



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Dimitrie Cuclin nr. 5,
investitor Mototolea Dragoș Ionuț

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 19.05. 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 70634/29.04.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 73702/07.05.2020, precum și avizul nr. 70627/29.04.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând solicitarea domnului Mototolea Dragoș Ionuț înregistrată sub nr. 238785/10.12.2019, completată cu adresa nr. 27376/11.02.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Dimitrie Cuclin nr. 5, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unei locuințe individuale Sp+P+1E, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Dimitrie Cuclin nr. 5, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 240962, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Mototolea Dragoș Ionuț conform actului de donație autentificat sub nr. 1984/13.12.2018 la Societatea profesională notarială Petrescu.

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

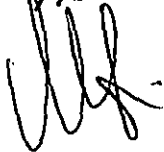
Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Mototolea Dragoș Ionuț, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

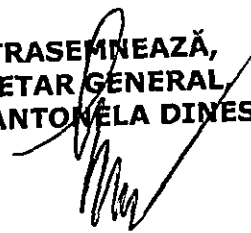
25 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
LIVIU MERDINIAN



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU



CONSTANȚA

NR. 155 / 29.05 2020

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA Sp+P+1E**
- Initiator (Beneficiar) : **MOTOTOLEA DRAGOS IONUT**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **septembrie 2019**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Dimitrie Cuclin, nr.5, nr. cad. 240962**
- Certificat de urbanism: **nr.1004/08.04.2019**

OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA-Sp+P+1E, fata de limitele laterale/posterioare ale terenului in suprafata de 500,00mp, amplasat in Constanta, strada Dimitrie Cuclin, nr.5, nr. cadastral 240962.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

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, spre neschimbare
- conformarea spatiilor publice;

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

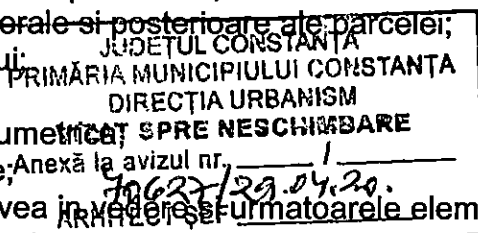
- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea 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.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

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

Terenul studiat, in suprafata de 500,00mp, se afla pe strada Dimitrie Cuclin, nr.5, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 240962, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr.1004/08.04.2019, terenul se afla in zona de reglementare L1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE/COLECTIVE MEDII CU REGIM DE INALTIME MAX P+2+M. Parcela este supusa reglementarilor P.U.D. aprobat



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. S-a obtinut avizul comisiei de circulatie privind organizarea circulatiei si asigurarea locurilor de parcare aferente obiectivul propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Conform C.U. nr. 1004/08.04.20105, parcela este supusa reglementarilor P.U.D. aprobat prin H.C.L. nr. 588/24.10.2005.

Utilizari admise: - locuinte individuale; -locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj); -echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie, etc);

Utilizari admise cu conditionari: -se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250m; - functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu conditia elaborării și aprobării unor documentații PUD; - este permisă amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat; - se admite cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii libere si activitati cu o limita maxima de 30% din suprafata locuintei;

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

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- Vă fi respectat regimul de constuire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritoriala de referinta;

- Va fi respectata limita suprafetei construibile marcate pe plan, daca pe plan nu este prevazut astfel, limita suprafetei construibile va fi determinata de urmatoarele retrageri:

- cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate;

- in cazul regimului de construire cuplat, cladirile noi se vor retrage fata de limita laterala de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la incaperi principale) si P+3 niveluri (atunci cand sunt orientate ferestre de la dependinte)

- in cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din înălțimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 m;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a

parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;

- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m;

- se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil

- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia;

- in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m;

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;

- aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeași linie orizontala;

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

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

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

Circulatii si accese:

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

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

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

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

Stationarea autovehiculelor:

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

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

- in cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea unui garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 4,00m – 8,00 m (pentru doua autoturisme) si o lungime de 5,00 m, realizat in regim cuplat;
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice cladire noua sau extindere a suprafetei utile pentru o cladire existenta. In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL nr.113/2017-privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:

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

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- Se considera constructibile direct, in baza prezentului regulament, parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1)- dimensiuni minime:

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

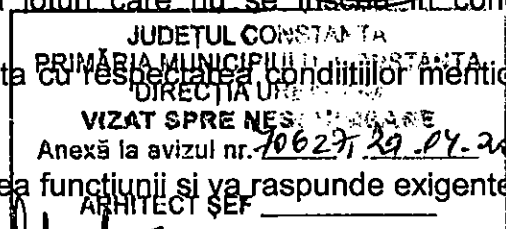


- (2)- adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia
- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in condițiile menționate;

- comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate si pe baza elaborarii si aprobarii unui P.U.D.

Aspectul exterior al cladirilor:

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



campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare;

Conditii de echipare edilitara:

Apa potabila

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

Canalizare menajera

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

Canalizare pluviala

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

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

Rețele electrice, telefonice si CATV

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

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

Gaze

- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subsol sau in schimbare

Salubritate

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

Spatii libere plantate si spatii plantate:

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

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

- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;

- spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale;

- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;

- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor;

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;

- minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

- Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Împrejmuiri:

- Împrejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;

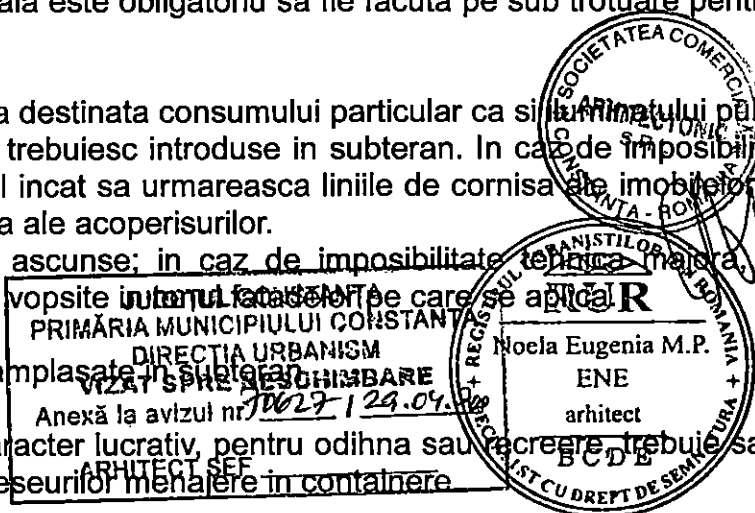
- In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;

- Spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.;

- Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii;

- Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu;

- nu se admit decât împrejmuiri de gard viu cu înălțimea maximă de 1,20m;



Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.):
Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) :

P.O.T. aprobat = 35%-50%
C.U.T. aprobat = 1,4 – 2

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

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

3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Circulatia autovehiculelor se face pe strada Dimitrie Cuclin si Aleea aVa, iar cea pietonala pe trotuarele eferente. Parcela nefiind imprejmuita, poate avea asigurat accesul pietonal si cel carosabil, atat din strada Dimitrie Cuclin, cat si din Aleea aVa;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 500,00 mp, conform act proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren este liber de constructii:

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA Sp+P+1E.

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

C.U.T. existent=0,00

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

- latura de nord: 14,95metri
- latura de sud: 14,95metri
- latura de vest: 33,51metri
- latura de est: 33,51metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

N – strada Dimitrie Cuclin

S – Aleea a V-a

V – proprietate privata: IE 23965

E – proprietate privata: vecin Marian Constantin

Distanța cladirilor invecinate fata de amplasamentul studiat:

- la sud: locuinta P+1E+M, amplasata la 23,13 metri;
- la nord : locuinta P+1E, amplasata la 17,36 metri;
- la est: locuinta P+1E, amplasata la 0,60 metri;
- la vest: locuinta P+1E, amplasata la 16,74 metri;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=500 mp

Sc existenta=Sd existenta=0,00 mp

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit, cu o vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Dezvoltarea fondului construit existent a inceput in anii 90, acesta fiind in curs de definitivare. Echiparea edilitara a fost realizata incepand cu anii 2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

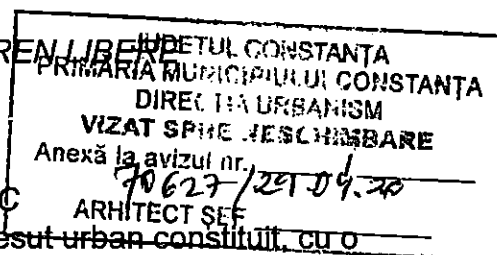
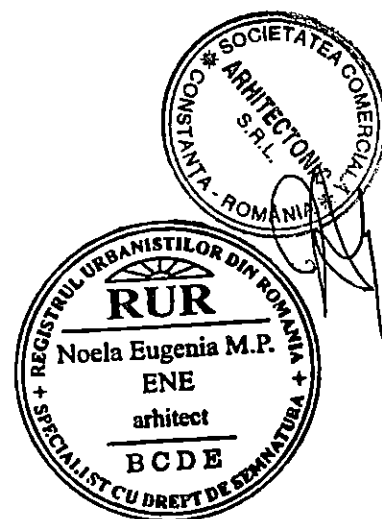
- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care cel mai des intalnita este cea de garaj;
- prezenta majoritara a unui fond recent construit cu constructii aflate intr-o stare foarte buna, dar cu indici de ocupare a terenului– cca. 50% si relativ mici de utilizare a terenului;
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

DESTINATIA CLADIRILOR

-locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a domnului Mototolea Dragos Ionut, conform Actului de Donatie nr.1984/13.12.2018. Parcelele invecinate fata de laturile de la est si vest, sunt de asemenea



aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, fata de laturile de la nord si sud, este domeniu public-strada Dimitrie Cuculin si respectiv Aleea a V-a.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

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

"a"-pamant cenusiu pana la adancimea de -1,10metri;

"b"- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de -6,10 metri;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adancimea minima de fundare $D_f \min = -1,50$ metri, de la cota medie a terenului actual;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 130 kPa$ gruparea fundamentala;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o usoara panta de cca 8% de la strada Dimitrie Cuculin spre Aleea a Va.

ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata de 6,10 metri.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI 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) $T = 0,7$ sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare)

Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat incepand din anii '90, fiind in curs de definitivare. Regimul de inaltime este predominant P+1E+M, constructiile aflandu-se intr-o foarte buna. Structurile constructiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta si mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

Amplasamentul studiat este liber de constructii. Beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA -Sp+P+1E.

ECHIPAREA EXISTENTA

Echiparea edilitara in zona a fost realizata incepand cu anii 2010 si include toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal si gaze.

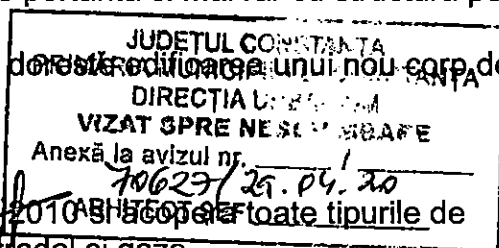
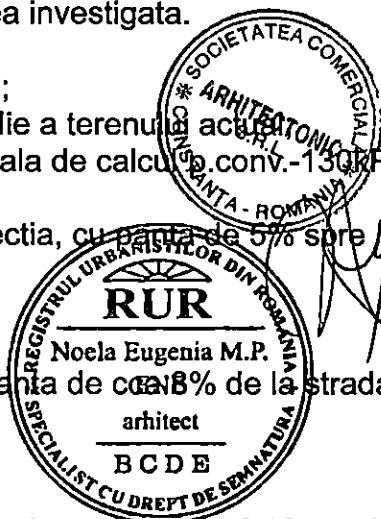
Din avizele pentru utilitati, solicitate prin Certificatul de urbanism, rezulta faptul ca amplasamentul studiat beneficiaza sau poate beneficia de racorduri/bransamente pentru apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe strada Dimitrie Cuculin exista conducta de distributie apa DN.110mm PEHD si colectorul menajer Dn.250mm PVC-KG (H=1,5-1,8m) cu camin de vizitare Cve (cap de coloana). La limita proprietatii exista un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250mm PVC-KG existent pe strada.

Conform avizului favorabil emis de catre E distributie Dobrogea, rezulta faptul ca amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile societatii. Pentru alimentarea cu energie electica a obiectivului, va fi solicitat la UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

Conform avizului favorabil emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., in zona amplasamentului studiat ROMTELECOM nu are pozate cabluri Tc.

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Retele, pe planul de situatie anexat avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in apropierea amplasamentului. Lucrarile propuse prin P.U.D. nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale. Pentru obiectivul propus pe amplament, la faza DTAC se va solicita avizul DISTRIGAZ SUD.



Conform avizului R.A.D.E.T. Constanta, rezulta ca nu detin retele termice pe amplasamentul studiat

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare L1*

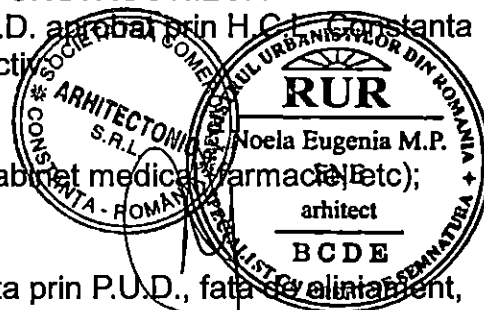
OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Pe terenul liber de constructii, beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA -S+1E, ÎMPREJMUIRE TEREN si ORGANIZARE DE SANTIER. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la cele doua strazi (str. Dimitrie Cuclin si Aleea aVa) si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.05.2005, mentinandu-se utilizarile permise, respectiv:

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



Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.D., fata de aliniament, respectiv:

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;
- Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament;
- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m; - In fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- garajul auto, in cazul amplasarii pe aliniament - in fasia *non aedificandi*, va avea lungimea frontului de maxim 4,00 m;
- retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva;
- balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max.0,90 m. alinierea spre strada;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max.1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m;
- amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurării suprafețelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal;

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- cu respectarea Codului civil;

Aceasta reglementare este motivata de:

- refuzul vecinului, fata de hotarul vestic, de a da acordul notarial conform cod civil, in vederea amplasarii obiectivului propus pe hotarul comun cu proprietatea sa;
- refuzul vecinului fata de hotarul estic, de a da acordul notarial conform cod civil, avand in vedere retragerea constructiei - proprietatea sa, cu numai 0,60metri fata de hotarul comun, a carei streasini este rezolvata fix pe acest hotar;

Cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit. Aceasta distanta poate fi redușa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014.

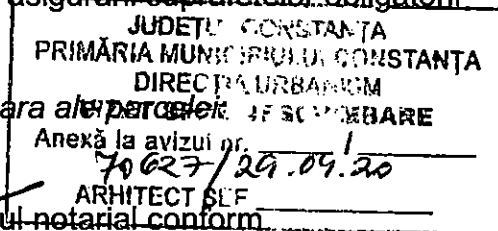
CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pentru imobilul propus:

Sconstruita=max.250mp (propus)
C.U.T. maxim=1000mp (propus)

P.O.T.aprobat=35% - 50%
C.U.T.aprobat=1,4 – 2,00

P.O.T.maxim=50%
C.U.T.maxim=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.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, coerent si elegant, cu cromatica desaturata si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face cu terasa sau sarpanta cu pante generale de maxim 60%;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceeași maniera cu constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu;

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei, au stabilit corelat cu amplasarea constructiilor invecinate, cu regimul de inaltime existent, cu neafectarea insoririi spatiilor de locuit propuse si a celor din imobilele invecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei), cu respectarea codului civil - avand in vedere refuzul vecinilor de pe latura vestica de a-si da acordul notarial privind amplasarea pe hotarul comun. Astfel au rezultat urmatoarele retrageri:

- cu respectarea Codului civil;
- cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit.

Aceasta distanta poate fi reduca in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014. Inaltimea maxima la cornisa a obiectivelor noi este P+2E+M (Hmaxim la cornisa=12 metri).

Accesul pietonal se va face din strada Dimitrie Cuculin si/sau Aleea aVa.

Accesul auto si cel al autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe strada Dimitrie Cuculin si Aleea aVa.

Pe parcela, va fi prevazut un singur acces auto cu o latime de maxim 3,50 metri.

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate, avand un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

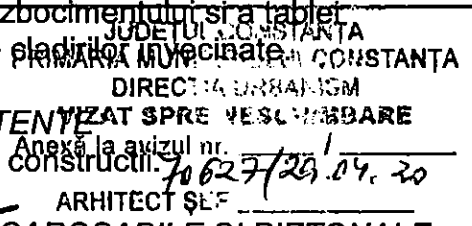
PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii, deoarece terenul este liber de constructii.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va asigura direct din strada Dimitrie Cuculin si/sau Aleea aVa. Accesul carosabil se va asigura direct din strada Dimitrie Cuculin sau Aleea aVa. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura doua locuri de parcare, care pot fi asigurate atat la sol, cat si in garajul prevazut la subsolul imobilului. Singurul acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare vor asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane.

Fundatiile cailor de circulatie se vor realiza din nisip sau pietris compactat, dupa caz. 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

Avand in vedere ca terenul este relativ plat, constructiile nu necesita metode speciale de adaptare, integrare si valorificare a cadrului natural.

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

Conform Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat este protejata conform Listei monumentelor istorice, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.15.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a unui monument, NU este monument, ansamblu sau sit urban. Amplasamentul 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 parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura o distanta de 10 metri 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.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi interbete si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase; Parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare; Spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale;

Se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00cm. In cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;

Se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;

Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor;

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;

Minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;

Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren, dar nu mai putin de suprafata stabilita prin HCJ nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Dimitrie Cuculin, prezentat in partea desenata, care are o ampriza de 14,00metri. De asemenea se pastreaza profilul stradal al Aleii aVa. Datirita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 12,00 metri la cornisa, obiectivul este retrocedarea etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).



LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate 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 L1*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

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

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;
- functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafata desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu conditia elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensar, cresa, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat;
- se admite in cadrul locuintelor spații pentru exercitarea unor profesii libere in limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

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

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

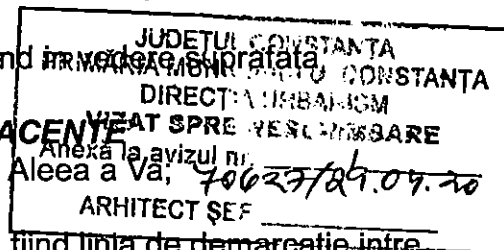
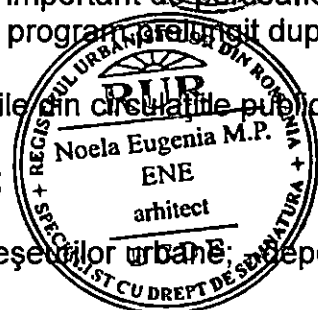
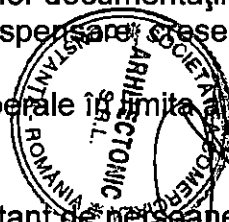
- se considera parcela construibilă in regim cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=500mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile;

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada Dimitrie Cuclin si Aleea a Va;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata;
- este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament;
- retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m;
- in fasia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția garajului auto, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- garajul auto, in cazul amplasarii pe aliniament - in fasia *non aedificandi*, va avea lungimea frontului de maxim 4,00 m;
- retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva;
- retragerile sau iesirile nu pot depasi cu max.0,90 m. alinierea spre strada;



- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m;
- amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal;

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea minima a cladirilor fata de limitele laterale: pe limitele de proprietate, cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordinul 839/2009;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;

Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. Si C.U.T. nu sunt depasite;
- cladirile de pe aceeasi parcela vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele. Distanța se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai puțin de 3,00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor incaperi fie de locuit. Aceasta distanta poate fi redușă in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014.

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal se va asigura direct din strada Dimitrie Cuclin si/sau Aleea a Va.
- accesul carosabil se va asigura direct din strada Dimitrie Cuclin.

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. 28/2018 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 5m.

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- pentru P+2E+M (Hmaxim la cornisa=12,00 metri);
- pentru S+P+1E (Hmaxim la cornisa=9,00metri);

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezenta functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta";
- se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora de pe domeniul public;
- in cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;

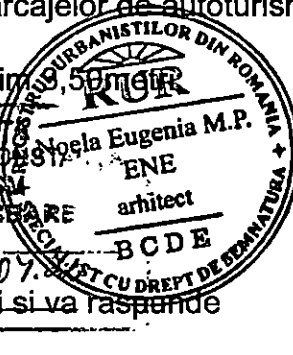
Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Apa potabila

- Orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de apa .

Canalizare menajera

- Racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua.



Canalizare pluviala

- Amenajările pe orice teren trebuie să fie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora;
- La clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea ghetii.

Rețele electrice, telefonice și CATV

- Cablurile de alimentare cu energie electrică destinată consumului particular și iluminatului public, de asemenea și rețelele de telecomunicații trebuie să fie introduse în subteran. În caz de imposibilitate tehnică și numai atunci, pot fi dispuse astfel încât să urmărească liniile de cornișă ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale acoperișurilor.

Gaze

- Toate conductele în afara imobilelor vor fi amplasate în subteran.

Salubritate

- Orice clădire precum și orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihnă sau recreere, trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere;
- Activitățile propuse a se desfășura pe parcelă, nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile menajere se vor depozita pe o platformă special amenajată conform normativelor în vigoare și se vor îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate cu o firmă autorizată în domeniu.

Art. 14. SPATII LIBERE și SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi terasate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulații pietonale, terase;
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
- spațiul dintre aliniament (limita dintre proprietate și domeniul public) și alinierea principală a clădirilor va fi tratat în mod obligatoriu ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale;
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 metri înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm. În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- se va asigura amenajarea peisagistică adecvată a curților accesibile publicului sau doar locatarilor dacă acestea vor fi vizibile din circulațiile publice;
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și florifere aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Art. 15. ÎMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu o înălțime de max. 2,00 metri realizate din materiale durabile și de calitate, cu un soclu opac de 60 cm;
- se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejuririlor;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.;
- împrejuririle de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor vor fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi;
- împrejuririle pot fi dublate cu gard viu;
- împrejuriri de gard viu vor avea înălțimea maximă de 1,20 m;

Art. 16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE și UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T. aprobat = 35%-50%
COEFICIENT DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T. aprobat = 1,4 - 2,00
Pentru imobilul propus (LOCUINTA INDIVIDUALA Sp+P+1E): P.O.T. max. admis = 50%
C.U.T. max. admis = 1,5

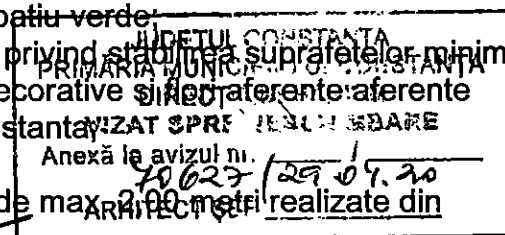
- suprafața construită - care intră în calcul P.O.T. și suprafața desfășurată - care intră în calcul C.U.T., vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent și propus)- L1*

Steren=500,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de înălțime = max. P+2E +M

H maxim la cornișă=12,00metri



- S construita maxima =250 mp
- S desfasurata maxima=1000 mp
- P.O.T.maxim= 50%
- C.U.T.maxim= 2,00
- S spatiu verde minim=125mp
- S circulatii auto si pietonale maxima=125mp

COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat

S terenului mentinut =500,00mp

	Existent	Propus
Sc max.	0,00mp	250 mp
Sd max.	0,00mp	1000 mp
P.O.T.	0,00%	50%
C.U.T	0,00	2,00
Hmaxim Hmax la cornisa	0,00 metri	P+2E 12,00 metri



BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - L1*

Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	250	50
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	125	25
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	125	25
TOTAL TEREN		500,00	100	500,00	100

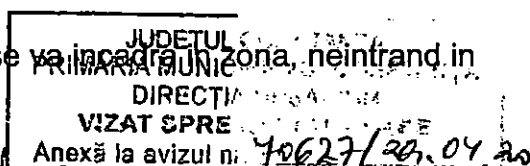
5. CONCLUZII

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

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

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (construcție, împrejurare, racorduri și bransamente utilități) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafeței edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire, avizului comisiei de circulație și legislației aflate în vigoare.



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 ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

6. ANEXE

TEMA-PROGRAM

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

- functiuni si coeficienti urbanistici conform P.U.D. aprobat prin HCL 588/2005;
- asigurarea numarului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018
- aigurarea suprafeței spațiului verde amenajat, conform P.U.D. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuintele vor respecta suprafețele utile minime, conform Legii locuintei nr.114/96 actualizata;

- integrarea din punct de vedere compozitional, al tratarii plastice si al materialelor de constructie, in ansamblul cartierului;

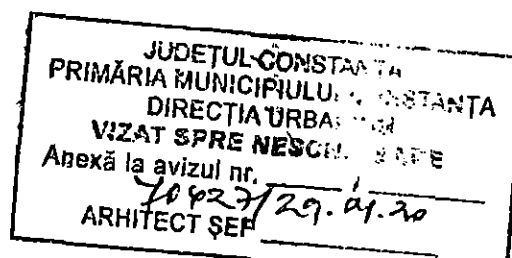
Inventar de coordonate

mun. Constanta, str. Dobrogei, nr.5

Sistem de proiectie STEREO 70

Nr.	Coordonate puncte de contur		Lungimi
Pct.	X[m]	Y[m]	D(i,i+1)
1.	304259.215	788741.434	14,95m
2.	304261.947	788756.132	33,51m
3.	304220.395	788764.083	14,95m
4.	304226.663	788749.385	33,51m

S.teren=500mp



MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI
Nu este cazul, avand in vedere suprafata redusa a parcelei studiate, precum si a parcelelor invecinate.

Elaborat,
arh. NOELA ENE

