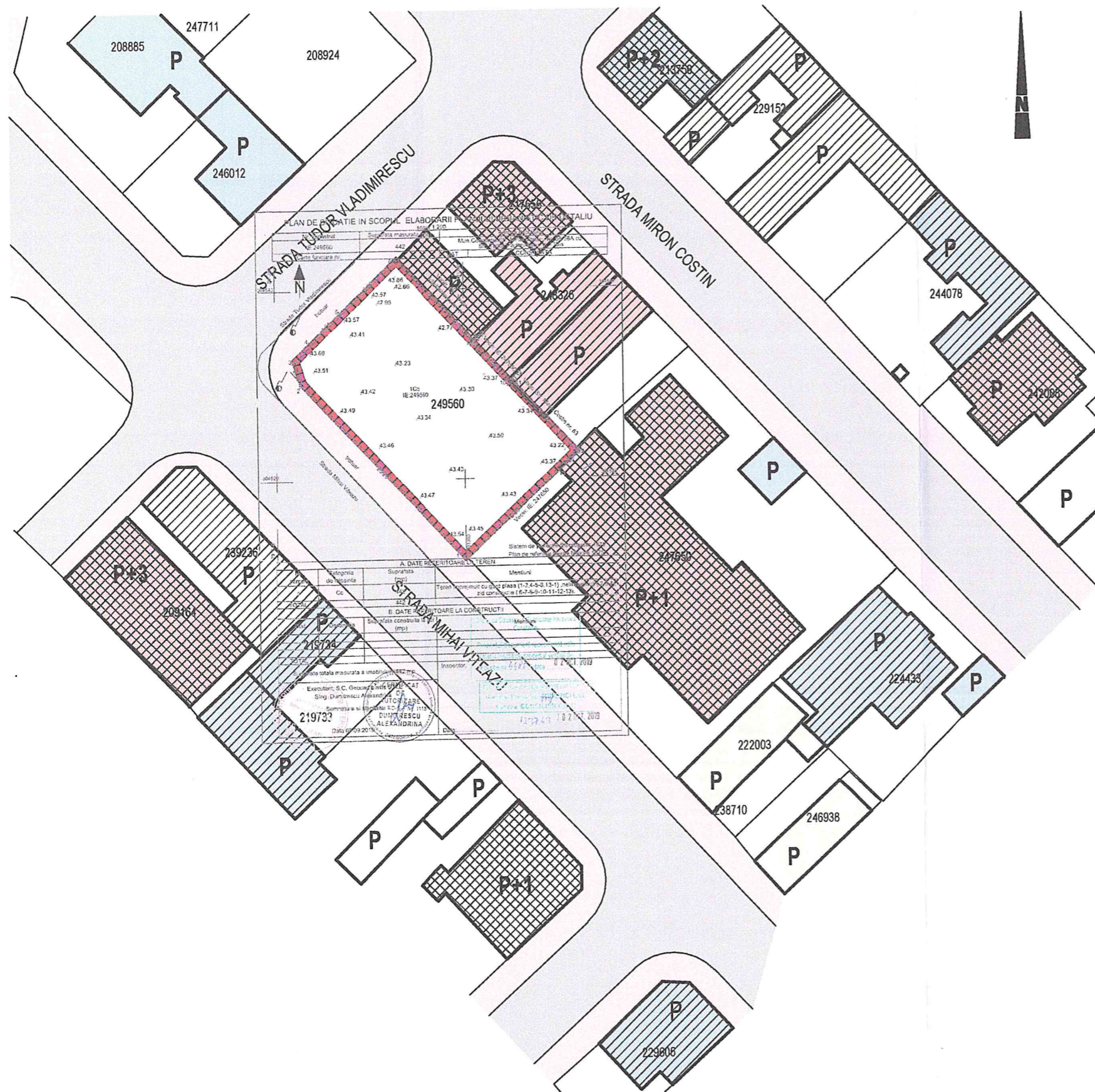




SUPRAFATA STUDIATA



tel/fax: 0241 698 008 secretariat@allarchitectura.ro Unita 19A 900532 C-19	
<b>all architectura</b> S.R.L.	
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL
FAZA Phase	P.U.D.
<b>PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONĂ</b>	
TITLUL PLANSEI Plan description:	SCARA Scale
PROIECT Project	P.U.D. REGLEMENTARE AMPLASARE IMOBIL PE PARCELĂ
BENEFICIAR Purchaser	BEL TRANSPORT S.A.
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. MIHAI VITEAZUL 58-58A STR. TUDOR VLADIMIRESCU 17 BIS
NR. PR. Project no.	17/ 2019
DATA Date	5-VII 2019
NR. PL. Plan no.	PO



# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERITORIULUI AFERENT CONSTRUCTIILOR EXISTENTE
	CONTUR INDICATIV AL CLADIRILOR EXISTENTE
<b>P+2-3</b>	INALTIMEA CONSTRUCTIILOR

	CIRCULATIE CAROSABILA
	TROTUARE, ALEI PIETONALE

	ACCESE AUTO IN PARCAJE, GARAJE
	ACCESE PIETONALE PRINCIPALE IN CONSTRUCTII

## STRUCTURA CLADIRILOR

	DURABILA
	SEMIDURABILA
	NEDURABILA

## STAREA CLADIRILOR

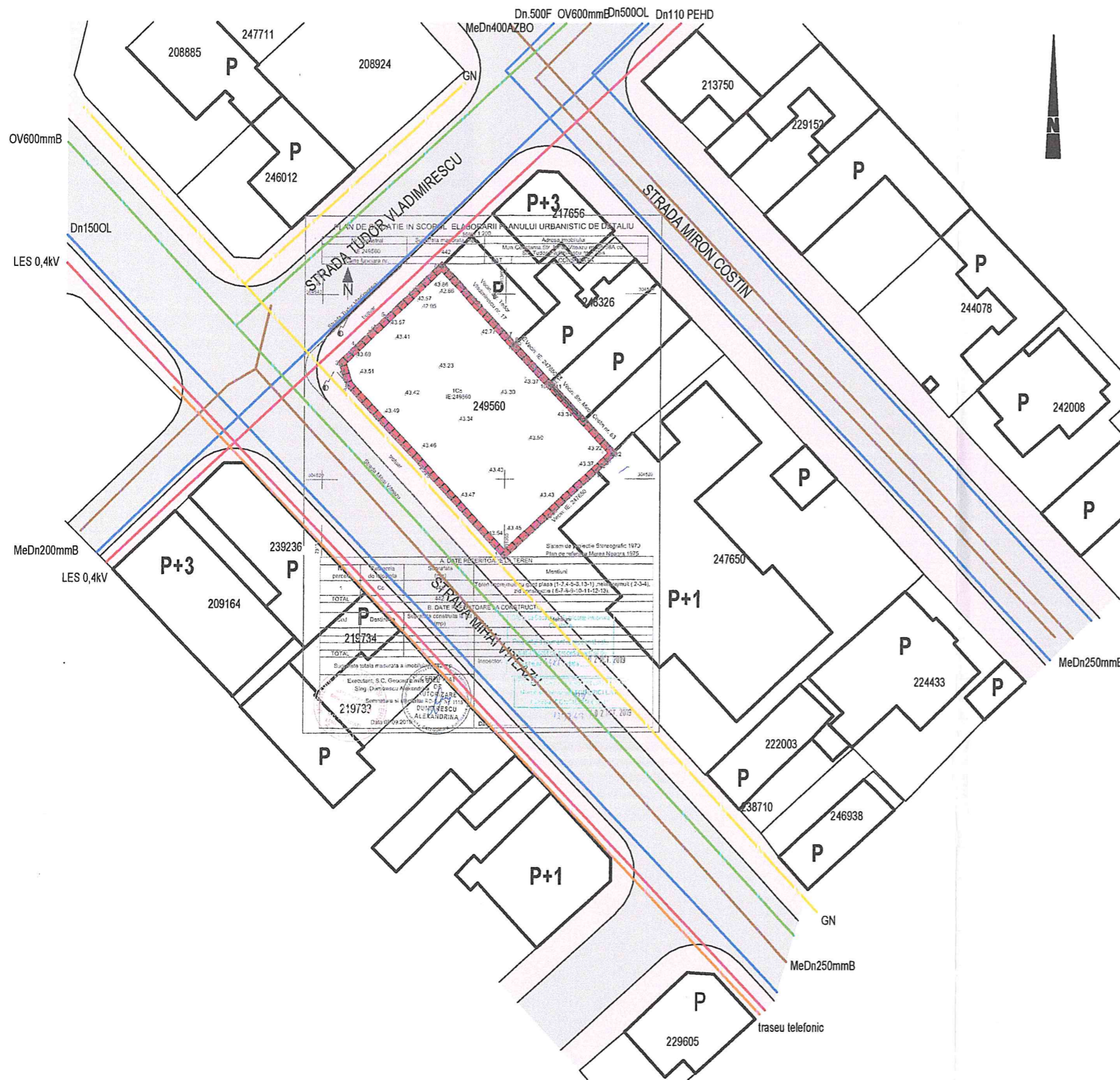
	BUNA
	MEDIOCRA
	REA

**all arhitectura**

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	<i>Edu</i>
FAZA Phase	<b>P.U.D.</b>	TITLUL PLANSEI Plan description:
	<b>SITUATIA EXISTENTA</b>	SCARA Scale 1/500
PROIECT Project	P.U.D. REGLEMENTARE AMPLASARE MOBIL PE PARCELA	NR. PR. Project no. 17/ 2019
BENEFICIAR Purchaser	BEL TRANSPORT S.A.	DATA Date 6-VII 2019
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. MIHAI VITEAZU 68-68A STR. TUDOR VLADIMIRESCU 17 BIS	NR. PL. Plan no. P1







# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

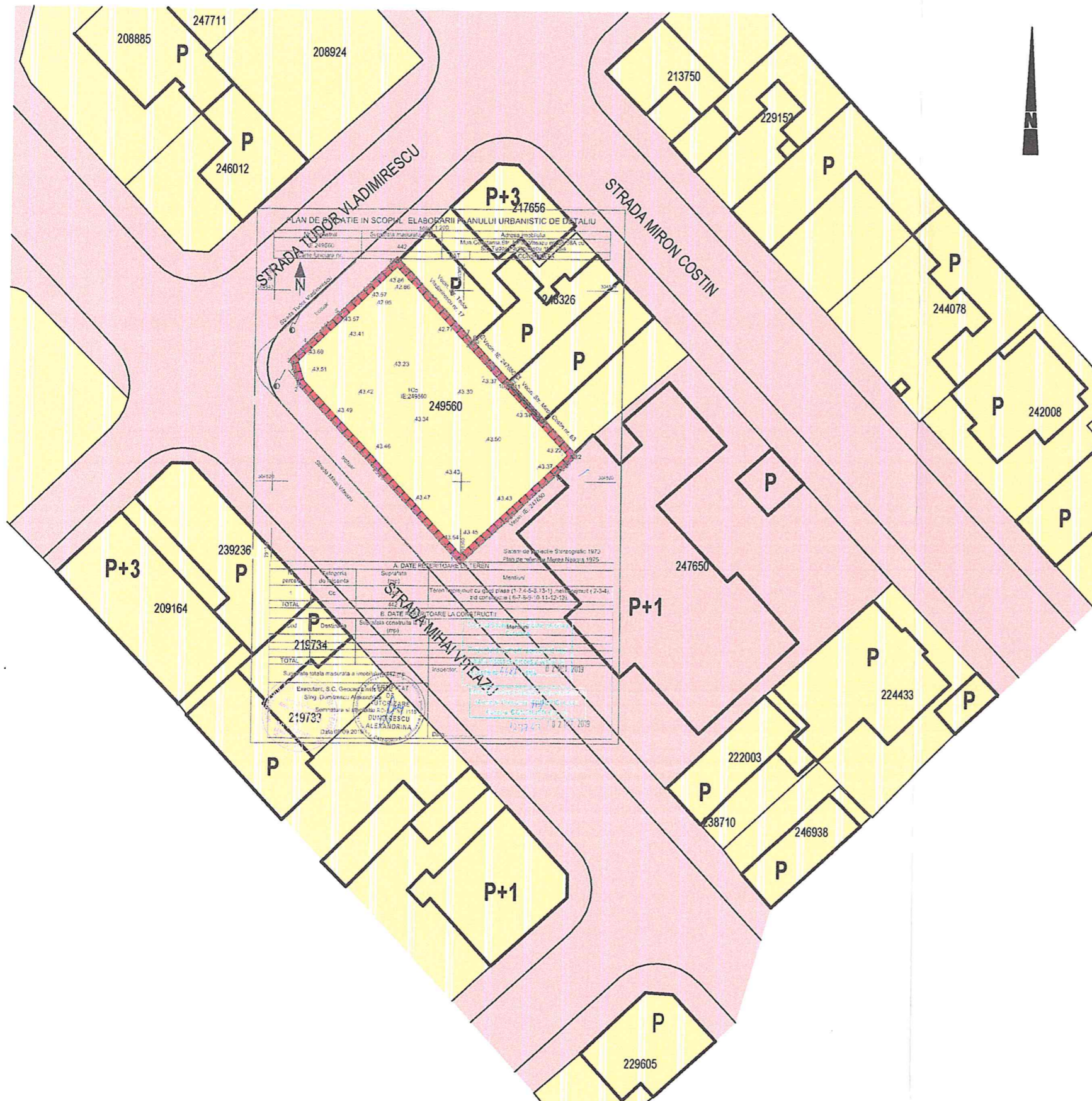
## LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
ALIMENTARE CU APA	
	CONDUCTE DE ALIMENTARE CU APA POTABILA EXISTENTE
CANALIZARE	
	CANALE MENAJERE EXISTENTE
	CANALE MENAJERE EXISTENTE
RETELE ELECTRICE	
	LINEE ELECTRICE SUBTERAN-AERIANA DE MEDIE TENSIUNE EXISTENTA
RETELE TELEFONICE	
	TRASEU TELEFONIC INTERURBAN SUBTERAN EXISTENT
RETELE GAZE	
	CONDUCTA GAZE NATURALE PRESIUNE REDUSA EXISTENTA

**all arhitectura**  
S.R.L.  
113/9067/2007 cod unic 14536756

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
FAZA Phase	P.U.D.	TITLUL PLANSEI Plan description: SCARA Scale 1/500
PROIECT Project	P.U.D. REGLEMENTARE AMPLASARE IMOBIL PE PARCELĂ	NR. PR. Project no. 17/ 2019
BENEFICIAR Purchaser	BEL TRANSPORT S.A.	DATA Date 6-VII 2019
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. MIHAI VITEAZUL 58-58A STR. TUDOR VLADIMIRESCU 17 BIS	NR. PL. Plan no. P3





# PLAN URBANISTIC DE DETALIU

## LEGENDA

[Pink Box]	LIMITA ZONEI STUDIATE
[Light Pink Box]	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PUBLIC AL PRIMARIEI
[Light Orange Box]	TERENURI APARTINAND DOMENIULUI PRIVAT AL PRIMARIEI
[Yellow Box]	TERENURI PROPRIETATE PRIVATA
[Diagonal Lines Box]	TERENURI DESTINATE TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC AL PRIMARIEI
[Cross-hatch Box]	TERENURI DESTINATE TRECERII IN DOMENIUL PRIVAT AL PRIMARIEI
[White Box]	TERENURI DESTINATE CONCESIONARII

**all arhitectura**  
113/006/2002 cod unic 14536786 SRL

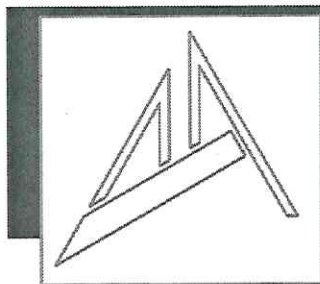
SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	<i>Narcis Gelal</i>
FAZA Phase	P.U.D.	TITLUL PLANSEI Plan description:
	OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ	SCARA Scale
		1/500
PROIECT Project	P.U.D. REGLEMENTARE AMPLASARE IMOBIL PE PARCELĂ	NR. PR Project no.
		17/ 2019
BENEFICIAR Purchaser	BEL TRANSPORT S.A.	DATA Date
		5-VII 2019
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, STR. MIHAI VITEAZUL 68-68A STR. TUDOR VLADIMIRESCU 42-42A	NR. PL Plan no.
		P4



-62-

P.U.D.

Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare



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

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### 1. Introducere

#### 1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru reglementarea amplasării imobilului parcelă**
- inițiator (beneficiar): **Bel-Transport s.a.**
- amplasament: **Constanța, str. Mihai Viteazu 58-58A, str. Tudor Vladimirescu 17bis, nr. Cad. 249560, UAT Constanța**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **iulie 2019**

#### 1.2. Obiectul lucrării

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

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

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

### 2. Încadrarea în zonă

#### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 272 din 31.10.2011, terenul se află în zona de reglementare ZRL2b1 – subzona locuințelor individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare), situate în interiorul perimetrelor de protecție.

Utilizările admise cu condiționări sunt: mansardarea clădirilor cu luarea în calculul C.U.T. a maximum 60% din aria unui nivel curent.

**P.U.D.**  
**Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare**

---

Sunt interzise funcțiunile care generează trafic important de persoane și mărfuri și au program prelungite după ora 22.00 și/sau produc poluare și zgomot; activități poluante, cu risc tehnologic sau incomode pprin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros, de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane, depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

**a) studiu de însorire**

Din studiul de însorire rezultă posibilitatea amplasării construcției până pe limitele de proprietate, cu o retragere a etajelor superioare dinspre SE, pentru a nu umbri excesiv parcela aflată la NE.

Față de construcțiile vecine dinspre NE și SE, imobilul trebuie retras pentru a beneficia de însorire.

Față de construcțiile existente amplasate pe parcelele din vecinătate, imobilul se poate amplasa oricum, deoarece ferestrele camerelor de locuit din cadrul acestora nu sunt orientate spre parcela aflată în studiu pentru a putea fi afectate de umbrire.

**b) studiu geotehnic**

Studiul geotehnic permite amplasarea unui imobil S+P+4E-5R, fără lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare.

**c) studiu topografic**

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

**d) studiul volumetric**

Amplasarea construcției astfel încât spațiile locuibile să beneficieze de însorire conform normelor determină apropierea acesteia de limitele dinspre nord-vest și sud-vest, putând oferi vizibilității dinspre spațiul public a unor calcane tratate arhitectural sau înverzite, până în momentul construirii pe parcela alăturată a unei clădiri cuplate. Având în vedere regulamentul de urbanism în vigoare pentru zonă, acest lucru nu este posibil decât printr-o documentație de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela respectivă.

Rezultă necesitatea tratării arhitecturale a fațadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterală față de care se propune apropierea.

Se remarcă de asemenea faptul că viitoarea construcție va fi vizibilă dinspre bd. Mamaia, ceea ce obligă tratarea volumetrică și arhitecturală integrată în peisajul orașului vizibil de pe una din cele mai importante artere.

### **3. Situația existentă**

**3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație**

Accesurile carosabil și auto se fac din străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, străzi de

categoria a III-a, la care terenul este aliniat. Strada Mihai Viteazu de bușează bd. Mamaia, care la rândul ei de bușează în bd. Tomis, ambele fiind artere de importanță municipală care leagă centrul orașului de bd. Aurel Vlaicu și ieșirile din oraș.

3.2. *Suprafața ocupată, limite și vecinătăți*

În prezent, terenul este liber de construcții. Spre nord-est se află parcele cu locuiri individuale cu regimul de înălțime parter și P+1E, iar la sud-est se află o construcție cu valoare ambientală, grădinița „Perluțele Mării”, cu regimul de înălțime P+1E, care oferă spre parcela aflată în studiu un calcan de 2.59m lățime.

Suprafața parcelei este de 442 mp, având formă dreptunghiulară și dimensiunile în plan de 27.62 metri la pe direcția NV-SE și cca. 26.09 metri în adâncime, pe direcția NE-SV.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord-est – parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice: de la str. Tudor Vladimirescu nr.17, str. Miron Costin nr. 63 și 65
- la nord-vest – strada Tudor Vladimirescu
- la sud-est – parcela de pe str. Mihai Viteazu nr.56 - grădiniță
- la sud-vest – strada Mihai Viteazu

Coordonatele parcelei studiate prin P.U.Z. sunt:

Nr. punct	X	Y
1	791359.9890	304511.7110
2	791342.8800	304530.2120
3	791342.1460	304532.5380
4	791347.0596	304537.4971
5	791352.9083	304542.9743
6	791360.2450	304535.1700
7	791371.7060	304522.7380
8	791369.7960	304520.9830

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

În prezent, parcela este liberă de construcții.

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

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

Parcela face parte din zona centrală a municipiului Constanța, cu funcțiunea principală de locuire, și funcțiuni complementare acestora. Funcțiunile complementare cel mai des întâlnite în zonă sunt: garaje și anexe gospodărești. Alipită parcelei se află o grădiniță, iar pe str. Mihai Viteazu se află o stație de alimentare cu carburanți la autovehicule.

Grădinița învecinată este o construcție din perioada antebelică, cu aspect îngrijit și valoare ambientală. Are un parter înalt și este retrasă față de aliniament.

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

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. În prezent aparține lui s.c. Bel Transport s.a., conform actului de alipire a parcelelor cu numerele cadastrale 206358 și 210485.

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

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind

**P.U.D.**  
**Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare**

---

caracteristicile formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prăfoasă + argilă.

Terenul este relativ plat, orizontal.

Conform studiului geotehnic, stratificația terenului se prezintă astfel:

- 0.9m – 3.9m – loess galben, praf argilos loessoid
- 3.9m – 5.8m – agrila prăfoasă cafenie
- 5.8m – 9.3m – loess galben, praf argilos loessoid
- 9.3m – 10.7m – argilă prăfoasă, cafenie maronie cu rare concrețiuni calcaroase
- 10.7m – 12.7m – argilă prăfoasă cafenie, galbuie
- 12.7m – 14.0m – argilă cafenie închisă
- 14.0m – 14.9m – argilă cafenie maronie cu concrețiuni calcaroase
- 14.9m – 15.6m – argilă cafenie închisă cu concrețiuni calcaroase

Nivelul hidrostatic a fost pus în evidență la adâncimea de 11.8m.

Având în vedere caracteristicile fizico-mecanice ale solului, se recomandă ca fundarea pentru regimul de înălțime S+P+5 să se facă cu îmbunătățirea solului sau realizarea transferului eforturilor către adâncimi cu depozite cu capacitate portantă mai ridicată (pernă de loess/deșeu de carieră sau piloți).

### 3.7. *Parametri seismici caracteristici zonei*

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

### 3.8. *Analiza fondului construit existent*

Pe parcelă nu există construcții. La NV se află o locuință parter, în stare bună, de cca 50 ani vechime. Grădinița de pe parcela de la SE se află într-un imobil în stare bună, P+1E, construit în perioada interbelică.

### 3.9. *Echiparea existentă*

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

- conform avizului RAJA 896/78904/02.02.2019, pe strada Mihai Viteazu există o conductă de distribuție apă Dn.150mmOL, colectorul menajer Dn.250mmB și colectorul pluvial OV500/750mmB, iar pe strada Tudor Vladimirescu există conducta de distribuție apă Dn.110mmPEHD și colectorul pluvial OV500/750mmB

- conform avizului e-Distribuție 274876907/13.08.2019, pe străzile adiacente există rețea subterană de alimentare cu energie electrică de 0.4kV

- conform avizului Distrigaz Sud 314.159.755/24.07.2019, pe străzile adiacente terenului se află rețea de distribuție a gazelor naturale

- conform avizului RADET B11413/29.07.2019, pe amplasament nu deține rețele de alimentare cu căldură

- conform avizului TELEKOM Romania Communications 1281/19.07.2019, pe amplasament nu deține rețele de comunicații

#### 4. Reglementări

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

Pe parcelă se intenționează amplasarea unor locuințe colective cu regimul de înălțime S+P+4E+5R, cuprinzând mai multe apartamente, spații comune și garaje. La parter se menține posibilitatea amenajării unor spații comerciale.

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

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

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

##### 4.3. *Capacitatea, suprafața desfășurată*

Imobilul va cuprinde cca 20 apartamente, cu o suprafață desfășurată de maximum 2475.0 mp.

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție. C.U.T. maxim probat = 5.6

Suprafața construită nu va depăși 397.8 mp (P.O.T. = 90%). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

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

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

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

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

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

Se vor crea câte un acces separat, pietonal și carosabil, de cca. 1 metru și, respectiv, maximum 5.0 metri lățime, din strada Tudor Vladimirescu. În dreptul accesului carosabil, bordura trotuarului se va lăsa corespunzător, pentru a putea prelua diferența de nivel. Numărul de locuri de parcare se va asigura cu respectarea RLU aprobat.

**4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată, impermeabilizată, cu asigurarea unui spațiu de scurgere a apelor spre canalizare și prevăzută cu sistem de spălare, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a deșeurilor, din strada Tudor Vladimirescu. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

**4.7. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

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

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 5% din total suprafeței terenului;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

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

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

**4.8. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

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

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspectiva pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – terase succesive;
- să asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticala în condiții de eficiență estetică și economică.

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

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

- N-E – proprietate privată – 0 metri;
- S-V – aliniamentul străzii Tudor Vladimirescu - 0 metri, conform tipologiei predominante în zonă;
- N-V – proprietate privată – 0 metri;
- S-E – aliniamentul străzii Mihai Viteazu - 0 metri, conform tipologiei predominante în zonă, cu condiția preluării în trepte a alinierii existente a clădirii grădiniței.

Pe înălțime, construcția se va desfășura astfel:

- subsol sau demisol cu cota inferioară la maximum 1,50 metri adâncime față de cota terenului natural și cota superioară la +1,50 metri;

**P.U.D.**  
**Construire imobil, în vederea reglementării retragerilor laterale și posterioare**

---

- parter cu înălțimea de maximum 5,0 metri;
- etaje cu înălțimea de maximum 3,50 metri;
- eventual demisol și/sau mansardă pe maxim 60% din suprafața etajului imediat inferior, cu înălțimea medie mai mică sau egală cu a etajului.

Înălțimea totală nu o va depăși pe cea prevăzută în R.L.U. aprobat, de 18.0 metri.

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

**4.10. Asigurarea utilităților**

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

**4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat**

Suprafața terenului, menținută = 442 mp

Suprafața construită maximă = 397.8 mp

Suprafața desfășurată maximă = 2475.2 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 20 mp

Suprafața de alei carosabile și pietonale = cca 44.20 mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară

P.O.T. = 90%

C.U.T. = 5.6

## 5. Concluzii

**5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

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

**5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

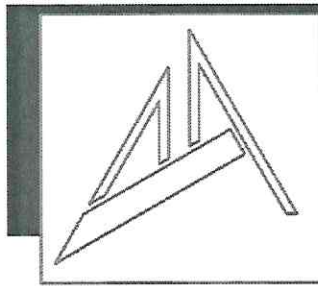
Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013,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

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

elaborat,  
arh. Ignis Duvagi







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

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

Anexa 6.3.

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**- actualizat pentru parcela din str. Mihai Viteazu 58-58A,**  
**str. Tudor Vladimirescu 17bis, Constanța -**

Conform documentației de urbanism de tip P.U.Z. aprobate cu H.C.L.M. 272 din 31.10.2011, terenul se află în zona de reglementare ZRL2b1 – subzona locuințelor individuale și colective mici/medii cu maxim P+4-5R niveluri și funcțiuni complementare (comerț, servicii, alimentație publică, birouri, învățământ, sănătate, mică producție, parcare), situate în interiorul perimetrelor de protecție

**SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

**ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE**

- locuințe individuale și colective mici/medii cu maximum P+4E+5r niveluri, în regim de construire cuplat sau izolat;

**ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

**ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE**

- funcțiuni care generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00 și /sau produc poluare și zgomot;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție,

**P.U.D.**  
**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

---

- prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
  - depozitare en gros;
  - depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
  - depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
  - activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
  - autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
  - lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente:
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

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

- parcela este considerată construibilă, având frontul la stradă mai mare de 8,0 m și suprafața terenului mai mare de 150 mp;
- în cazul dezmembrării, construcțiile se vor executa ca părți individuale ale ansamblului construit pe toate parcelele care constituie suprafața reglementată în P.U.D. de față, respectându-se prescripțiile la nivelul acesteia (indicatori urbanistici, retrageri, regim de înălțime);

**ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

- clădirile se pot dispune pe aliniament, având în vedere că aceasta este tipologia predominantă în vecinătate;
- pe o lățime de 2.0 metri a frontului de la strada Mihai Viteazu înspre grădinița existentă, construcțiile se vor retrage până în dreptul fațadei acesteia;
- este permisă ieșirea în consolă spre stradă cu maximum 1.5 metri numai în cazul în care consola se află la o înălțime mai mare de 4.0 metri;
- clădirea va avea fațade atât spre strada Mihai Viteazu, cât și spre strada Tudor Vladimirescu;
- la nivelul parterului, se va asigura teșirea construcțiilor pe o lățime de minimum 3.0 metri, perpendiculară pe bisectoarea unghiului format de axele străzilor Mihai Viteazu și Tudor

Vladimirescu;

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

- parcela fiind de colț, nu are limită posterioară;
- construcțiile cu regimul de înălțime (S+)P se vor amplasa cu respectarea codului civil;
- construcțiile cu regimul de înălțime (S+)P+1-3E se vor retrage cu minimum 5.0 metri față de limita laterală nord-estică și cu minimum 2.0 metri față de limita laterală sud-estică, oferind spre acestea fațade tratate arhitectural;
- construcțiile cu regimul de înălțime (S+)P+4E se vor amplasa aliniate la str. Tudor Vladimirescu, iar adâncimea lor nu va depăși 10.0 metri;
- construcțiile cu regimul de înălțime (S+)P+5E se vor retrage cu minimum 5.0 metri față de limita nord-estică și cu minimum 12.0 metri față de limita sud-estică;
- sunt permise balcoane în consolă de maximum 1.5 metri lățime dincolo de limita edificabilului, cu condiția respectării codului civil;
- construcțiile se vor amplasa pe parcelă astfel încât să asigure însorirea proprie și a construcțiilor vecine conform normelor în vigoare;

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

- pe parcelă, cădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite.

**ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

- parcela va avea asigurat un acces carosabil cu o lățime de maximum 5.0 metri din strada Tudor Vladimirescu;
- accesurile pietonale sunt permise din străzile adiacente;

**ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

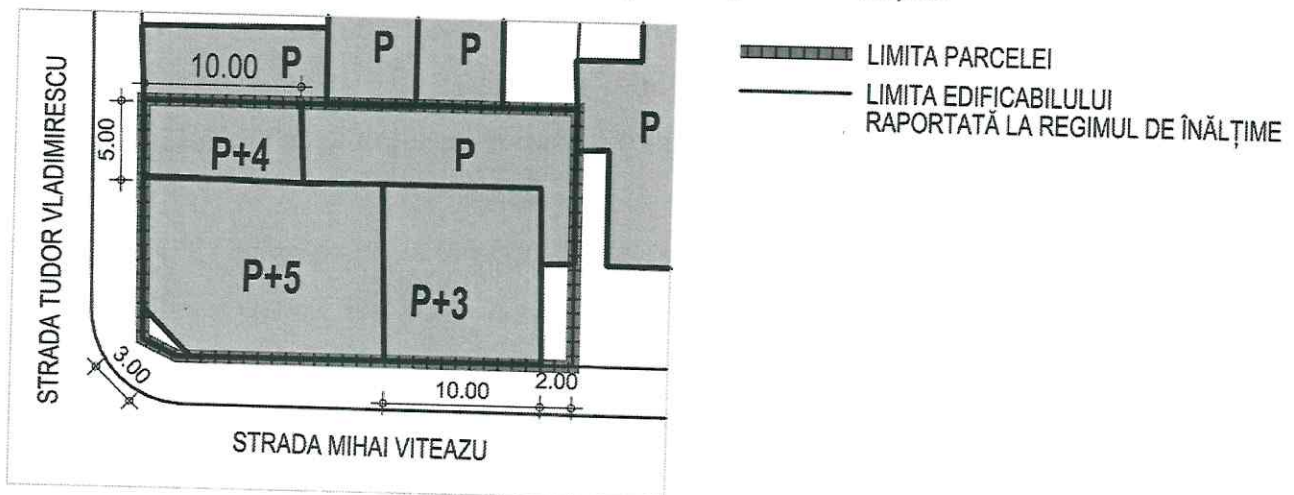
- numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare;
- se vor rezerva locurile de parcare în incintă, până la asigurarea accesibilității carosabile pe parcelă.

**P.U.D.**  
**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

**ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

- înălțimea maximă a clădirilor va fi  $(S+)P+4E+5r$ ;
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;
- înălțimea maximă nu va depăși 18.0 metri; se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi (2.5 metri);
- clădirile vor fi dipuse pe înălțime conform schemei:

Schemă de dispunere a clădirilor în funcție de regimul de înălțime



- înălțimile maxime ale nivelurilor se vor considera astfel:

- parter = 5.0 metri
- etaje = 3.5 metri

**ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

- aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu condiția realizării unui ansamblu compozițional care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate (construcția de pe str. Mihai Viteazu);
- clădirile se vor armoniza cu cele învecinate ca arhitectură, cromatică și finisaje, prin preluarea parțială a acestora sau prin contrast în scopul punerii în evidență a clădirilor vecine cu valoare ambientală;

**P.U.D.**  
**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

---

- se interzic calcane vizibile din spațiul public;
- se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale;

**ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

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

**ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 5% din totalul suprafeței terenului (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare **50 mp**;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013.

**ART. 14 – ÎMPREJMUIRI**

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim **2,20 metri** și minim **1,80 metri**, din care un soclu opac de **0,50 metri** și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim **2,50 metri** înălțime.

**P.U.D.**  
**pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare**

**SECTIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

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

- P.O.T. maxim = 90%

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

- C.U.T. maxim = 5,6



Elaborat,  
arh. Ignis Duvagi