

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU, TEREN NR. CADASTRAL 230265, STR. ILINCA 43, CONSTANTA

BENEFICIAR: MAILAT VICTORIA ADRIANA

**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA ,
URB. MARCULESCU ROXANA**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
IN PERIOADA 25.06.2026-11.07.2026**

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constantia.ro ; prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 2, CAMERA 212 sau depuse 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/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR TERCIU GEORGIANA, email: urbanism@primaria-constantia.ro
- DATE CONTACT ELABORATOR: TEL. 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email: arhitectroxanamarculescu@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 25.06.2026-11.07.2026 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 12.07.2026-22.07.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

BENEFICIAR: Mailat Victoria Adriana

PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectura MARCULESCU ROXANA

COORDONATOR DOCUMENTATIE URBANISM: URB.ROXANA MARCULESCU

PROIECT: Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: str.Ilinca 43, mun.Constanta, jud. Constanta

FAZA: PUD

NR. PROIECT: 2/2025

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

COORDONATOR URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

BENEFICIAR: Mailat Victoria Adriana

PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectura MARCULESCU ROXANA

PROIECT: Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: str. Ilinca 43, mun. Constanta, jud.Constanta

FAZA: PUD

NR. PROIECT: 2/2025

1.2. - Obiectivul proiectului

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul studiat. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea detalierii si modificarii retragerilor minime laterale, posterioare reglementate in documentatia PUZ HCL 198/2018.

Suprafata terenului este de 427mp, front de 14.08ml la strada Ilinca.

In prezent terenul este liber de constructii. Se propune realizarea unei locuinte unifamiliale, individuale, cu regim inaltime parter si etaj, precum si a unei anexe parter cu destinatia de foisor.

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

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

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

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală.

Amplasamentul este situat pe str. Ilinca, nr.43. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv str.Comarnic, str.Fantanele, sos.Mangaliei.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E), aflate majoritar în imobile noi.

Vecinătățile directe sunt reprezentate de terenuri libere de construcții.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică și studiul geotehnic .

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUD.

Studiul geotehnic prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform PUZ HCL 198/2018 terenul este situat în L1- zona locuințe individuale cu funcțiuni de locuire individuală și funcțiuni complementare, conform PUG, în clădiri de înălțime mică D+P+2E.

Utilizări admise:

- locuințe individuale
- funcțiuni complementare locuirii(parcare/ garare, servicii, comerț cu amănuntul, birouri profesii liberale) în limita a 25% din suprafața construită.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

§ regimul de înălțime maxim: D+P+2E(Hmaxim cornișă-11,4m, Hmaxim atic-12,5m)

- § POT maxim 50%
- § CUT maxim 2

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- str.Comarnic, str.Fantanele, sos.Mangaliei.

Strada Ilinca, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are in zona, conform PUZ, deschiderea de 15metri, din care 2metri are fiecare trotuar, 7metri are zona carosabila si cate 2metri spatiu verde pe fiecare parte a carosabilului. Circulatia auto se face cu dublu sens. In prezent exista acces auto si pietonal la lotul studiat.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafata terenului este de 427mp, front de 14,08ml la strada Ilinca. Forma terenului este relativ rectangulara, cu adancimea minima a terenului de 31.78ml.

In prezent terenul este liber de constructii.

In conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are urmatoarele limite de proprietate si vecinatati:

la Nord-Est- teren liber de constructii, proprietate privata

la Sud-Est - teren liber de constructii, proprietate privata

La Sud-Vest- str.Ilinca

la Nord-Vest- teren liber de constructii, proprietate privata

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

In prezent terenul studiat, in suprafata de 427mp, este liber de constructii, neamenajat, ocupat de vegetatie crescuta spontan.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidentiala, cu functiuni de locuire individuala.

Conform PUZ HCL 198/2018 terenul este situat in L1- zona locuinte individuale cu functiuni de locuire individuala si functiuni complementare, conform PUG, in cladiri de inaltime mica D+P+2E.

Utilizari admise:

- locuinte individuale

- functiuni complementare locuirii(parcare/ garare, servicii, comert cu amanuntul, birouri profesii liberale) in limita a 25% din suprafata construita

Indicatori urbanistici maximi aprobatii:

- § regimul de inaltime maxim: D+P+2E(Hmaxim cornisa-11,4m, Hmaxim atic-12,5m)
- § POT maxim 50%
- § CUT maxim 2

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Birouri profesii liberale
- Garaje
- Anexe gospodaresti.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este relativ bună. Imobilele din zona sunt noi, cu finisaje de calitate medie sau buna.

Terenurile direct învecinate terenului studiat sunt libere de constructii.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine lui Mailat Victoria Adriana, conform actului de proprietate anexat, fiind proprietate privata a acesteia.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

- de la suprafata terenului pana la adancimea de maxim -1,5m s-a intalnit stratul de umplutura si pamant vegetal
- urmeaza stratul loess galben intalnit in foraje pana la adancimea de -5,10m de la cota teren actual
- pana la adancimea de 6,00m, unde s-a oprit executarea forajului mai adanc, urmeaza un strat de praf argilos cafeniu deschis, plastic vartos.

La data efectuării forajelor, nu a fost intalnit nivelul panzei freatice pana la adancimea la care s-au efectuat acestea.

Se recomanda informativ, urmand a se definitiva in faza autorizatiei de construire, pentru o constructie cu regim inaltime parter si etaj, fundarea directa pe stratul de loess galben, cu o incasturare de 0,2m, dupa indepartarea in totalitate a stratului de umplutura si pamant vegetal.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren. Terenul are o diferență de nivel de aproximativ 50cm pe direcția sud-vest-nord-est.

3.9. Adâncimea apei subterane

La data efectuării forajelor, nu a fost întâlnit nivelul panzei freatice până la adâncimea la care s-au efectuat acestea.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

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

3.11. Analiza fondului construit existent

Pe terenul studiat nu se afla edificat construcții la momentul elaborării PUD. Terenurile direct învecinate celui studiat sunt libere de construcții.

3.12. Echiparea edilitară existentă

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

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

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se realizează la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA, aflată în prezent pe strada paralelă cu str. Ilinca, ce va fi extinsă anterior recepționării imobilului propus. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA, aflată în prezent pe strada paralelă cu str. Ilinca, ce va fi extinsă anterior recepționării imobilului propus. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea stradală.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se asigura din rețeaua de medie tensiune a orașului, existentă în zona, în capatul străzii Ilinca.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrala termică murală pe gaze, alimentată din rețeaua de gaze naturale la care va fi conectată construcția propusă.

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrala termică murală pe gaze, alimentată din rețeaua de gaze naturale la care va fi conectată construcția propusă.

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă pe str. Comarnic, după extinderea acestora pe str. Ilinca.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și opțiunile beneficiarului exprimate în tema de proiectare.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detalierii și reglementării retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea realizării unei locuințe individuale parter și etaj, precum și a unei anexe parter foisor.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției parter și etaj, cu destinația de locuință individuală, dar și a anexei parter foisor, se propune cu următoarele retrageri:

- minim 1 metru anexa și minim 13,5m locuința la limita nord-estică,
- minim 2 metri anexa și minim 3 metri locuința la limita nord-vestică
- minim 5 metri locuința la limita sud-vestică
- minim 1 metru locuința și minim 5,7 metri anexa la limita sud-estică.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Pe terenul studiat se propune să se realizeze o locuință unifamilială parter și etaj și o anexă parter foisor, având S_c maxim = 128,1 mp, S_d maxim = 256,2 mp.

De asemenea, se propun alei pietonale de acces în incintă și 2 locuri de parcare în incintă, la sol, necesare pentru o locuință unifamilială cu suprafața utilă mai mare de 100 mp.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din str. Ilinca, strada cu dublu sens auto, cu lățime carosabil de 7 metri, unde va fi amenajat un acces auto în incintă terenului cu lățimea de 5 metri și un acces pietonal cu lățimea de 1 metru.

Se vor amenaja minim 192,15mp la sol spatii verzi in incinta, reprezentand 45% din suprafata terenului studiat.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "D" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "IV" de importanta (conform Normativului P100).

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

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul fiind liber de constructii.

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

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare in incinta, necesare pentru o locuinta unifamiliala cu suprafata utila mai mare de 100mp.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din str.Ilinca, strada cu latimea carosabilului de 7m, unde va fi amenajat un acces auto in incinta terenului cu latimea de 5metri si un acces pietonal cu latimea de 1metru.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiata, terenul este in panta, partea inalta spre str.Ilinca si partea joasa spre limita posterioara a terenului, fara denivelari, vegetatia existenta pe teren fiind joasa, specifica zonei Dobrogei. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, daca va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD, fiind vorba de o locuinta individuala parter si etaj, cu anexa foisor, intr-o zona deja antropizata.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În acest PUD nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara imobilului P+1E si anexei de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, parcaje, imobil propus, terase și platforme), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului, pe sol , in suprafata de 192,15mp (45% din suprafata parcelei). Aleile pietonale si parcajele se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se va realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Strada Ilinca, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are in zona, conform PUZ, deschiderea de 15metri, din care 2metri are fiecare trotuar, 7metri are zona carosabila si cate 2metri spatiu verde pe fiecare parte a carosabilului. Circulatia auto se face cu dublu sens. In prezent exista acces auto si pietonal la lotul studiat.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Constructia propusa, parter, avand maxim 9,5metri inaltime, va fi amplasata la distanta de minim 5metri fata de aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str.Ilinca.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-30%

CUTmaxim-0,6

Conform PUZ HCL 198/2018, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrica și termică, gaze naturale și telefonie, amplasate pe str.Comarnic si str.Ilinca. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	427mp	100%

Suprafata construita la sol	128,1mp	30%
Suprafata verde	192,15mp	45%
Suprafata circulatii, platforme	106,75mp	25%

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

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

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

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 si realizarea imprejmuirii terenului definitiv pe cele 3 laturi laterale si posterioara si provizoriu spre str.Ilinca;
2. Construirea imobilului propus si a anexei;
3. Amenajarea incintei adiacente;
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari;
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale;
6. Spatiu verde - gazon, arbusti;
7. Împrejmuirea terenului spre str.Ilinca.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU



LEGENDA

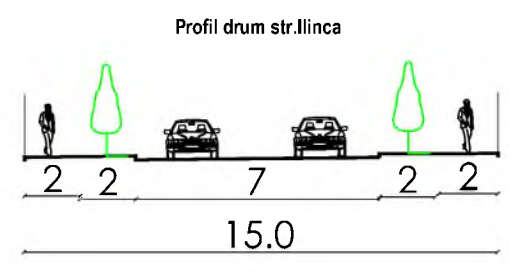
- Limita amplasament ce a generat PUD S =427mp
- Limite de proprietate
- Constructii invecinate
- L1
- Locuinta individuala P+1E
- Spatii verzi propuse pe teren
- Spatii verzi publice aliniament
- Parcaje propuse in incinta
- Circulatii pietonale,platforme pe terenul studiat
- Circulatii pietonale publice existente
- Circulatii carosabile publice existente
- Acces pietonal in incinta
- Acces auto in incinta

Conform PUZ HCL 198/2018 terenul este situat in L1- zona locuinte individuale cu functiuni de locuire individuala si functiuni complementare, conform PUG, in cladiri de inaltime mica D+P+2E.

- Utilizari admise:
- locuinte individuale
 - functiuni complementare locuirii(parcare/ garare, servicii, comer cu amanuntul, birouri profesii liberale) in limita a 25% din suprafata construita

- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
- regimul de inaltime maxim: D+P+2E(Hmaxim cornisa-11,4m, Hmaxim atic-12,5m)
 - POT maxim 50%
 - CUT maxim 2

Respectand HCLM 113/2017, se vor amenaja 2 locuri de parcare pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mare de 100mp.Se amenajeaza 1 acces auto cu latime de 5m si un acces pietonal in incinta.



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	427mp		
	EXISTENT	PROPOS	APROBAT PUZ
SC	0mp	128,1mp	213,5mp
SD	0mp	256,2mp	854mp
P.O.T.	0%	30%	50%
C.U.T.	0,0	0,6	2
Regim inaltime	-	P+1E(9,5M)	D+P+2E(12,5m)
BILANT TERITORIAL PROPOS			
	mp	788.300,97%	
S total teren din masuratori	427mp	100 %	
Sconstruit	128,1mp	30%	
Scirculatii,parcaje,platforme	106,75mp	25%	
Sverde	192,15mp	45%	

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
MAILAT VICTORIA ADRIANA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 2
FAZA: PUD
DATA: MAI 2025
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :
STR.ILINCA, NR.43, MUN.CONSTANTA,
JUD.CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-03