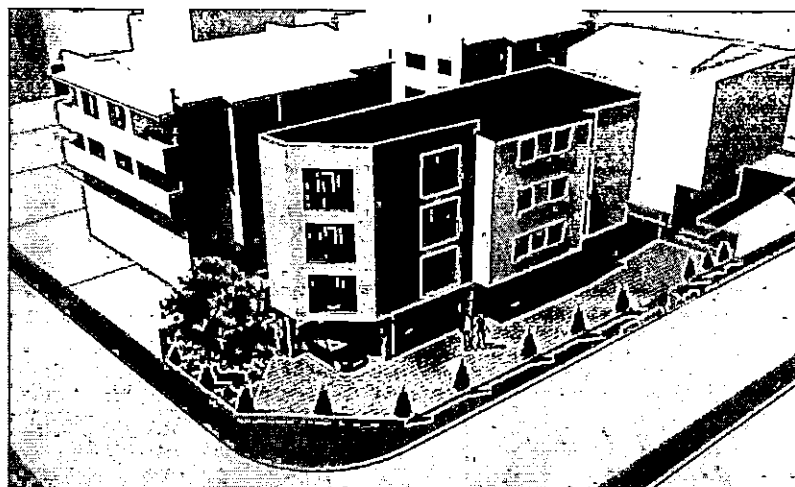
Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Se propune o constructie P+2E+M - locuinte colective, la intersectia strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu, cu hol si scara acces si locuri de parcare la parter si apartamente la etajele 1, 2 si mansarda.

Ferestrele camerelor principale (dormitor si living) se vor pozitiona pe fatadele dinspre strada si laterala (spre constructia P+2E); pe fatada spate (spre constructiile P+3E) se vor orienta mai ales ferestre de la camere secundare (bale, bucatarie, hol). Se va realiza un bowindow pe 1/3 din fatada spre strada Ionel Perlea

Acoperisul va fi intr-o apa, spre strada Perlea, ascuns in spatele unui atic in zona de intersectie a strazilor Ionel Perlea cu Nicolae Kirculescu.

Locurile de parcare se vor asigura la parterul cladirii, in curte si sub cladire, cele de sub cladire vor fi mascate pentru a nu fi percepute din circulatia publica.



Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - 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 trebuie 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 trebuie 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 trebuie ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuie 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;

Articolul 17 – Parcaje

- In documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.588/24.10.2005 nu sunt specificatii pentru acest capitol;
- numarul minim al locurilor de parcare se stabileste conform HCL nr.113/2017 – Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018;
- conform HCL nr.113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori.
6 unitati locale cu suprafata utila mai mica de 100mp - 6 locuri de parcare necesare
 $6 \times 20\% = 1.2$ locuri de parcare
total = 8 locuri de parcare necesare
- **Se vor amenaja 8 locuri de parcare in interiorul incintei**

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
- 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;
- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;
- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;
- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la HGR nr.525/1996, cu modificarile ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:*
 - o **blocuri de locuinte - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 30%.**
- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure: lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi; lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei; drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi; orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public pot fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu opac de 60 sau se poate realiza o delimitare prin alveole de spatiu verde in care se vor planta arbori sau arbusti.
- 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.
- imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea inaltimea maxima de 2,00m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului imprejmuirii;

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului($P.O.T. = mp AC / mp teren * 100$)

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:

P.O.T. = 35% - 50%
P.O.T. propus prin PUD = 37%

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T. = mp ADC /mp teren)

- conform documentației P.U.D. aprobată prin HCL nr. 588/24.10.2005:
C.U.T. = 1.4 – 2
C.U.T. propus prin PUD = 1.5

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

- ❖ în **planșa reglementări urbanistice** va fi figurat bilanțul teritorial pe funcțiuni;
- ❖ la articolul **Aspectul exterior al clădirilor** din Memoriul general vor fi precizate elemente prin care va fi securizată volumetria propusă (cu mascarea locurilor de parcare situate la parterul imobilului); totodată vor fi inserate următoarele prevederi referitoare la iluminatul arhitectural:
 - "La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - o piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - o piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - o pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - o în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - ❖ firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă." 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 informarea 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 **12.01.2022** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

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

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în 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 emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 4656/18.12.2019, a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape that resembles a triangle or a series of connected lines, followed by a long horizontal stroke extending to the right.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
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

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	4. PUD – Construire imobil locuire colectiva, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3, etapa emitere aviz Arhitect sef
Inițiator	Ivanov Rezidential
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

De acord cu emiterea avizului.

	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 12.01.2022
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	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 12.01.2022
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriau 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	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

De acord

Tratare arhitecturala a tuturor fatadelor

Acoperire in terasa, mansada ca etaj retras

Fara imprejmuire, coltul tesit, parcare pe lot, aliniere la alinierea vecinilor - conform propunerii

Solicitare Aviz DJC Constanta in faza DTAC

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	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.)		

RICP - nu sunt sesizari

Nu are studiu geotehnic

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.01.2022
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
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	DA	<i>fara observatii</i>
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.)		

Ing. Marius Andrei



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	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. Dan Petre Leu

NR. 202208 / 12.10.2021

6. PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3, investitor Ivanov Rezidențial SRL - **etapa emitere aviz Arhitect șef;**

- **Recomand revizuirea și completarea documentației, cu:**

- Respectarea prevederilor C.U. 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
- Completarea cu 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%).
- Detalierea tratării împrejmuirii parcelei, astfel încât circulația pietonală publică (pe străzile existente) să nu fie incomodată de accesuri multiple ale autoturismelor
- Posibilități de asigurare a numărului de locuri de parcare necesare corelat cu funcțiunile propuse, în condițiile menționate mai sus



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriau 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

*Nu există o separare între
comercialul interior porcelai
și domeniul public (fortuar)
cu posibilitatea manevrării vehiculelor fără
să afecteze oamenii.*



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	Nu se respecta prevederile CU ref la spații libere și spații plantate : \...spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau patiu liber circulației pietonale'.
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

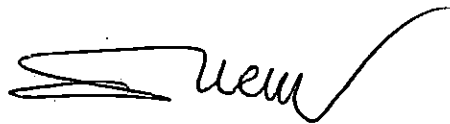
formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	6. PUD - construire imobil locuire colectivă; cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	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		Se va prevedea o delimitare fizică între trotuar și teren pt. a împiedica accesul dezorganizat (auto)
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		în ocuparea trotuarului cu accese și parcani.

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 CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	Se recomandă păstrarea funcțiilor reglementate
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	Se recomandă respectarea ONS 119/904/2018
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	NU	nu s-au prezentat studii în acest sens.
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	NU	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	NU	Nu se respectă prescripțiile Certificatului de urbanism
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	Nu s-au prezentat concluziile studiilor.
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	Nu s-au identificat beneficii pentru imobilul proiectat.

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

format la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Reziidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriau 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	DA	Se recomandă respectarea OHS 119 actualizat cu 996/2018
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	Se recomandă respectarea indicatorilor urbanistici în vigoare
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	DA	Se recomandă respectarea normativelor în vigoare și a HCL 113/2017
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		Nu este cazul
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	Se recomandă respectarea RGU privind op.verge / HCL 152/2013
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	NU	Nu au fost puse la dispoziție studiile necesare
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigii zonei, atractivitate etc.)	NU	Beneficiile sunt raportate doar la terenul studiat

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	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	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	
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	NU	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	DA	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	NU	

Arh. Enghin Ismail



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	NU	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	DA	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	DA	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	NU	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	NU	
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.)	-	

11. Nu are de din gatahnie

12. Are sapat de case.

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
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. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Reziidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	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

10. A trebui reglementat spațiul verde, ca o prădie
în fața imobilului. Reglementarea spațiului pictoral /
spațiului de circulație auto.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 01.10.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 5.	PUD - construire imobil locuire colectivă, cartier Compozitorilor, str. Ionel Perlea nr. 3 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Ivanov Rezidențial SRL
Elaborator	arh. Mirela Băncescu

	Criteriau 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	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

De acord, cu condiții :

In sit arheologic Necropole cod LMI CT-I-s=-A-02555.

Necesar Aviz DJC Constanta in faza DTAC.

Parcare pe lot, teșire colt.

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat în municipiul Constanța, strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, aflat în proprietatea firmei IVANOV REZIDENTIAL SRL, pe care se dorește construirea unui IMOBIL P+2E+M – locuinte colective. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea studierii amplasării locuinței pe teren (retrageri minime laterale și posterioare).

Suprafața amplasamentului care a generat P.U.D. este de 465mp. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

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

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit pe terenul studiat

1.2.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanta;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 588 / 24.10.2005.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului Constanța, conform actelor anexate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG

În teritoriul din care face parte terenul care generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul care face obiectul prezentului PUD este situat la pe strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, în ZL1 - subzona locuințe individuale / colective cu regim de înălțime max.P+2E+M, P.O.T.max = 35% - 50%, C.U.T.max = 1.4 – 2, conform documentației de urbanism PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 588/24.10.2005.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală și colectivă.

Vecinătățile sunt reprezentate de locuințe individuale și colective (imobile P+1E – P+3E+M) și terenuri neconstruite reglementate prin PUD aprobat prin HLC nr. 588/24.10.2005 ca fiind o subzonă locuințe individuale / colective cu regim de înălțime max.P+2E+M.

Conform PUD aprobat prin HLC nr. 588/ 24.10.2005 , indicatorii urbanistici sunt astfel:

- ZL1 - subzona locuinte individuale / colective cu regim de inaltime max.P+2E+M
- Regim de inaltime: P+2E+M.
- P.O.T. = 35 % - 50%.
- C.U.T. = 1.4 - 2

Terenul care a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine firmei IVANOV REZIDENTIAL SRL, conform actelor anexate.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

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

2.4. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces rapid din strada Baba Novac care este o arteră importantă de circulație. Strada Baba Novac este o stradă orientată Est – Vest și prin ea se ajunge ușor la alte două artere importante ale orașului: B-dul Aurel Vlaicu și B-dul Alexandru Lapusneanu, două bulevarde care asigură circulația prin oraș pe direcția Nord – Sud.

Accesul auto pe teren se face din strada Ionel Perlea – 9,44m – 9,79m.

Prin P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 profilul strazilor Ionel Perlea, Edmond Deda și Nicolae Kirulescu este reglementat la 10.0m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire: locuire în regim individual și locuire în regim colectiv.

În zona sunt multe terenuri încă neconstruite. Unele dintre ele sunt folosite ca și grădini, iar terenul de la nord de strada Ionel Perlea sunt unități producție și depozitare, unele dintre ele dezafectate.

În ceea ce privește calitatea fondului construit, imobilele din zona, la sud de strada Ionel Perlea, sunt noi dar dispersate și încă nu se poate observa un fond construit încheșat și bine constituit.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință A-arabil și este în prezent liber.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona în care se află și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul care a inițiat elaborarea planului urbanistic de detaliu se dorește studierea oportunității edificării unei locuințe colective, cu regim de înălțime asemănător celor din zona studiată, respectiv P+2E+M.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că sunt multe terenuri neconstruite care fie nu sunt întreținute, fie sunt întreținute precar. Prin modul precar de întreținere rezultând împrejurimi improvizate sau terenuri napadite de buruieni.

O altă disfuncționalitate ar fi trama strădala care nu este realizată conform prevederilor din PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobată prin HCL nr. 588/24.10.2005 și în prezent se circulă pe străzi cu lățime de 4,9m – 6,31m sau 9,44m-9,79m, neasfaltate și fără trotuare.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENTUL DE URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT**3.1. REGULAMENTUL DE URBANISM**

Conform documentatiei PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 588/24.10.2005, terenul studiat face parte din L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare cu regim de inaltime de max.P+2E+M, P.O.T.max = 35% - 50%, C.U.T.max = 1.4 – 2.

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005 si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

Terenul este situat in zona protejata, conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute: Necropola orasului antic Tomis Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie - la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

Articolul 4 – Utilizari admise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie etc.).

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250m;
 - se admit in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

Articolul 6 – Utilizari interzise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: se interzic urmatoarele utilizari: functiuni productive, comerciale si servicii care genereaza trafic important de persoane si de marfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau o orice fel de trafic greu), au program prelungit dupa orele 22 :00, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutiile publice ; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta; depozite en-gros si mic-gros; depozite de materiale refolosibile si platforme precolectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcele adiacente sau care impiedica scuregrea corecta si colectarea apelor meteorice;

Articolul 7 – Parcelarea

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - (1) dimensiuni minime: regim de construire izolat - Suprafata 300mp si front la strada 12m
 - (2) adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate; comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor si pe baza elaborarii si aprobarii unui plan urbanistic de detaliu;

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se propune retragerea cu 5.0m fatade de aliniamentul strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirulescu si racordarea celor doua aliniamente printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lungimea de 8.0m (conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005 pentru strazi de categoria III);
- lesirele in consola la nivelele de deasupra parterului sau balcoanele ori bow-windowurile pot depasi cu maxim 1.2m alinierea spre strada;

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Se propun urmatoarele retrageri:
 - Retrageri de 5.0m fatada de limita laterala Vest;
 - Retrageri de 3.0m fatada de limita laterala Sud;

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu 1/2 din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3.0m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura lumina naturala; incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

Articolul 11 – Circulatii si accese

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min.3.5m 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 ;
- **Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea - acces carosabil 5.0m si acces pietonal 1.0m, conform plansei U03 – REGLEMENTARI URBANISTICE.**

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113 / 2017 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- inaltimea maxima a constructiilor va fi **P+2E+M - H cornisa = 12.0m** (este permisa construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati).

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice a constructiilor

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.588/24.10.2005 nu sunt specificatii pentru acest capitol;
- se vor propune functiuni compatibile atat cu profilul functional al zonei cat si cu imaginea generala a acesteia;

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - 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; se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor; in cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
 - se interzic 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.);

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice; anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- 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, fotografiile (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor urbanistice in vigoare (PUZ aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

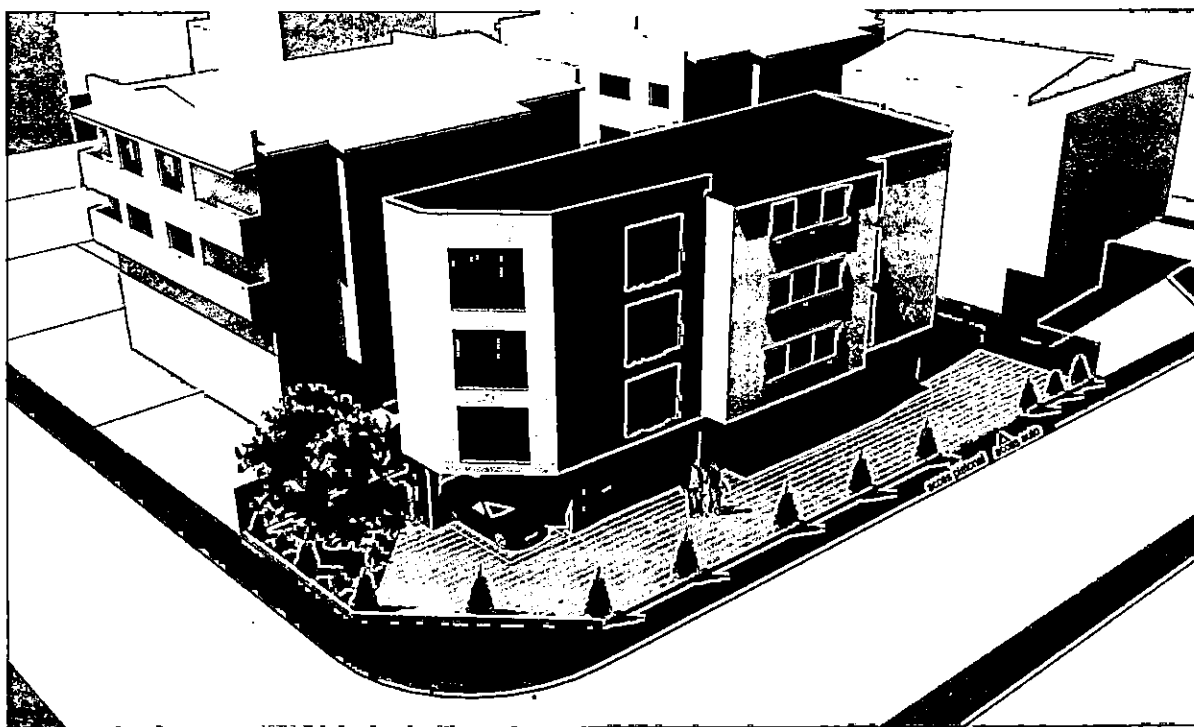
Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Se propune o constructie P+2E+M - locuinte colective, la intersectia strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu, cu hol si scara acces si locuri de parcare la parter si apartamente la etajele 1, 2 si mansarda.

Ferestrele camerelor principale (dormitor si living) se vor pozitiona pe fatadele dinspre strada si laterala (spre constructia P+2E); pe fatada spate (spre constructiile P+3E) se vor orienta mai ales ferestre de la camere secundare (baie, bucatarie, hol). Se va realiza un bowindow pe 1/3 din fatada spre strada Ionel Perlea

Acoperisul va fi intr-o apa, spre strada Perlea, ascuns in spatele unui atic in zona de intersectie a strazilor Ionel Perlea cu Nicolae Kirculescu.

Locurile de parcare se vor asigura la parterul cladirii, in curte si sub cladire, cele de sub cladire vor fi mascate pentru a nu fi percepute din circulatia publica.



"La faza PAC, documentația care va sta la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța. "

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- conform documentației P.U.D. aprobată prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - Apa potabilă - orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar;
 - Canalizare menajeră - racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă;
 - Canalizare pluvială - amenajările pe orice teren trebuie să fie realizate astfel încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluvială este obligatorie să fie făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - Rețele electrice, telefonice și CATV - cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie să fie introduse în subteran; în caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor; bransamentele, pe cât posibil trebuie să fie ascunse; în caz de imposibilitate tehnică majoră, ele trebuie să fie plasate la extremitățile fațadelor și vopsite în tonul fațadelor pe care se aplică;
 - Gaze - toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în 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;

Articolul 17 – Parcaje

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.588/24.10.2005 nu sunt specificatii pentru acest capitol;
- numarul minim al locurilor de parcare se stabileste conform HCL nr.113/2017 – Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018;
- conform HCL nr.113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori.
6 unitati locative cu suprafata utila mai mica de 100mp - 6 locuri de parcare necesare
 $6 \times 20\% = 1.2$ locuri de parcare
total = 8 locuri de parcare necesare
- **Se vor amenaja 8 locuri de parcare in interiorul incintei**

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - 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;
 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;
 - minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;
- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la **HGR nr.525/1996**, cu modificarile ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusii, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:
 - **blocuri de locuinte - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 30%.**

- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure: lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi; lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei; drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi; orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public pot fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu opac de 60 sau se poate realiza o delimitare prin alveole de spatiu verde in care se vor planta arbori sau arbusti.
- 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.
- imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurii;

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului($P.O.T. = mp AC / mp teren * 100$)

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 $P.O.T. = 35\% - 50\%$
 $P.O.T. \text{ propus prin PUD} = 37\%$

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului($C.U.T. = mp ADC / mp teren$)

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 $C.U.T. = 1.4 - 2$
 $C.U.T. \text{ propus prin PUD} = 1.5$

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si conform conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 4656 din 18.12.2019.

Prin documentatia P.U.D. se studiaza accesul pe teren si amplasarea constructiei, stabilindu-se retragerile fata de strazile Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu, de limita laterala si limita posterioara, in vederea realizarii unei constructii care se va incadra in toti coeficientii maxim aprobati pentru aceasta zona.

Imobilul P+2E+M - locuinte colective va avea **S construita = 172mp**

S desfasurata = 697mp

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. =0% si C.U.T. =0,00.

Se vor propune indicatorii urbanistici P.O.T.= 37% / C.U.T.max.= 1.5

BILANT TERITORIAL

Zonificare functionala	mp	%
Suprafata construita propusa	172	37
Zone spatii verzi amenajate	116	25
Parcaje, alei pietonale si carosabile	177	38
TOTAL	465	100

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren (S_{teren})	465 mp	465 mp
Aria construita (AC)	0	172mp
Aria construita desfasurata (ADC)	0	697mp
P.O.T.	0	37%
C.U.T.	0	1.5
Regim de intaltime	-	P+2E+M

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- **5.0metri** - fata de aliniamentul strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu;
- **5.0metri** - fata de limita laterala Vest - imobil I.E.219792 – bloc locuinte colective P+2E+M (situat la 0.6m de limita de proprietate);
- **3.0metri** - fata de limita laterala Sud constructia - imobile I.E.243901 – bloc locuinte colective P+3E (situat la 5.0m de limita de proprietate) si I.E.243969 – bloc locuinte colective P+3E (situat la 5.0m de limita de proprietate).

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerea exigentelor prevazute in anexa 1G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna, spatiu pentru prepararea hranei si grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spatii destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea.

Se propun urmatoarele accese pe parcela: un acces auto 5.0m - acces curte si un acces pietonal 1.0m.

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea.

Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori.

6 unitati locative cu suprafata utila mai mica de 100mp - 6 locuri de parcare necesare
 $6 \times 20\% = 1.2$ locuri de parcare pentru vizitatori

total = 8 locuri de parcare necesare

Se vor amenaja 8 locuri de parcare in interiorul incintei.

Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - **blocuri de locuinte - 30% din Steren.** Steren $465\text{mp} \times 30\% = 139.5\text{mp}$

Spatiu verde propus 161.25mp (25% spatiu verde la sol - 116.25mp)

Spatiu verde - gazon 110 mp

Alveole spatiu verde - 6.25mp

($110\text{mp} + 6.25\text{mp} = 116.25\text{mp}$ – 25% din suprafata terenului)

Spatiu verde - perete vegetal 30ml - 45mp

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.D.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

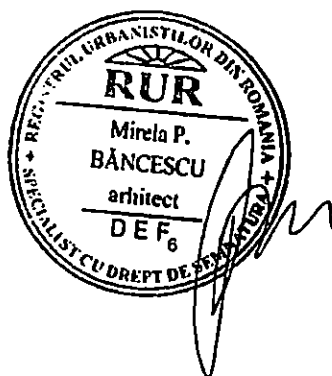
- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

Data:

29.10.2021

Intocmit:

arh. Mirela Bancescu



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective
strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, CONSTANTA

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

LEGENDA:

LIMITE

- Limita teren Plan Urbanistic de Detaliu
- Limita studiu
- Limita de proprietate
- Limita P.U.D. ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC HCL 588/24.10.2005

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Locuinte individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare
- Unitati productie si depozitare
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Terenuri pentru largiri drumuri

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Edificabil propus P+2E+M
- Retragere fata de aliniament - 5.0m
- Retrageri minime propuse
- Acces pietonal
- Acces auto

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea.
Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.
Conform HCL nr. 113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori.

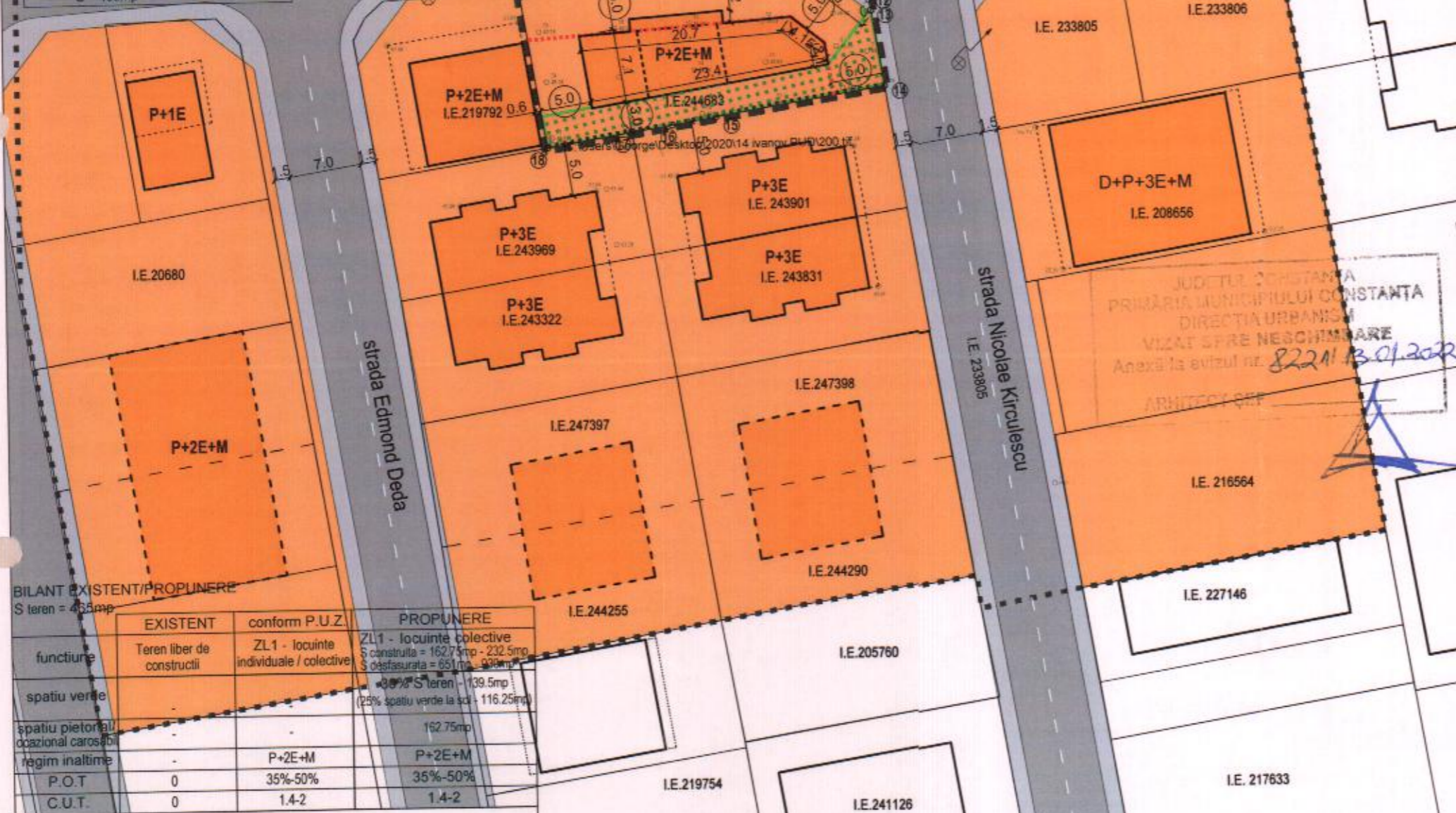
Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - blocuri de locuinte - 30% din Steren.

- Spatiu verde propus
- Spatiu verde - gazon
- Spatiu verde - perete vegetal
- Alveole spatiu verde



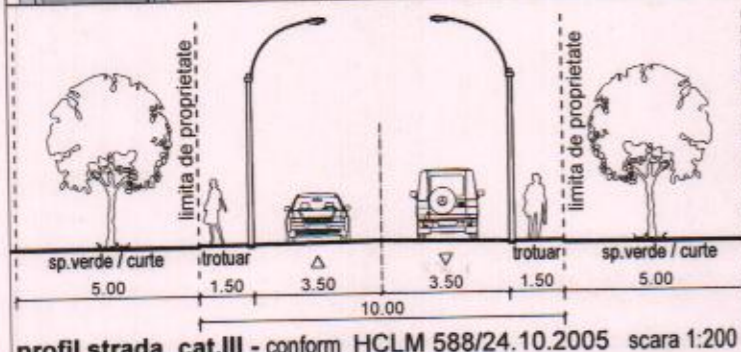
Inventar de coordonate Imobil Sistem Stereo 70			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latun D(Li+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304990.990	788467.390	12.37
2	304991.884	788479.728	4.37
3	304992.200	788484.090	12.65
4	304993.107	788496.712	0.82
5	304993.090	788497.540	0.82
6	304992.921	788498.351	0.82
7	304992.607	788499.118	0.82
8	788499.814	788499.814	0.82
9	304991.588	788500.416	0.82
10	304990.917	788500.903	0.82
11	304990.189	788501.259	0.82
12	304989.368	788501.471	0.98
13	304988.400	788501.635	7.41
14	304981.093	788502.888	16.97
15	304978.350	788486.430	4.35
16	304977.633	788482.135	3.97
17	304976.978	788478.210	8.33
18	304975.600	788470.000	15.81

S = 465mp



BILANT EXISTENT/PROPUNERE			
	EXISTENT	conform P.U.Z.	PROPUNERE
functiune	Teren liber de constructii	ZL1 - locuinte individuale / colective	ZL1 - locuinte colective S construita = 162.75mp - 232.5mp S desfasurata = 661mp - 930mp
spatiu verde			30% S teren - 139.5mp (25% spatiu verde la sol - 116.25mp)
spatiu pietonal / ocazional carosabil			162.75mp
regim inaltime		P+2E+M	P+2E+M
P.O.T.	0	35%-50%	35%-50%
C.U.T.	0	1.4-2	1.4-2

BILANT TERITORIAL		
Zonificare functionala	mp	%
Suprafata construita propusa	172	37
Zone spatii verzi amenajate	116	25
Parcaje, alei pietonale si carosabile	177	38
TOTAL	465	100
S desfasurata = 697mp		
Regim de inaltime: P+2E+M - H cornisa = 12.0m		
*se permite construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici.		
P.O.T. propunere = 37%		
C.U.T. propunere = 1.5		



VERIFICATOR(EXPERT)	NUME	SEMNATURA	CERINTA
S.C. EXPACO S.R.L. Str. Cerealelor, nr.28, oras Ovidiu, sat Poiana, judetul Constanta J13/4455/1991; C.U.I. 1874890	Arh.Mirela Bancescu		
SEF PROIECT	Arh.Mirela Bancescu		
PROIECTAT	Arh.Mirela Bancescu		
DESENAT	Arh.Mirela Bancescu		
BENEFICIAR:		IVANOV REZIDENTIAL S.R.L.	
ADRESA:		strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, municipiul CONSTANTA	
SCARA:	1/500	TITLU PROIECT:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective
DATA:	11.2021	TITLU PLANSA:	REGLEMENTARI URBANISTICE
PROIECT NR.:	14/2020	FAZA:	P.U.D.
		PLANSA NR.:	U03



SIMULARE 3D

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective

strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, CONSTANTA





SIMULARE 3D

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective
strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, CONSTANTA