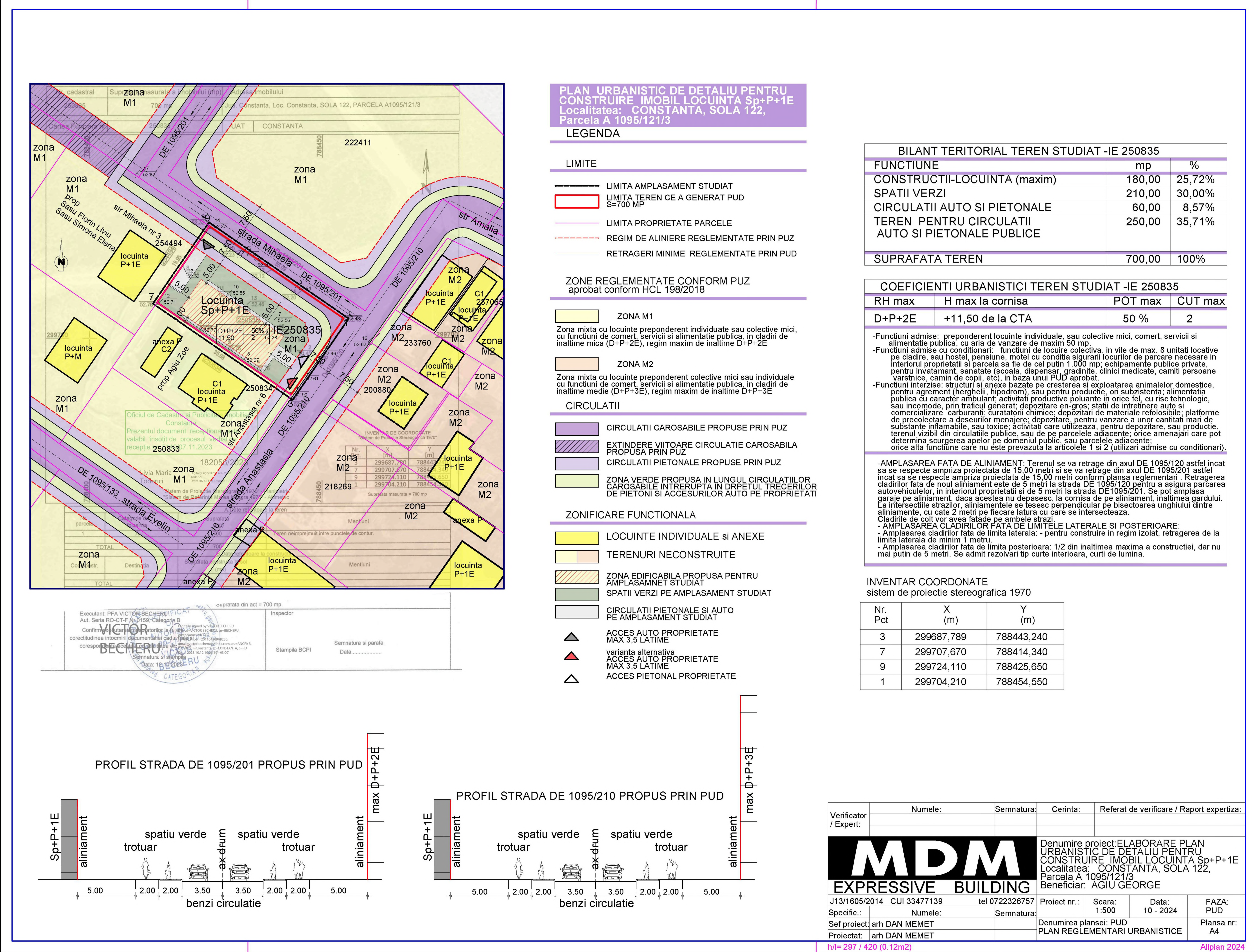


ANUNT DE CONSULTARE
ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA Sp+P+1E
CONSTANTA ,sola 122, Parcela A1095/121/3 nr cad 250835

INITIATOR: AGIU GEORGE
ELABORATOR:S.C.MDM EXPRESIVE BUILDING srl - arh. Dan Memet



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ON-LINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
IN PERIOADA 11.08.2025-26.08.2025
-prin e-mail : primarie@primaria-constanta.ro
-prin posta la adresa: Primaria Municipiului Constanta , bd Tomis nr 51 , etaj 2, cam 12 , Compartiment Planificare Urbana
- la registratura Primariei Municipiului Constanta ,la Centrul de Informare Cetateni din incinta City Park Mall , Bd Al Lapusneanu nr 116C

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR GEORGIANA TERCIOU

DATE CONTACT ELABORATOR:0722326757 arh. Dan Memet
email:danmemet@gmail.com
ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA
ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 11.08.2025 - 26.08.2025(15 ZILE CALENDARISTICE)
COMUNICAREA REZULTATELOR 27.08.2025- 06.09.2025 (10 ZILE CALENDARISTICE)

MEMORIU GENERAL

Cap. 1. Date generale
Investitia : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTA Sp+P+1E**
Localitatea: **CONSTANTA, sola 122 ,parcela A1095/121/3**
Beneficiar: **AGIU GEORGE**
Proiectant : **MDM EXPRESIVE BUILDING srl**
(arh. Dan Memet 0722326757)

Cap.1.2 Obiectul planului urbanistic de detaliu

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat la intersectia strazilor Anastasia (De 1095/120) si Mihaela (De1095/201) **sola 122 ,parcela A1095/121/3 nr cadastral 250835** in ceea ce priveste retragerile constructiei fata de limitele laterale ale terenului .

Conform certificatului de urbanism nr 2449/10.10.2024 obtinerea autorizatiei de construire pentru terenul studiat este conditionata de elaborarea si aprobarea unei documentatii urbanistice PUD ,reglementarile urbanistice in vigoare pentru acest amplasament fiind reglementate prin Planul Urbanistic Zonal aprobat prin HCL nr 198 /29.05.2018.

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGI nr. 350 din 6 iunie 2001** (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

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

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente
- pastrarea retragerilor fata de noile aliniamente
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- protejarea monumentelor istorice si sevituti in zonele de protectie ale acestora;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

Necesitatea elaborarii planului urbanistic de detaliu este data de faptul ca modul de ocupare a terenului impus de reglementarile PUZ pentru aceasta parcela de colt face ca in urma retragerilor impuse pentru largirea celor doua strazi suprafata cosntruibila sa aiba o

latime care nu permite construirea unei locuinte la standarde moderne , imobilul propus urmand a se adapta conditiilor specifice ale amplasamentului studiat.
Optiunea proprietarului terenului este aceea de a construi o locuinta cu regim de inaltime Subsol partial +Parter+1 Etaj , ce va ocupa la sol 22,71% din suprafata terenului, asigurand conditiile corespunzatoare de acces pietonal si carosabil, parcare a autoturismelor, retrageri si regim de aliniere pentru imobilul propus .

Cap.1.3 Surse de documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016
- HCL 198/29.05.2018
- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;
- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;

Cap. 2. INCADRAREA IN ZONA

Cap 2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

2.1.1 Situarea obiectivului in cadrul localitatii ,cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus

Terenul studiat, in suprafata de 700 mp, este situat la intersectia strazilor Anastasia (De 1095/120) si Mihaela (De1095/201) **sola 122 ,parcela A1095/121/3 si are nr cadastral 250835**, este dispus in zona de Sud a orasului intr-o zona cu tesut urban in curs de constituire si vecinatati cu functiuni similare. Terenul este inscris in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 250835, se afla in intravilan este teren liber si are categoria de folosinta "teren arabil". Terenul in suprafata de 700 mp este detinut de Agiu George si Agiu Mihaela conform contractului de vnzare nr 4301/28.12.2022 .

Vecinatatile amplasamentului sunt :

S-V –proprietate privata ,IE 250834 – teren construit Locuinta P+1E si anexa parter

S-E – strada Anastasia (De 1095/120)

N-E – strada Mihaela (De 1095/201)

N-V – proprietate privata , IE 254494 — teren construit Locuinta P+1E

2.1.2 Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona /ansamblul care include obiectivul studiat

S-a realizat suportul cadastral (topografic) al terenului si a fost avizat de catre O.C.P.I. S-a efectuat studiul geotehnic, finalizat cu concluzii favorabile in vederea construirii obiectivului propus.

Conform studiului geotehnic efectuat in aceasta zona terenul prezinta urmatoarea succesiune litologica:

- 0,00-1,35 m – strat de umplutura si pamint vegetal
- 1,35-3,85 m – loess galben
- 3,85-5,25 m – argila prafoasa cafenie-plastic virtoasa
- 5,25-6,50 m – loess galben – plastic consistent

Constructia se recomanda a fi fundata pe stratul de loess galben cu o presiune de 120 Kpa .

2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior

Conform Certificatului de urbanism nr. 2449/10.10.2024, terenul se incadreaza in reglementarile PUZ aprobat cu HCL 198/2018 si se afla in zona de reglementare M1 – Zona mixta cu locuinte preponderent individuale sau colective mici, cu functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime mica (D+P+2E), regim maxim de inaltime D+P+2E.

Reglementarile urbanistice in vigoare pentru zona M1 sunt:

-Functiuni admise: preponderent locuinte individuale, sau colective mici, comert, servicii si alimentatie publica, cu aria de vanzare de maxim 50 mp.

-Functiuni admise cu conditionari: functiuni de locuire colectiva, in vile de max. 8 unitati locative pe cladire, sau hostel, pensiune, motel cu conditia sigurarii locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii si parcela sa fie de cel putin 1.000 mp; echipamente publice private, pentru invatamant, sanatate (scoala, dispensar, gradinite, clinici medicate, camiti persoane varstnice, camin de copii, etc), in baza unui PUD aprobat.

-Functiuni interzise: structuri si anexe bazate pe cresterea si exploatarea animalelor domestice, pentru agrement (herghelii, hipodrom), sau pentru productie, ori subzistenta; alimentatia publica cu caracter ambulant; activitati productive poluante in orice fel, cu risc tehnologic, sau incomode, prin traficul generat; depozitare en-gros; statii de intretinere auto si comercializare carburanti; curatatorii chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deseurilor menajere; depozitare, pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile, sau toxice; activitati care utilizeaza, pentru depozitare, sau productie, terenul vizibil din circulatiile publice, sau de pe parcelele adiacente; orice amenajari care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public, sau parcelele adiacente; orice alta functiune care nu este prevazuta la articolele 1 si 2 (utilizari admise cu conditionari).

-Amplasarea fata de aliniament: Terenul se va retrage din axul DE 1095/120 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri si se va retrage din axul DE 1095/201 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri conform plansa reglementari. Retragera cladirilor fata de noul aliniament este de 5 metri pentru a asigura parcare a autovehiculelor, in interiorul proprietatii. Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la cornisa de pe aliniament, inaltimea gardului. La intersectiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza. Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala: - pentru construirea in regim insiruit, retragere de la ambele limite laterale de 0 metri; pentru construire in regim cuplat, retragere de la o limita laterala de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri; pentru construire in regim izolat, retragere de la ambele limite laterale de 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 3 metri.

Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri. Se admit rezolvari tip curte interioara, curti de lumina. Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, este interzisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public.

-Amplasarea cladirilor pe aceeasi parcela: Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim 1/3, din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 4 metri, cu asigurarea iluminarii si ventilarii naturale a spatiilor utilizabile, prin curti de lumina de minim 10 metri patrati si cu conditia respectarii normelor prevazute in OMS119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei.

-Circulatii si accese: Parcela este construibila, numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 3,5 metri, dintr-o circulatie publica, in mod direct, sau prin drept de trecere legal, obtinut prin una din proprietatile invecinate. Autorizatia de construire, pentru terenurile cu drept de servitute, se emite in baza existentei dovezii de servitute de trecere.

-Stationarea autovehiculelor: Stationarea autovehiculelor se face pe proprietate cu respectarea prevederilor HCL 113/2017, actualizat cu modificarile si completarile ulterioare. Accesele se vor realiza din DE 1095/201 sau din DE 1095/120.

-Inaltime admise: RMH (regim maxim de inaltime) = $D+P+2E$

-maxim 11,5 metri, la cornisa etajului 2, calculati de la C.T.A. (cota teren amenajat);

-maxim 12,60 metri, la atic, calculati de la C.T.A. (cota teren amenajat).

-Inaltimea noilor constructii, nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 6 metri, inaltimea cladirilor existente invecinate. Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente, cu acoperis in sarpanta, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

-Caracteristicile parcelelor: Parcelele existente sunt considerate construibile. Pentru dezmembrarile ulterioare aprobarii prezentui PUZ, parcela se poate considera construibila, daca are o suprafata minima de 500 metri patrati si un front la/strada de minim 10 metri. Terenul este considerat construibil daca are front la strada: minim 8 m pentru regim de construire insiruit, minim 12 m pentru regim de construire cuplat si minim 14 m pentru regim de construire izolat.

-Aspectul exterior: Se accepta doar elemente arhitecturale moderate, fara exagerari stilistice, de exemplu decoruri ale fatadelor in exces. Se admite utilizarea culorilor pastelate, decorative. Se va folosi cu preponderenta nonculoarea alb-RAL9010. Se accepta doar culori deschise, pastelate (de exemplu tonuri de crem si bej: RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001 etc.), pentru tencuiala decorativa de pe fatade, in combinatie cu lemnul de la streasina si/sau pergole, rulouri pentru usi si geamuri, obloane, cu nuante de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip caramida aparenta si vopsea granulata tip marmorom, in nuante de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL 1011, pentru soclu. Acoperisurile vor fi, cu invelitoare in sarpanta, de panta mica (maxim 45%), sau in terasa. Finisajele, pentru acoperisuri in sarpanta, vor fi alcatuite din tigla ceramica; se accepta si finisajele tip tabla ondulata. Culoarea invelitorilor, va fi in nuante de caramiziu, maron inchis, gri inchis, gri deschis sau maron deschis. Se admit pastise de arhitectura originala traditionala (folosirea lemnului, stufului, olanelor si a pietrei naturale). Nu se admit finisaje, ale invelitorii, in culori stridente precum albastru, verde, violet, rosu si altele similare. Se admit decoratiuni, ale fatadelor, de tip bosaje, ancadramente, frontoane etc., in modele stilizate si culori pastel (se recomanda culoarea alb-RAL9010). In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele : Consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiul interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii. In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz: Consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; Demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern; Demolare si reconstruire, prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua imaginea si stilul arhitectural din prezentul Regulament.

-Conditii de echipare edilitara: Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice, in reseaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii, vor fi realizate ingropat.

Este interzisa amplasarea antenelor TV satelit si a altor echipamente (de exemplu unitati de aer conditionat, etc.) in locuri vizibile din circulatiile publice. Este interzisa dispunerea cablurilor TV in locuri vizibile din domeniul public. Se interzice amplasarea firidelor de bransament , pentru electricitate, telecomunicatii si gaze, pe fatadele vizibile din domeniul public.

-Spatii libere si spatii plantate: Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate ca

gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate, de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar. In proiectarea spatiilor plantate, se vor respecta prevederile HCJC nurnarul 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi, a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv: pentru constructii de locuinte unifamiliale, sau colective : se vor asigura spatii verzi si plantate, cu suprafata de 30%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 10%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate, nu sunt incluse in aceste suprafete; pentru constructii comerciale si de servicii (comert en-gross sau en-detail, prestari servicii, pietre, oboare, constructii tip hipermarket, mall, show-room, etc) vor fi prevazute spatii verzi si plantate, cu rol decorativ, de protectie si agrement, in exteriorul cladirii, sau in curti interioare de 50%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil; restul de 30%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate nu sunt incluse in aceste suprafete, sau va putea fi asigurat prin amenajarea si intretinerea unor noi spatii plantate, intr-o zona indicata de autoritatea publica locala emitenta a autorizatiei de construire (exclusiv spatii verzi existente pe domeniul public).

Amenajarea unor noi spatii plantate, in zona indicata de autoritatea publica locala emitenta a autorizatiei de construire, se va realiza in baza unui acord incheiat intre reprezentantii Directiei gospodarie comunale, din cadrul primariei si beneficiarul autorizatiei de construire. Acordul va fi incheiat in scopul emiterii autorizatiei de construire si va contine prevederi referitoare la amenajarea si intretinerea spatiilor verzi nou amenajate, precum si sanctiuni pentru nerespectarea acestor prevederi.

-Imprejmuiri: Se admit imprejmuiri de max 2,20 metri, inaltime, din materiale de calitate - de preferinta acelea care permit vederea in curte, catre strada si care nu permit vederea catre vecini. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau forme excesiv decorative (stil Incert). Inaltimea maxima la soclu, a gardului, este de 60 centimetri, de la cota terenului. Gardul poate fi placat cu piatra, vopsea granulata tip marmorom, etc. Se admit nuante de alb-RAL9010, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL 1011, caramida decorativa, sau tencuit in culori similare constructiilor propuse: RAL9010, RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001.

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

-Coeficientul de utilizare a terenului (CUT): aprobat maxim = 2.

-Suprafata terenului : 700mp cu front de 19,946 m la DE 1095/120 si front 35,089 m la DE 1095/201.

-Performanta energetica: La construire se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/ inlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

Cap 2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul topografic si Studiul geotehnic .

Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiul de solutie (stabilirea accesurilor auto si pietonale ,asigurarea locurilor de parcare) Studiul de insorire pentru solutia de mobilare urbanistica prezentata si Simularea 3D.

Studiul topografic si studiul geotehnic au fost folosite in elaborarea PUD primul punind la dispozitie ridicarea topo pe care s-a lucrat documentatia iar al doilea stabilind conditiile geotehnice in care se poate realiza imobilul.

Studiul de solutie si propunerea de mobilare urbanistica prezenta arata ca exista posibilitatea asigurarii accesurilor auto si pietonale si asigurarea locurilor de parcare si a spatiilor verzi necesare functiunilor prevazute pe amplasament.

Prin studiul de insorire analizind situatia umbrelor purtate la cele doua solstitii ,se constata asigurarea insoririi de minim o ora si jumatate pe zi la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit de pe toate fatadele de la toate nivelele atat pentru imobilul propus cit si pentru imobilele invecinate.

Cap. 3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Circulatia in zona se face pe strada Anastasia (De 1095/210) si strada Mihaela (De 1095/201) in prezent drumuri de exploatare neamenajate cu latimi variind intre 4 si 7,5 m . Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 198/2018 este prevazuta transformarea acestor doua drumuri de exploatare in strazi cu cite o banda pe sens cu trotuare si spatii verzi cu o ampriza totala de 15 m. Profilul celor doua strazi: va fi cite o banda de circulatie pe sens cu latimea de 3,5 m , o zona de spatiu verde cu plantatii joase cu latimea de 2 de o parte si de alta a circulatiilor rutiere dublate de trotuare cu latimea de 2 m. Parcela poate avea accese rutiere si pietonale din ambele strazi.

SUPRAFATA OCUPATA ,LIMITE SI VECINATATI ,INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul studiat, in suprafata de 700 mp, este situat la intersectia strazilor Anastasia (De 1095/120) si Mihaela (De 1095/201) si este format din sola 122 ,parcela A1095/121/3 . Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 250835, se afla in intravilan este teren liber de constructii si are categoria de folosinta "teren arabil". Terenul in suprafata de 700 mp si este detinut de Agiu George si Agiu Mihaela conform contractului de vinzare nr 4301/28.12.2022 .

Beneficiarii doresc sa construiasca o locuinta individuala cu regim de inaltime Subsol partial +Parter+ 1 Etaj .

P.O.T existent = 0,00% C.U.T. existent = 0,00

Terenul are forma poligonala cu dimensiunile:

-latura Nord -Est (spre strada Mihaela) = 35,09 m

-latura Nord-Vest =19,95 m

-latura Sud-Vest=35,08

-latura Sud-Est (spre strada Anastasia) =19,95 m

Vecinatatile amplasamentului sunt :

S-V –proprietate privata ,IE 250834 – teren construit Locuinta P+1E si anexa parter

S-E – strada Anastasia (De 1095/120)

N-E – strada Mihaela (De 1095/201)

N-V – proprietate privata , IE 254494 — teren construit Locuinta P+1E

Distanta dintre amplasament si cladirile invecinate

-la Sud-Vest minim 3,07 pina la anexa parter si minim 3,57 pina la locuinta P+1E

-la Nord-Vest minim 4,23 pina la locuinta P+1E

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRuite SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Suprafata teren = 700 mp

Terenul este neconstruit : Sc existent=0,00 mp Sd existent=0,00 mp

CARACTERL ZONEI ,ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona din care face parte amplasamentul studiat este o zona in curs de dezvoltare cu constructii realizate in cea mai mare parte dupa anul 2000. Pe partea opusa amplasamentului fata de strada Atanasia (De 1095/210) s-a constituit un tesut urban cu constructii preponderent cu functiunea de locuire si anexe care deservesc locuirea .Zona era destinata initial parcelor agricole dar dupa realizarea PUZ -ului aprobat prin HCL 198/218 a inceput construirea de locuinte individuale si anexe . Pe partea cu terenul studiat constructiile existente sunt rare iar infrastructura nu este inca dezvoltata.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

-Functiunea preponderenta in zona este cea de locuire + anexe care deservesc locuirea

(garaje , foisoare , magazii)

-Un fond construit cu constructii aflate in stare buna (multe noi) cu indici de ocupare al terenului pina in 50%

-Zona fara riscuri naturale in afara riscului seismic

DESTINATIA CLADIRILOR

-Locuire individuala si anexe complementare locuirii (garaje , foisoare , magazii)

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR ,CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul in suprafata de 700 mp si este detinut de Agiu George si Agiu Mihaela conform contractului de vnzare nr 4301/28.12.2022 .Terenurile invecinate pe latura de nord-vest si sud-vest sunt de asemenea proprietati private . Pe laturile de nord-est si sud-est terenul se nvecineaza cu domeniul public reprezentat de strazile Anastasia si Mihaela.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

Conform studiului geotehnic efectuat in aceasta zona terenul prezinta urmatoarea succesiune litologica:

- 0,00-1,35 m – strat de umplutura si pamint vegetal

- 1,35-3,85 m – loess galben

- 3,85-5,25 m – argila prafoasa cafenie-plastic virtoasa

- 5,25-6,50 m – loess galben – plastic consistent

Constructia se recomanda a fi fundata pe stratul de loess galben cu o presiune de 120 Kpa .

La dimensionarea fundatiei se vor tine cont de urmatoarele:

-dimensiunea minima a fundatie va fi de 0,60 m

-pentru fundatiile exterioare adincimea de fundare va fi de minim 1,50 iar pentru cele interioare va fi de minim 1,00 m

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri ,hrube , umpluturi)

Terenul studiat este relativ plat cu o panta de 3% spe strada Mihaela . Terenul nu are accidente de relief.

ADINCIMEA APEI FREATICE

Pina la cota de -6,00 m la care s-a efectuat studiul geotehnic nu s-a intalnit pinza freatica.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERSITICI ZONEI

Conform Codului de proiectare seismica-Partea I “Prevederi de proiectare pentru cladiri “ P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectarea $a_g=0,20g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si valoarea perioadei de control (colt) $TC=0,7$ sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime,structura,stare)

Fondul construit existent este format din constructii relativ noi ,construite dupa anul 2000 . Regimul de inaltime este preponderent Parter+1 Etaj sau Parter + Mansarda exceptie facind anexele care au egim de inaltime parter. Constructiile sa afla intr-o stare buna fiind realizate din structuri de zidarie portanta sau in cadre de beton armat.

Beneficiarii doresc sa realizeze o locuinta cu regim de inaltime Subsol partial+ Parter + 1 Etaj .

ECHIPAREA EXISTENTA

Adiacent amplasamentului exista retele de apa , canalizare , retele electrice si de distributie gaze . Conform aviz Raja nr 10851/2024 pe strada Anastasia se afla colectorul menajer Dn250 -PVC-KG iar pe strada Amalia exista conducta de distributie apa Dn 110 PEHD . Conform aviz Rețele Electrice Dobrogea nr 25115748 din 19/11/2024 pe strada Anastasia si pe strada Mihaela sunt retele electrice subterane LS-0,4 kv. Conform aviz Distrigaz Sud nr 60734-320327686/06.11.2024 pe strazile Anastasia , Amalia si Mihaela sunt retele de gaze subterane .

Cap. 4. REGLEMENTARI -zona de reglementare M1- teren IE 250835

OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Beneficiarul doreste sa edifice pe amplasamentul studiat o locuinta cu regim de inaltime Sp+P+1E . Obiectivul acestui Plan Urbanistic de Detaliu este reglementarea privind amplasarea noii constructii modificind retragerile minime fata de limita laterala de pe latura de sud-vest ,pastrindu-se noile aliniamente ale terenului stabilite prin PUZ ,retragerile fata de aliniamentul de la strada Anastasia (De 1095/120) si fata de strada Mihaela (De1095/201) si fata de limita posterioara de pe latura de nord-vest . Se pastreaza deasemenea indicatorii urbanistici aprobati prin PUZ .

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTILOR

Functional ,imobilul propus se incadreaza in regementarile PUZ aprobat cu HCL 198/2018 mentinindu-se utilizarile permise , respectiv:

- preponderent locuinte individuale, sau colective mici, comert, servicii si alimentatie publica, cu aria de vanzare de maxim 50 mp.

Amplasarea fata de aliniament: Terenul se va retrage din axul DE 1095/120 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri si se va retrage din axul DE 1095/201 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri conform plansa reglementari Retragera cladirilor fata de noul aliniament este de 5 metri la strada DE 1095/120 si la strada DE1095/201 pentru a asigura parcare a autovehiculelor, in interiorul proprietatii . Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la cornisa de pe aliniament, inaltimea gardului.La intersectiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza. Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare:

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala: - pentru construirea in regim insiruit, fiind un lot de capat retragerea fata de limita laterala de 0 metri si fata de limita opsa spre strada de 5 m ; pentru construire in regim cuplat -fiind o parcela de colt retragerea fata de o limita este 0 metri iar fata de ce-a dea doua limita fiind spre strada va fi de 5 m ; pentru construire in regim izolat, retragerea de la limita laterala de 1 metru spre latura de sud-vest si la altura spre strada de 5 m.

Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri. Se admit rezolvari tip curte interioara, curti de lumina. Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, este interzisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public.

Modificarea acestor doua reglementarie este motivata astfel:

-Parcela studiata este amplasata pe colt fiind dispusa la doua strazi . Pentru largirea celor doua drumuri de exploatare existente in prezent este necesara mutarea aliniamentului terenului de la ambele strazi ducind la o micorare considerabila a terenului . Daca se respecta retragerea fata de noul aliniament de 5 m si retragerea fata de limita laterala cu 1/2 din inaltimea maxima a constructiei zona construabila pe acest teren ramine cu o latime mai mica de 6 fiind improprie pentru construirea unei locuinte . Aplicind retragerile din PUZ terenul devine aproape neconstruibil in regim de construire izolat.

-Tinind cont ca pe terenul alaturat pe latura de sud-vest deja este edificata o constructie cu regim de inaltime P+1E dispusa izolat amplasarea noii constructii in regmi cuplat sau insiruit nu mai este posibila.

-Micorarea retagerii fata de limita laterala de pe latura de sud-vest la retragerea minima de 1 m fata de cea impusa prin PUZ nu afecteaza cladirea vecina aceasta fiind departata cu 3,5 m de limita de hotar si neavind camere de locuit orientate spre aceasta latura . Prin studiul de insorire analizind situatia umbrelor purtate la cele doua solstitii ,se constata asigurarea insoririi de minim o ora si jumătate pe zi la solstitiu de iarna a incaperilor de locuit

de pe toate fatadele de la toate nivelele atat pentru imobilul propus cit si pentru imobilele invecinate.

Amplasarea cladirilor pe aceeași parcelă: Cladirile vor respecta între ele distante egale cu minim 1/3, din înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 metri, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile, prin curți de lumină de minim 10 metri patrati și cu condiția respectării normelor prevăzute în OMS119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației.

Această distanță poate fi redusă în baza argumentării printr-un studiu de insorire, faptul că se respecta insorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014-actualizat.

CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața construită maxim admisă = 350 mp

Suprafața desfășurată maxim admisă = 1400 mp

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2

Suprafața construită maxim propusă = 180 mp

Suprafața construită propusă din propunerea de mobilare urbană = 159 mp

Suprafața desfășurată propusă din propunerea de mobilare urbană = 316,50 mp

Suprafața desfășurată calcul CUT propusă din propunerea de mobilare urbană = 290 mp

Suprafața construită - care intră în calcul P.O.T. și suprafața desfășurată-care intră în calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

PRINCIPIILE DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingerea incendiilor)

Clădirea propusă se va încadra în stilul zonei, prin respectarea următoarelor principii:

-Se acceptă doar elemente arhitecturale moderate, fără exagerări stilistice, de exemplu decoruri ale fatadelor în exces. Se admite utilizarea culorilor pastelate, decorative. Se va folosi cu preponderență nuanța alb-RAL9010. Se acceptă doar culori deschise, pastelate (de exemplu tonuri de crem și bej: RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001 etc.), pentru tencuiala decorativă de pe fațade, în combinație cu lemnul de la streasina și/sau pergole, rulouri pentru uși și geamuri, obloane, cu nuanțe de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip cărămidă aparentă și vopsea granulat tip marmoram, în nuanțe de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri închis-RAL7026, maron închis-RAL 1011, pentru soclu. Acoperisurile vor fi, cu înveliș în șarpantă, de pantă mică (maxim 45%), sau în terasă. Finisajele, pentru acoperisuri în șarpantă, vor fi alcătuite din țiglă ceramică; se acceptă și finisajele tip tablă ondulată. Culoarea învelișurilor, va fi în nuanțe de cărămidă, maron închis, gri închis, gri deschis sau maron deschis. Se admit pastise de arhitectură originală tradițională (folosirea lemnului, stufului, olanelor și a pietrei naturale). Nu se admit finisaje, ale învelișurilor, în culori stridente precum albastru, verde, violet, roșu și altele similare. Se admit decorațiuni, ale fatadelor, de tip bosaje, încadrăminte, frontoane etc., în modele stilizate și culori pastel (se recomandă culoarea alb-RAL9010).

Retragerile față de limitele parcelei s-au stabilit respectând aliniamentele propuse prin PUZ și corelând amplasarea construcției cu construcțiile vecine.

Astfel au fost propuse următoarele retrageri:

- 5 m față de noul aliniament al străzii Anastasia (De 1095/210) respectându-se o ampriza de 15 m pentru strada Anastasia

- 5 m față de noul aliniament al străzii Mihaela (De 1095/201) respectându-se o ampriza de 15 m pentru strada Mihaela

- 1 m față de linia laterală de pe latura de sud-vest

- ½ din înălțimea maximă a construcției dar nu mai puțin de 5 m față de limita posterioară a terenului de pe latura de nord-vest.

Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu minim 1/3, din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele, dar nu mai puțin de 4 metri, cu asigurarea iluminării și ventilării naturale a spațiilor utilizabile, prin curți de lumină de minim 10 metri pătrați și cu condiția respectării normelor prevăzute în OMS119/2014, pentru aprobarea normelor de igienă și sănătate publică, privind mediul de viață al populației.

- Această distanță poate fi redusă în baza argumentării printr-un studiu de insorire, faptul că se respectă insorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014-actualizat.

- Înălțimea maximă a clădirilor noi va fi D+P+2E . Înălțimea maximă a clădirii va fi 11,5 metri, la cornișă etajului 2, calculată de la C.T.A. (cota teren amenajat); sau maxim 12,60 metri, la atic, calculată de la C.T.A. (cota teren amenajat).

- Înălțimea noilor construcții, nu va putea depăși, totodată, cu mai mult de 6 metri, înălțimea clădirilor existente învecinate. Atunci când o clădire nouă este alăturată la calcan unei construcții existente, cu acoperiș în șarpantă, este recomandată preluarea pantei acoperișului, fără însă a depăși coama acoperișului existent.

Accesul pietonal se va asigura din străzile Anastasia și Mihaela iar accesul auto se va asigura din strada Mihaela printr-un acces cu lățimea de 3,5 m sau alternativ din strada Anastasia .

Accesul auto și cel al autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face pe străzile Anastasia și Mihaela .

INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate, având un aspect modern din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu există construcții existente.

MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

Circulația în zonă se face pe strada Anastasia (De 1095/210) și strada Mihaela (De 1095/201) în prezent drumuri de exploatare neamenajate cu lățimi variind între 4 și 7,5 m . Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 198/2018 este prevăzută transformarea acestor două drumuri de exploatare în străzi cu câte o bandă pe sens cu trotuare și spații verzi cu o ampriză totală de 15 m. Profilul celor două străzi: va fi câte o bandă de circulație pe sens cu lățimea de 3,5 m , o zonă de spațiu verde cu plantatii joase cu lățimea de 2 de o parte și de alta a circulațiilor rutiere dublate de trotuare cu lățimea de 2 m.

Accesul pietonal se va asigura din străzile Anastasia și Mihaela iar accesul auto se va asigura din strada Mihaela printr-un acces cu lățimea de 3,5 m sau din strada Anastasia.

Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura două locuri de parcare. Singurul acces auto pe teren nu va depăși lățimea de 3,50 metri. Spațiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. nr.113/2017, rectificată prin H.C.L. nr.28/2018 și Regulamentului privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane.

Caile de circulatie se vor realiza din dale autoblocante . Se vor evita pe cat posibil suprafetele mari impermeabile, astfel incat apele pluviale de pe trotuare si platforme sa poata fi dirijate, pe cat posibil, spre spatiile verzi.

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

Terenul studiat are o forma ortogonala si un relief plat cu o panta de maxim 3% spre strada Mihaela .Constructiile nu necesita solutii speciale penru adaptarea la relieful zonei si nici solutii de integrare si valorificare a cadrului natural.

CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Terenul studiat nu se afla in nici o zona protejata si nci nu se afla in zona de protectie a unui monument, nu este monument, ansamblu sau sit urban.

Terenul studiat nu este inclus in suprafete ce fac parte din situri din reseaua NATURA 2000 si nici din alte suprafete supuse protectiei de mediu.

Amplasamentul studiat nu se afla in raza de interdictie sau restrictie a unor surse de poluare sau disconfort specifice in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)

Activitatile propuse a se desfasura pe terenul studiat, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normtivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate. Daca nu se poate asigura distanta minima conform OMS nr.119/2014 -actualizat, pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1,50 metri inaltime. Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi asigurata in conformitate cu H.C.J. Constanta nr.152/2013.Apele uzate menajere se vor colecta si dirija la reseaua publica de canalizare.Constructia va fi prevazuta cu panouri fotovoltaice.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate, de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar. In proiectarea spatiilor plantate, se vor respecta prevederile HCJC nurnarul 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi, a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv: pentru constructii de locuinte unifamiliale, sau colective : se vor asigura spatii verzi si plantate, cu suprafata de 30%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 10%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate, nu sunt incluse in aceste suprafete .

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul studiat este marginit pe laturile de nord-est si sud est de strada Anastasia (De 1095/210) si strada Mihaela (De 1095/201) in prezent drumuri de exploatare neamenajate cu latimi variind intre 4 si 7,5 m . Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 198/2018 este prevazuta transformarea acestor doua drumuri de exploatare in strazi cu cite o banda pe sens cu trotuare si spatii verzi cu o ampriza totala de 15 m. Profilul celor doua strazi: va fi cite o banda

de circulatie pe sens cu latimea de 3,5 m , o zona de spatiu verde cu plantatii joase cu latimea de 2 de o parte si de alta a circulatiilor rutiere dublate de trotuare cu latimea de 2 m.

Prin reglementarile propuse nu se va modifica profilul transversal al strazilor Anastasia , si Mihaela regimul de inaltime al constructiei propuse este sub nivelul maxim admis iar regimul de aliniere si retragerea fata de regimul de aliniere se pastreaza.

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Avand in vedere nivel relativ plan al terenului studiat se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic .

REGIMUL DE CONSTRUIRE – zona de reglementare M1 - IE 250835

Art.1. Utilizari admise: preponderent locuinte individuale, sau colective mici, comert, servicii si alimentatie publica, cu aria de vanzare de maxim 50 mp.

Art.2. Utilizari admise cu conditionari: functiuni de locuire colectiva, in vile de max. 8 unitati locative pe cladire, sau hostel, pensiune, motel cu conditia sigurarii locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii si parcela sa fie de cel putin 1.000 mp; echipamente publice private, pentru invatamant, sanatate (scoala, dispensar, gradinite, clinici medicate, camiti persoane varstnice, camin de copii, etc), in baza unui PUD aprobat.

Art.3. Utilizari interzise: structuri si anexe bazate pe cresterea si exploatarea animalelor domestice, pentru agrement (herghelii, hipodrom), sau pentru productie, ori subzistenta; alimentatia publica cu caracter ambulant; activitati productive poluante in orice fel, cu risc tehnologic, sau incomode, prin traficul generat; depozitare en-gros; statii de intretinere auto si comercializare carburanti; curatorii chimice; depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deseurilor menajere; depozitare, pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile, sau toxice; activitati care utilizeaza, pentru depozitare, sau productie, terenul vizibil din circulatiile publice, sau de pe parcelele adiacente; orice amenajari care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public, sau parcelele adiacente; orice alta functiune care nu este prevazuta la articolele 1 si 2 (utilizari admise cu conditionari).

Art.4. Caracteristicile parcelelor

Parcelele existente sunt considerate construibile. Parcela se poate considera construibila, daca are o suprafata minima de 500 metri patrati si front la strada de minim 10 metri. Terenul este considerat construibil daca are front la strada: minim 8 m pentru regim de construire insiruit, minim 12 m pentru regim de construire cuplat si minim 14 m pentru regim de construire izolat.

Art.5. Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente

Alinamentul terenului se va retrage din axul DE 1095/120 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri si se va retrage din axul DE 1095/201 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri conform plansa reglementari.

Art.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea cladirilor fata de noul aliniament este de 5 metri la strazile DE 1095/120 si DE 1095/201 pentru a asigura parcare a autovehiculelor in interiorul proprietatii. Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la cornisa de pe aliniament, inaltimea gardului. La intersectiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza. Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.

Art.7 Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Amplasarea cladirilor fata de limita laterala:

- pentru construirea in regim insiruit, retragerea de la limita laterala de sud-vest 0 metri si la limita opusa spre strada de 5 m

- pentru construire in regim cuplat, , retragerea de la limita laterala de sud-vest 0 metri si la limita opusa spre strada de 5 m

- pentru construire in regim izolat, retragere de la limita de sud-vest 1 metru .

Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri.

Se admit rezolvari tip curte interioara, curti de lumina. Este obligatorie acoperirea calcanelor vizibile din domeniul public, este interzisa realizarea de calcane vizibile din domeniul public.

Art.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu minim 1/3, din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele, dar nu mai putin de 4 metri, cu asigurarea iluminarii si ventilarii naturale a spatiilor utilizabile, prin curti de lumina de minim 10 metri patrati si cu conditia respectarii normelor prevazute in OMS119/2014, pentru aprobarea normelor de igiena si sanatate publica, privind mediul de viata al populatiei.

Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat.

Art.9. Circulatii si accese

Circulatia in zona se face pe strada Anastasia (De 1095/210) si strada Mihaela (De 1095/201) in prezent drumuri de exploatare neamenajate cu latimi variind intre 4 si 7,5 m . Prin PUZ-ul aprobat prin HCL 198/2018 este prevazuta transformarea acestor doua drumuri de exploatare in strazi cu cite o banda pe sens cu trotuare si spatii verzi cu o ampriza totala de 15 m. Profilul celor doua strazi: va fi cite o banda de circulatie pe sens cu latimea de 3,5 m , o zona de spatiu verde cu plantatii joase cu latimea de 2 de o parte si de alta a circulatiilor rutiere dublate de trotuare cu latimea de 2 m.

Accesul pietonal se va asigura din strazile Anastasia si Mihaela iar accesul auto se va asigura din strada Mihaela sau din strada Anastasia printr-un acces cu latimea de 3,5 m.

Art.10. Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018, H.C.L. nr. 532/19.12.2018, H.C.L. nr.318/2020, H.C.L. nr.371/2020 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;

Parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, cu o latime de maxim 3,50metri.

Art.11. Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima a cladirilor noi va fi D+P+2E . Inaltimea maxima a cladirii va fi 11,50 metri, la cornisa etajului 2, calculati de la C.T.A. (cota teren amenajat); sau maxim 12,60 metri, la atic, calculati de la C.T.A. (cota teren amenajat).

Inaltimea noilor constructii, nu va putea depasi, totodata, cu mai mult de 6 metri, inaltimea cladirilor existente invecinate. Atunci cand o cladire noua este alaturata la calcan unei constructii existente, cu acoperis in sarpana, este recomandata preluarea pantei acoperisului, fara insa a depasi coama acoperisului existent.

Art.12. Aspectul exterior al cladirilor

Se accepta doar elemente arhitecturale moderate, fara exagerari stilistice, de exemplu decoruri ale fatadelor in exces. Se admite utilizarea culorilor pastelate, decorative. Se va folosi cu preponderenta nonculoarea alb-RAL9010. Se accepta doar culori deschise, pastelate (de exemplu tonuri de crem si bej: RAL1013, RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001 etc.), pentru tencuiala decorativa de pe fatade, in combinatie cu lemnul de la streasina si/sau pergole, rulouri pentru usi si geamuri, obloane, cu nuante de natur, fag, cires, nuc, wenghe. Se admit finisaje, tip caramida aparenta si vopsea granulata tip marmorom, in nuante de alb-RAL910, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL 1011, pentru soclu. Acoperisurile vor fi, cu invelitoare in sarpana, de panta mica (maxim 45%), sau in terasa.

Finisajele, pentru acoperisuri in sarpana, vor fi alcatuite din tigla ceramica; se accepta si finisaje tip tabla ondulata. Culoarea invelitorilor, va fi in nuante de caramiziu, maron inchis, gri inchis, gri deschis sau maron deschis. Se admit pastise de arhitectura originala traditionala (folosirea lemnului, stufului, olanelor si a pietrei naturale). Nu se admit finisaje, ale invelitorii, in culori stridente precum albastru, verde, violet, rosu si altele similare. Se admit decoratiuni, ale fatadelor, de tip bosaje, ancadramente, frontoane etc., in modele stilizate si culori pastel (se recomanda culoarea alb-RAL9010). In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare arhitecturala proprie, interventiile admise vor fi urmatoarele : Consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; se pot aduce modificari pe partiul interior, care nu afecteaza aspectul exterior al cladirii. In cazul in care cladirea este catalogata ca avand valoare ambientala, interventiile admise vor fi dupa caz: Consolidare si restaurare, pastrand cat mai mult din caracteristicile originale; Demolare si reconstruire integrala, pe perimetrul original al cladirii, cu pastrarea identica a fatadelor si refacerea partiului interior, pentru a asigura un confort modern; Demolare si reconstruire, prin extinderea perimetrului construit (respectiv cresterea POT-ului) si/sau cu cresterea regimului de inaltime (respectiv cresterea CUT-ului), in limitele permise de acest Regulament; arhitectura noii cladiri va prelua imaginea si stilul arhitectural din prezentul Regulament.

Art.13. Conditii de echipare edilitara

Adiacent amplasamentului exista retele de apa , canalizare , retele electrice si de distributie gaze . Conform aviz Raja nr 10851/2024 pe strada Anastasia se afla colectorul menajer Dn250 -PVC-KG iar pe strada Amalia exista conducta de distributie apa Dn 110 PEHD . Conform aviz Rețele Electrice Dobrogea nr 25115748 din 19/11/2024 pe strada Anastasia si pe strada Mihaela sunt retele electrice subterane LS-0,4 kv. Conform aviz Distrigaz Sud nr 60734-320327686/06.11.2024 pe strazile Anastasia , Amalia si Mihaela sunt retele de gaze subterane .

Toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice; se va asigura evacuarea rapida si captarea apelor meteorice, in reseaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate si telecomunicatii, vor fi realizate ingropat.

Constructia propusa va fi echipata cu panouri fotovoltaice .

Este interzisa amplasarea antenelor TV satelit si a altor echipamente (de exemplu unitati de aer conditional, etc.) in locuri vizibile din circulatiile publice. Este interzisa dispunerea cablurilor TV in locuri vizibile din domeniul public. Se interzice amplasarea firidelor de bransament, pentru electricitate, telecomunicatii si gaze, pe fatadele vizibile din domeniul public.

Art.14. Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere, vizibile din circulatiile publice, vor fi tratate ca gradini de fatada. Spatiile reziduale neconstruite (pe proprietate) si neocupate, de accese si trotuare de garda, vor fi inierbate. Se recomanda ca, pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar. In proiectarea spatiilor plantate, se vor respecta prevederile HCJC nurnarul 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi, a prevederilor din Regulamentul, privind asigurarea suprafetei minime de spatii verzi, pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, respectiv: pentru constructii de locuinte unifamiliale, sau colective : se vor asigura spatii verzi si plantate, cu suprafata de 30%, din suprafata terenului, din care minimum 20%, amenajat la sol, pe suport vegetal permeabil, iar restul de 10%, fiind asigurat prin dispunerea de spatii plantate, cu rol decorativ pe fatadele, ori terasele constructiilor. Parcajele inierbate, nu sunt incluse in aceste suprafete .

Art.15. Imprejmuiri

Se admit imprejmuiri de max 2,20 metri, inaltime, din materiale de calitate - de preferinta acelea care permit vederea in curte, catre strada si care nu permit vederea catre vecini. Se interzice folosirea de materiale degradabile, fragile sau forme excesiv decorative (stil Incert). Inaltimea maxima la soclu, a gardutui, este de 60 centimetri, de la cota terenului. Gardul poate fi placat cu piatra, vopsea granulata tip marmorom, etc. Se admit nuante de alb-RAL9010, crem-RAL9001, RAL1015, gri deschis-RAL7001, gri inchis-RAL7026, maron inchis-RAL 1011, caramida decorativa, sau tencuit in culori similare constructiilor propuse: RAL9010, RAL1013,

RAL1015, RAL1014, RAL1002, RAL1001.

Art.16. Posibilitati maxime de utilizare a terenului

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. max=50%

COEFICIENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

C.U.T. max=2,00

Suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata-care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

BILANT TERITORIAL (in limita amplasament studiat)

S teren = 700 mp

Regim de inaltime max = D+P+2E H max= 11,50 la cornisa sau 12,60 la atic

Suprafata construita maxim admisa = 350 mp

Suprafata desfasurata maxim admisa = 1400 mp

POT maxim = 50%

CUT maxim = 2

Suprafata construita maxim propusa = 180 mp

Suprafata desfasurata maxim propusa = 720 mp

Suprafata construita propusa din propunerea de mobilare urbana =159 mp

Suprafata desfasurata propusa din propunerea de mobilare urbana = 316,50 mp

Suprafata desfasurata calcul CUT propusa din propunerea de mobilare urbana = 290 mp

COEFICIENTI URBANISTICI -amplasament studiat - S teren =700 mp		
	Existent	Propus
Sc max	0,00 mp	180,00 mp
Sd max	0,00 mp	720,00 mp
P.O.T.	0,00%	50%
C.U.T.	0,00	2
H max la cornica	0,00 m	+10,50 cornisa sau 12,60 atic

BILANT TERITORIAL -pentru amplasament studiat				
FUNCTIUNI	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
Constructii (maxim)	0,00	0,00	180,00	25,72
Spatii verzi	0,00	0,00	210,00	30,00
Circulatii aut si pietonale	0,00	0,00	60,00	8,57
Teren pentru circulatii auto Si pietonale publice	0,00	0,00	250,00	35,71
Suprafata teren	700	100%	700,00	100

Cap 5 Concluzii

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

Punctul de vedere al elaboratorului solutiei

Amenajarile propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrandu-se in aceasta cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism. Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

Masuri ce decurg in continuarea p.u.d.-ului

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (construcie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire si legislatiei aflate in vigoare.

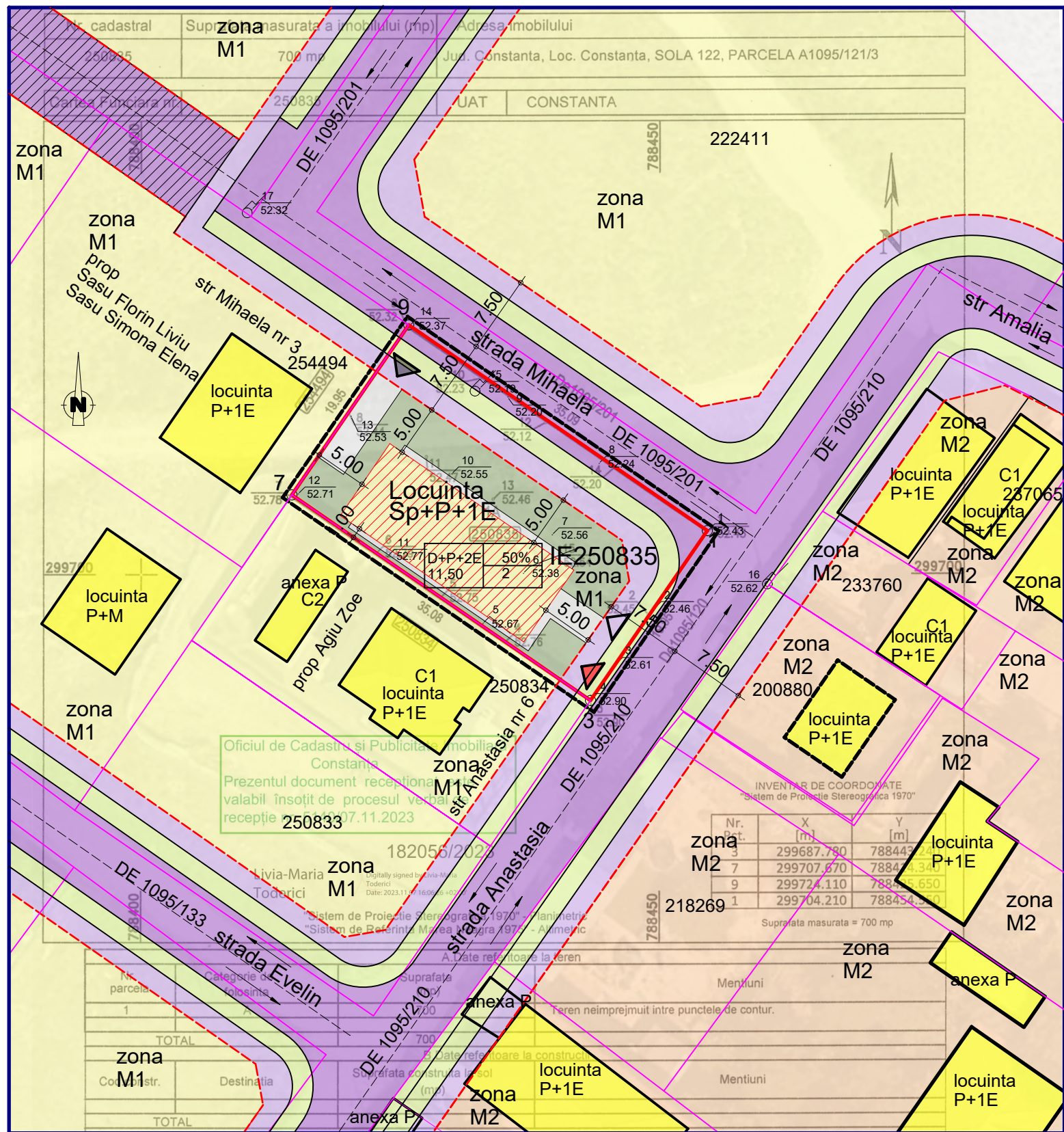
Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

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

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

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului

Intocmit,
arh. Memet Dan



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA Sp+P+1E
Localitatea: CONSTANTA, SOLA 122,
Parcela A 1095/121/3

LEGENDA

LIMITE

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITA TEREN CE A GENERAT PUD
S=700 MP
- LIMITA PROPRIETATE PARCELE
- REGIM DE ALINIERE REGLEMENTATE PRIN PUZ
- RETRAGERI MINIME REGLEMENTATE PRIN PUD

ZONE REGLEMENTATE CONFORM PUZ
aprobat conform HCL 198/2018

- ZONA M1
Zona mixta cu locuinte preponderent individuale sau colective mici, cu functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime mica (D+P+2E), regim maxim de inaltime D+P+2E
- ZONA M2
Zona mixta cu locuinte preponderent colective mici sau individuale cu functiuni de comert, servicii si alimentatie publica, in cladiri de inaltime medie (D+P+3E), regim maxim de inaltime D+P+3E
- CIRCULATII
CIRCULATII CAROSABILE PROPUSE PRIN PUZ
EXTINDERE VIITOARE CIRCULATIE CAROSABILA PROPUSE PRIN PUZ
CIRCULATII PIETONALE PROPUSE PRIN PUZ
ZONA VERDE PROPUSE IN LUNGUL CIRCULATIILOR CAROSABILE INTRERUPTA IN DRPETUL TRECEILOR DE PIETONI SI ACCESURILOR AUTO PE PROPRIETATI

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- LOCUINTE INDIVIDUALE si ANEXE
- TERENURI NECONSTRUIE
- ZONA EDIFICABILA PROPUSE PENTRU AMPLASAMNET STUDIAT
- SPATII VERZI PE AMPLASAMENT STUDIAT
- CIRCULATII PIETONALE SI AUTO PE AMPLASAMENT STUDIAT
- ACCES AUTO PROPRIETATE MAX 3,5 LATIME
- varianta alternativa ACCES AUTO PROPRIETATE MAX 3,5 LATIME
- ACCES PIETONAL PROPRIETATE

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT -IE 250835		
FUNCTIUNE	mp	%
CONSTRUCTII-LOCUINTA (maxim)	180,00	25,72%
SPATII VERZI	210,00	30,00%
CIRCULATII AUTO SI PIETONALE	60,00	8,57%
TEREN PENTRU CIRCULATII AUTO SI PIETONALE PUBLICE	250,00	35,71%
SUPRAFATA TEREN	700,00	100%

COEFICIENTI URBANISTICI TEREN STUDIAT -IE 250835			
RH max	H max la cornisa	POT max	CUT max
D+P+2E	+11,50 de la CTA	50 %	2

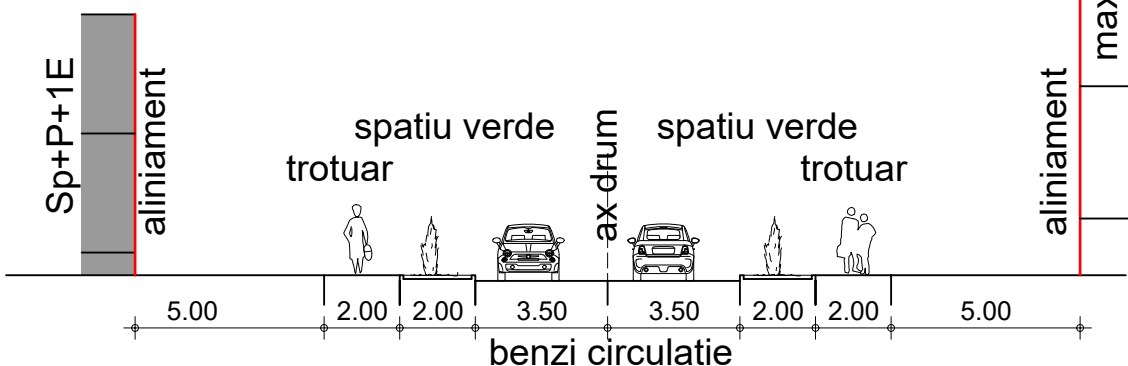
-Funciuni admise: preponderent locuinte individuale, sau colective mici, comert, servicii si alimentatie publica, cu aria de vanzare de maxim 50 mp.
-Funciuni admise cu conditionari: functiuni de locuire colectiva, in vile de max. 8 unitati locative pe cladire, sau hostel, pensiune, motel cu conditia sigurarii locurilor de parcare necesare in interiorul proprietatii si parcela sa fie de cel putin 1.000 mp; echipamente publice private, pentru invatamant, sanatate (scoala, dispensar, gradinite, clinici medicate, camiti persoane varstnice, camin de copii, etc), in baza unui PUD aprobat.
-Funciuni interzise: structuri si anexe bazate pe cresterea si exploatarea animalelor domestice, pentru agrement (herghelii, hipodrom), sau pentru productie, ori subzistenta; alimentatia publica cu caracter ambulant; activitati productive poluante in orice fel, cu risc tehnologic, sau incomode, prin traficul generat; depozitare en-gros; statii de intretinere auto si comercializare carburanti; curatatorii chimice; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor menajere; depozitare, pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile, sau toxice; activitati care utilizeaza, pentru depozitare, sau productie, terenul vizibil din circulatiile publice, sau de pe parcelele adiacente; orice amenajari care pot determina scurgerea apelor pe domeniul public, sau parcelele adiacente; orice alta functiune care nu este prevazuta la articolele 1 si 2 (utilizari admise cu conditionari).

-AMPLASAREA FATA DE ALINIAMENT: Terenul se va retrage din axul DE 1095/120 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri si se va retrage din axul DE 1095/201 astfel incat sa se respecte ampriza proiectata de 15,00 metri conform planşa reglementari . Retragera cladirilor fata de noul aliniament este de 5 metri la strada DE 1095/120 pentru a asigura parcare autovehiculelor, in interiorul proprietatii si de 5 metri la strada DE 1095/201. Se pot amplasa garaje pe aliniament, daca acestea nu depasesc, la cornisa de pe aliniament, inaltimea gardului. La intersecțiile strazilor, aliniamentele se tesesc perpendicular pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente, cu cate 2 metri pe fiecare latura cu care se intersecteaza.
Cladirile de colt vor avea fatade pe ambele strazi.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE:
- Amplasarea cladirilor fata de limita laterala: - pentru construire in regim izolat, retragera de la limita laterala de minim 1 metru.
- Amplasarea cladirilor fata de limita posterioara: 1/2 din inaltimea maxima a constructiei, dar nu mai putin de 5 metri. Se admit rezolvari tip curte interioara, curti de lumina.

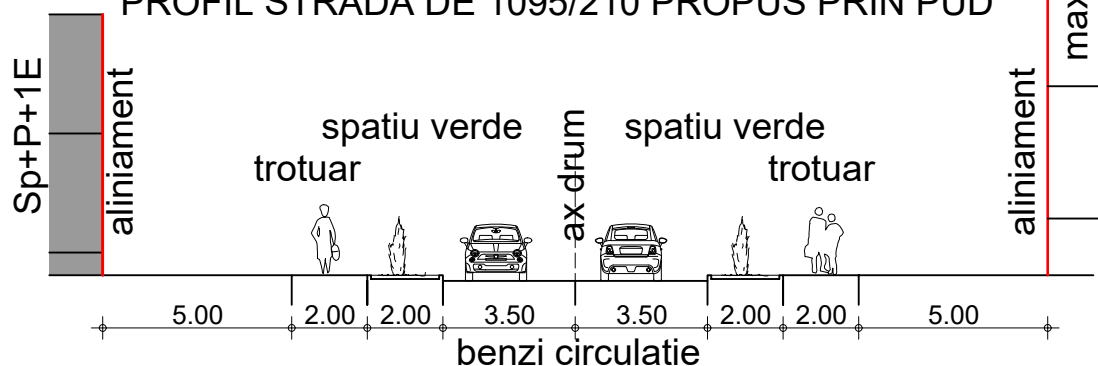
INVENTAR COORDONATE
sistem de proiectie stereografica 1970

Nr. Pct	X (m)	Y (m)
3	299687,789	788443,240
7	299707,670	788414,340
9	299724,110	788425,650
1	299704,210	788454,550

PROFIL STRADA DE 1095/201 PROPUSE PRIN PUD



PROFIL STRADA DE 1095/210 PROPUSE PRIN PUD



Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:	
MDM EXPRESSIVE BUILDING			Denumire proiect:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA Sp+P+1E Localitatea: CONSTANTA, SOLA 122, Parcela A 1095/121/3 Beneficiar: AGIU GEORGE		
J13/1605/2014	CUI 33477139	tel 0722326757	Proiect nr.:	Scara: 1:500	Data: 10 - 2024
Specific.:	Numele:	Semnatura:			FAZA: PUD
Sef proiect:	arh DAN MEMET		Denumirea plansei: PUD		Plansa nr: A4
Proiectat:	arh DAN MEMET		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		