



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
Palazu Mare, sola 51, parcela A 484/2/3 Lot 1+ A 484/2/4 Lot 1,
investitor SC Star Rent Apartment SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 21.08. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 35484/21.02.2020, 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. 129714/25.08.2020, precum și avizul nr. 33197/20.02.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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 urbanismului și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând solicitarea doamnei Guzu Simona, în calitate de reprezentant al SC Star Rent Apartment SRL, înregistrată sub nr. 178002/16.09.2019, completată cu adresele nr. 215994/07.11.2019 și nr. 33197/18.02.2020;

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, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Palazu Mare, sola 51, parcela A 484/2/3 Lot 1+ A 484/2/4 Lot 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă, în regim de înălțime D+P+3E care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, parcela A 484/2/3 Lot 1+ A 484/2/4 Lot 1, în suprafață de 792 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244706, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Star Rent

Apartment SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1287/28.06.2018 la Societatea profesională notarială Ghimpețeanu Alina și Dragomir Laura.

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 SC Star Rent Apartment SRL, 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:

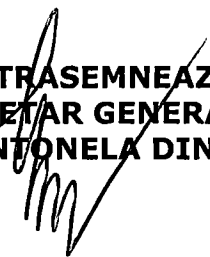
14 pentru, 9 împotrivă, 1 abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COSOC MARIOARA**

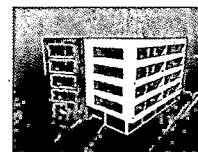


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 320/ 31.08. 2020



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA



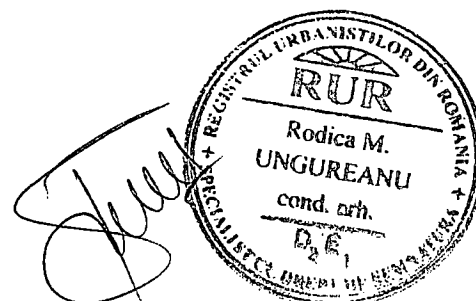
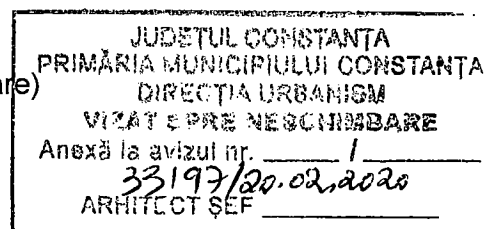
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

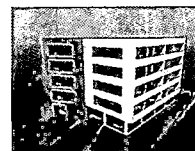
- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata



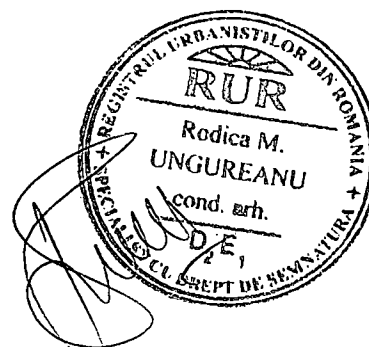
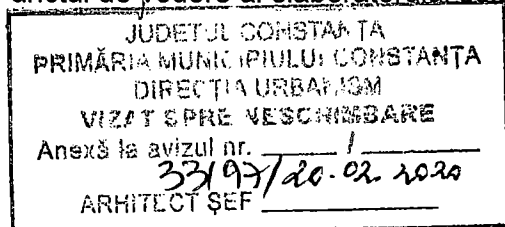
S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



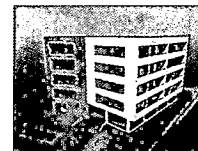
- 4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9 Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 - imprejurimi
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse
- 5.2. Măsurile ce decurg în continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului soluției



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E – LOCUINTE COLECTIVE"**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, LOCALITATEA PALAZU MARE,
TARLA 51, PARCELA A484/2/3 + A484/2/4 LOT 1**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. STAR RENT APARTMENT S.R.L.**

PROIECTANT: **S.C. ED COM'96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **octombrie 2019**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, localitatea Palazu Mare. Reglementările urbanistice pentru localitatea Palazu Mare au fost stabilite prin PUZ, aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018.

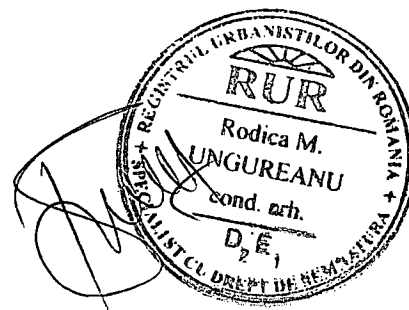
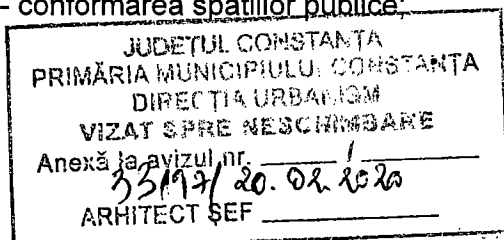
Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.4188 /09.11.2018 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Prezentul P.U.D., după aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primăriei Municipiului Constanta, care va stabili condițiile de amplasare, dimensionare și conformare a obiectivului propus pe parcela, în corelare cu funcțiunile și vecinătățile adiacente.

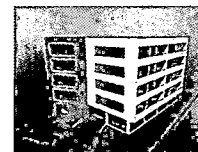
Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuințe colective

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice;



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-un complex rezidential avand ca profil functiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabil fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

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

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- 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;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

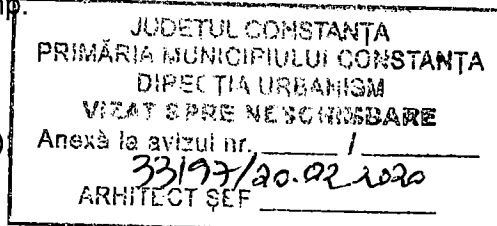
2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Incadrare in zona - vezi planșa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona sud-estica a cartierului Palazu Mare. Conform Act de Alipire autentificat sub nr.248/04.02.2016 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Ionel Teodoreanu, nr.30D in suprafata de 792 mp este liber de constructii. Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 792 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

- la nord teren proprietate IE224871;
- la sud- teren proprietate – IE 207678,
- la est - strada – De 484/20(strada Ionel Teodoreanu)
- la vest - teren proprietate – IE 214275; IE 214281.



Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE - vezi planșa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Palazu Mare, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, al carui RLU este detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017 și rectificat prin HCL NR. 254/28.06.2018, terenul se incadreaza in zona **UTR2b**

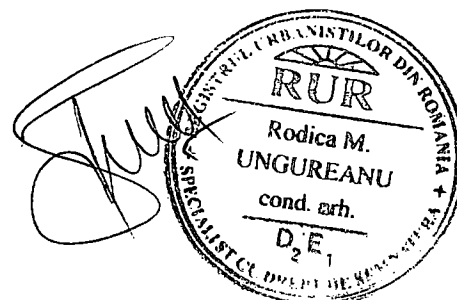
Utilizari admise : locuinte individuale si colective medii

POT max=50%

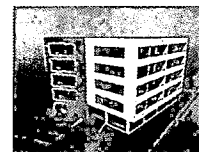
CUT max=2

RH max=P+3E

Pentru imobilul situat în Palazu Mare, str. Ionel Teodoreanu, tarla 51, parcela A484/2/3 + A484/2/4 lot 1, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 4188 din 09.11.2018**, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Palazu Mare – Constanta" aprobat prin HCL 121/2011
- Datele continute in HCL 258/2017 privind detalierea regulamentului de urbanism PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011 și rectificat prin HCL 254/28.06.2018.
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 4188/09.11.2018
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.13672/12.12.2018
 - Aviz RAJA nr.39/18.01.2019
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.247719799/18.12.2018
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.313.337.474/05.12.2018
 - Aviz R.A.D.E.T nr.B21730/19.12.2018
 - Aviz Telekom nr.2040/07.12.2018
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 230R/26.03.2019
 - Aviz Comisia de circulatie nr.440/11.07.2019

2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUZ au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018.

Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

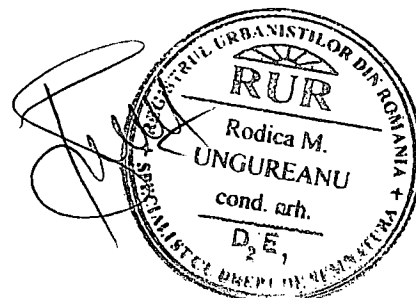
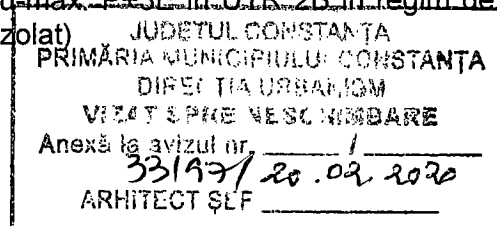
UTR2b - subzona locuintelor individuale si colective medii.

Utilizări admise- Locuinte individuale/colective medii cu max. P+3E in UTR 2B in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

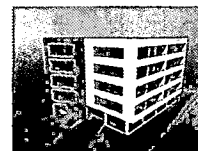
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Scuaruri publice

Utilizări admise cu condiționări

- Se admite mansardarea clădirilor existente
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Acđ, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- Funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața construită desfășurată mai mare de 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD.
- Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intreținere, pe baza unui PUD aprobat.
- În zonele de lotizări constituite ce cuprind parcele care în majoritatea lor îndeplinesc condițiile de constructibilitate și sunt dotate cu rețele edilitare, autorizarea construcțiilor se poate face direct sau în baza unor documentații PUD (după caz)

Utilizări interzise

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp. Acd, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după ora 22, produc poluare
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mic pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și/sau producție, prin deșeurile produse ori prin programul de funcționare după ora 22.
- Anexe pentru creșterea animalelor. Construcții provizorii
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor
- Depozitarea materialelor refolosibile sau 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/sau producție terenul vizibil din circulației publice
- Stații de betoane, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini, spalatorii chimice.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale.
- Nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate la Art.1 și Art.2.

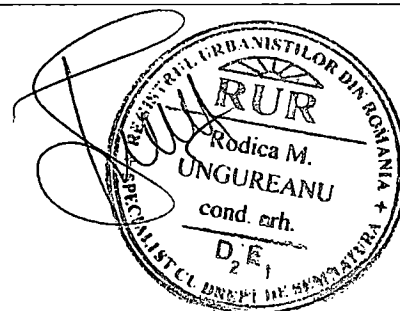
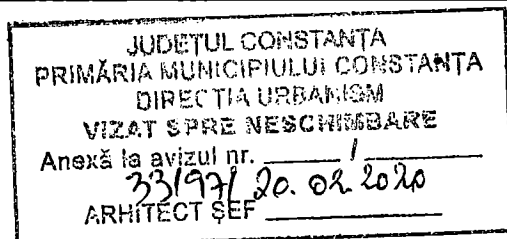
Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1000 mp și deschidere la stradă de min. 30 m.

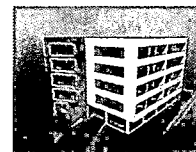
În zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții: * să aibă o suprafață minimă de 150 mp

Tabelul nr. 1- Caracteristicile parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor în funcție de deschiderea la stradă (dimensiunea aliniamentului)

Regimul de construire	Front (metri liniari)- dimensiuni minime
Regim de construire înșiruit	≤8
Regim de construire cuplat	8-12
Regim de construire izolat	12≥
Parcela de colț	Regimul de construire va fi dictat de frontul la stradă de rang superior



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



Notă:

- pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului (POT și CUT);
- în situația în care nu se poate construi în regim cuplat se poate construi în regim înșiruit;
- în situația în care nu se poate construi în regim izolat se poate construi în regim cuplat sau înșiruit.

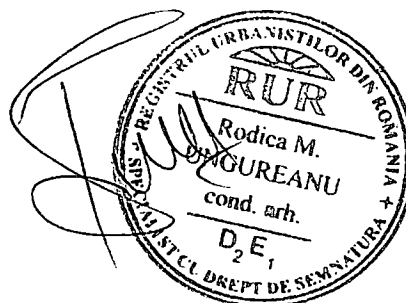
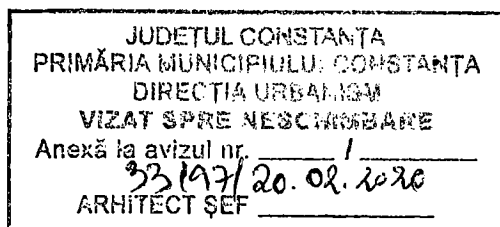
Aliniamentul terenului: retragere 5 m din axul De 284/20 (stradă cu ampriza 10 m).

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

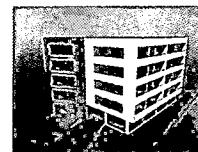
- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- UTR 2B - Cladirile de dispu:n:
 - retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit
 - retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat
- In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere (linia de retragere a cladirilor fata de aliniament) nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile. In U.T.R. 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa, cu limitare la un acces de latime maxima de 6 metri sau maximum doua accese cu latimea de 3,50 metri, la domeniu public fara afectarea trotuarului din domeniu public.
- Iesirile in consola 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 inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre limitele laterale si limita posterioara fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.
- Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metri alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii
- Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- Clădirile, amplasate în regim înșiruit, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15 metri față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniu public.
- Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separație față de o clădire cu funcțiune publică dispusă izolat.
- În cazul clădirilor amplasate în regim înșiruit, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 3 metri.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- Clădirile construite în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele laterale de proprietate și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri.
- Clădirile, amplasate în regim cuplat, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15 metri față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniu public.
- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic dar nu mai puțin de 3 metri.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Clădirile se vor amplasa, una față de cealaltă, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic, a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre ale spațiilor interioare (exemplu: anexe, depozitări, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării etc.) pentru care nu este necesară lumina naturală. În cazul adăugării unui corp nou la o construcție existentă, noua construcție nu va ascunde elementele de arhitectură veche, de interes arheologic sau estetic, înscrise în lista CMI sau descoperite în timpul lucrărilor. Garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dintre parcele (2,5m).

Circulații și accese: circulația autovehiculelor se face pe De 484/20, iar cea pietonală pe trotuarele aferente; accesele se vor realiza din De 484/20.

Staționarea autovehiculelor:

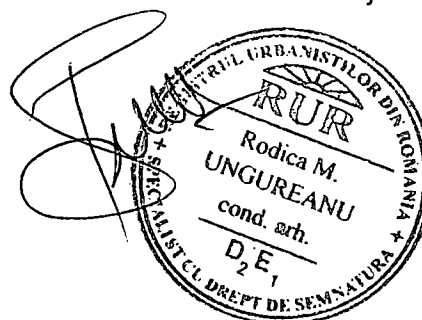
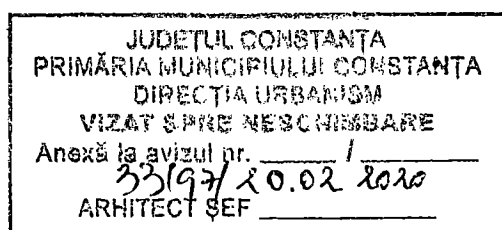
Parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minimum 3,5m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. Dacă lățimea căii de acces este mai mică de 3,5m este obligatorie obținerea avizului ISU Dobrogea. În cazul fronturilor continui la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța între aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30m. Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice.; se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr.113/2017.

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: pentru UTR 2B înaltimea admisa P+3E.

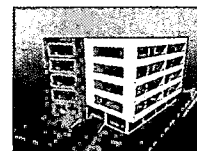
-Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.

-Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

-Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
- Condiții generate în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornișă;
 - pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.
- Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii.
- Subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal.
- Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție.
- Calcan vizibil din domeniu public - fațadă opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane și logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă.

Aspectul exterior al clădirilor

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate. Se interzice realizarea unor mansarde false; Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; Construcțiile noi nu vor crea calcan vizibile din domeniu public.

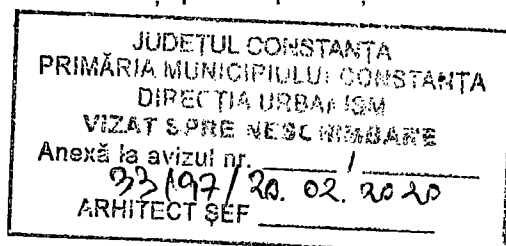
Condiții de echipare edilitară:

Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități din zonă.

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică. Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții

Spații libere și spații plantate:

spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste



10



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



minimul necesar pentru acces, terase, circulații; Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- ÎMPREJMUIRI - Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0m cu un soclu opac de 60cm și partea superioară traforată. Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5m și vor fi opace. Se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

Procentul maxim de ocupare a terenului
Coeficientul maxim de utilizare a terenului

POT maxim admis= 50%
CUT maxim admis= 2

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism pentru amplasamentul studiat



CAPITOLUL 3

SITUAȚIA EXISTENTĂ

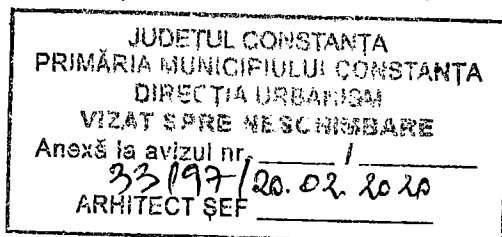
ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTEȘI DISFUNCTIONALITĂȚI-VEZI PLANȘA NR. 4

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICAȚII

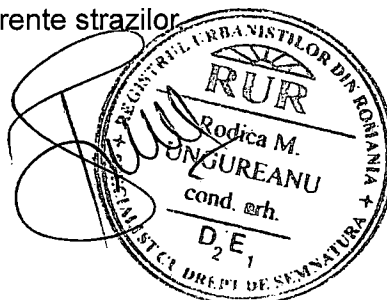
Principala arteră de circulație din zona este b.dul Tomis, în partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizează prin următorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni până la intersecția cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Ionel Teodoreanu până la amplasament.

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente strazilor.



11





3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINATĂȚI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament și delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se întocmește PUD este liber de construcții.

Imobilul (terenul) are următoarele vecinătăți:

- la nord teren proprietate IE224871;
- la sud- teren proprietate – IE 207678,
- la est - strada – De 484/20(strada Ionel Teodoreanu);
- la vest - teren proprietate – IE 214275; IE 214281.

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00% CUT existent 0,00

3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafața teren amplasament = 792 mp

Suprafața construită existent = 0,00 mp

Suprafața desfasurată existent = 0,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinătate având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012, după aprobarea PUD Palazu Mare.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acopera toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderența caracterului rezidențial - funcțiunea de locuire colectivă și funcțiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă

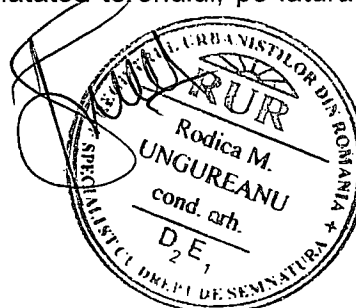
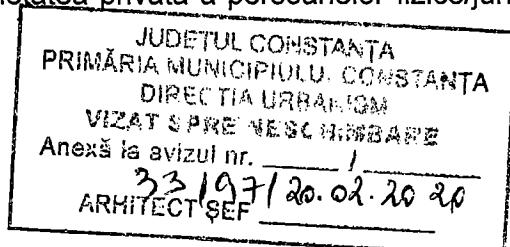
Se remarcă tendința de creștere a fondului construit în zona adiacentă amplasamentului studiat în mod preponderent cu funcțiunea locuire colectivă.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuință colectivă, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zonă.

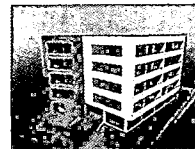
3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 792 mp și este proprietate privată SC STAR RENT APARTMENT SRL – conform înscrisurilor din cartea funciara 244706.

Parcelele învecinate pe laturile nord-est; nord-vest și sud-vest sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de sud-est,



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



este domeniu public-strada Ionel Teodoreanu

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

“a” -pământ negricios până la adâncimea de 0,90 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos până la adâncimea de 2,30 metri adâncime de forare.

Nivelul panzei freatice nu a fost întâlnit în foraje, până la adâncimea investigată.

Din studiul geotehnic rezultă următoarele condiții de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adâncimea minimă de fundare $D_f \min = -1,50$ metri, de la cota terenului actual;
- la dimensionarea fundațiilor, se va considera presiunea convențională de calcul $p_{conv} = 130 \text{ kPa}$ - gruparea fundamentală;
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu panta de 5% spre exterior

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMLUTURI)

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost întâlnit în foraje.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se încadrează astfel:

-conform Codului de proiectare seismică - Partea I “ Prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g = 0,2g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani și în zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7 \text{ sec}$.

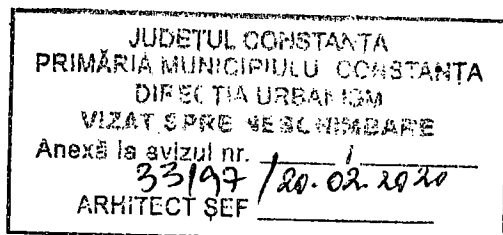
3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

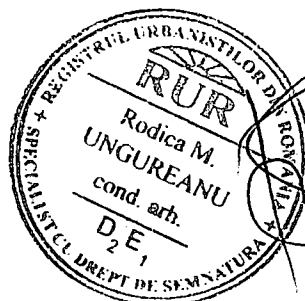
Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUD Palazu Mare în anul 2011.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+4 etaje , majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 792 mp nu există construcții. Se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime D+P+3E.



13



In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii.

Alimentarea cu energie electrică: conform aviz e -distributie nr. 247719799/18.12.2018 amplasamentul studiat nu afectează instalatiile SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA. Pe strada Ionel Teodoreanu există rețea de alimentare cu energie electrică

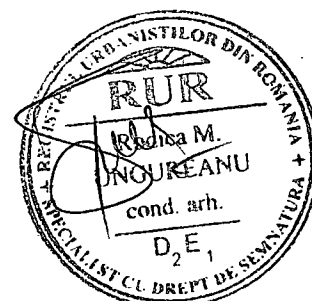
Rețele de telecomunicații : conform aviz SC Telekom Romania Communications SA nr. 2040/07.12.2018, pe amplasament, nu exista pozate cabluri de telecomunicații.

REGLEMENTARI

[illegible]

- necesitatea înscrierii în direcțiile de evoluție în perspectiva a orașului și teritoriului;
- păstrarea caracterului de zonă cu funcțiunea predominantă de locuire;
- gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT ŞI PRE NESCRIEBARE
 Anexă la avizul nr. 1
33/97/20.02.2010
 ARHITECT ŞEF



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;

- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil de locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Palazu Mare**, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011 nr.121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018.

Amplasamentul studiat se incadreaza in zona **UTR2b**, locuinte individuale si colective medii. Pe amplasamentul studiat se propune o constructie cu functiunea locuinte colective. Regimul de inaltime propus D+P+3E(15,80 metri de la CTA) .

Terenul are deschidere spre strada de 23,86 metri si adancimea lotului de 37,29 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 792 mp.

Amplasarea si conformarea constructiilor fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD.

Aliniament teren conform HCL 121/2011 față de străzile adiacente: la 5.00 metri din axul străzii Ionel Teodoreanu (stradă cu ampriza de 10m).

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.

Cladirile se dispun retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat

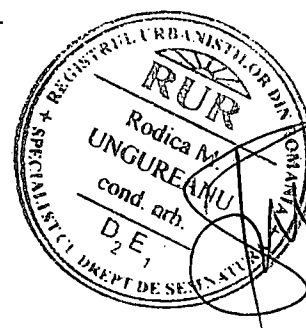
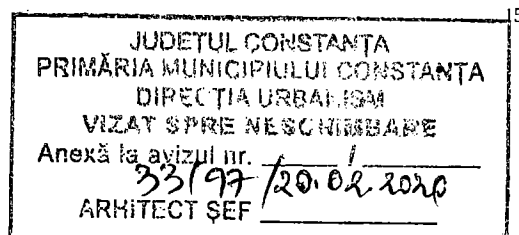
In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere (linia de retragere a cladirilor fata de aliniament) nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor pietonale sau carosabile.

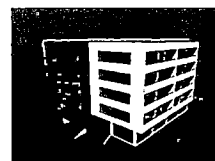
In U.T.R. 2B este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa, cu limitare la un acces de latime maxima de 6 metri sau maximum doua accese cu latimea de 3,50 metri, la domeniu public fara afectarea trotuarului din domeniu public.

lesirile in consola 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 inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei.

Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metru alinierea spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75 % din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.





Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:

- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Sud a lotului (vecin IE 207678)
- minim 3 metri pe limita Nord a lotului (vecin IE 224871)

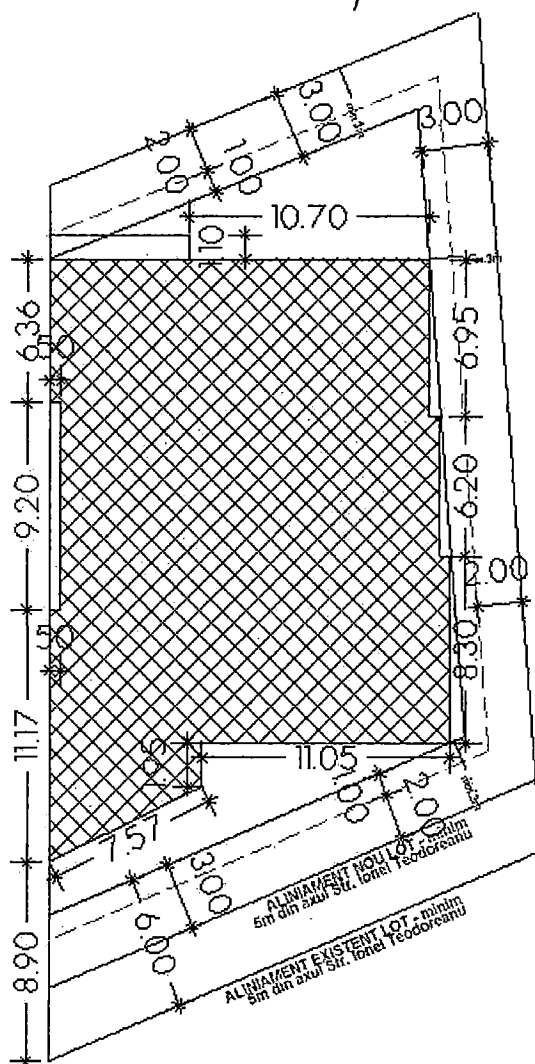
Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la urmatoarele distanta minima de 3 metri. Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metru limita edificabilului in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

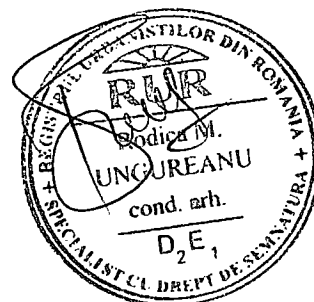
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PUSE PE SCURTARE
Anexă la avizul nr. 33/197/20.02.2020
ARHITECT ȘI F.

SCHEMA DETALIERE LIMITE EDIFICABIL

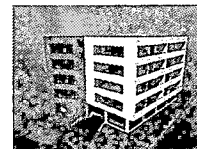


- CONTUR EDIFICABIL MAXIM
- rezultat din aplicarea retragerilor minime admise
- CONTUR CLADIRE PROPUSE
- la nivelul solului (cf. ilustrare arhitecturală)
- CONTUR CLADIRE PROPUSE
- la niveluri peste parter (cf. ilustrare arhitecturală)
- LIMITA MAXIMA BALCOANE, CONSOLE BOVINDOURI

CONTURUL EXTERIOR AL CLADIRII SE VA INCADRA IN SCHEMA DETALIERE LIMITE EDIFICABIL



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren amplasament = 792 mp
Suprafata construita propusa = 394 mp
Suprafata desfasurata propusa = 1580 mp

POT = 49,75%
CUT = 1,99

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinte colective, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

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

4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceasi functiune. Distanța dintre constructia existenta si constructiile invecinate:

DIRECTIA	FUNCTIUNE/RH	DISTANTA
Nord	Locuinta P+1E	7 metri
Est	Locuinta / P+1E	54 metri
Sud	Locuinte colective /P+4E	0,60 metri
Vest	Locuinta colective /P+3E	35 metri

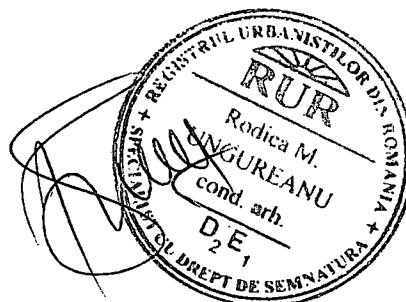
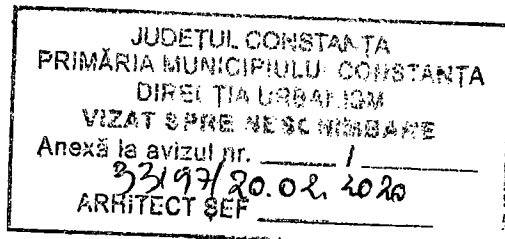
4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Tomis, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Tomis prin str. Dumbraveni pana la intersectia cu str. Corneliu Baba, apoi prin str. Ionel Teodoreanu pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza la demisolul imobilului proiectat, accesul in parcare realizandu-se din str. Ionel Teodoreanu conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 440/11.07.2019



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este B.dul Tomis in partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din B- dul Tomis prin strada Dumbraveni.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun, acesta se realizeaza intre Palazu Mare si Constanta. Deplasarile generate sunt preluate cu mijloace de transport apartinand RATC Constanta.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 14,39 la strada Ionel Teodoreanu si 14,67 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinte colective cu regim de inaltime D+P+3E se vor amenaja 24 locuri para auto la demisol, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde, in suprafata de 237 mp (30%) din suprafata terenului.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

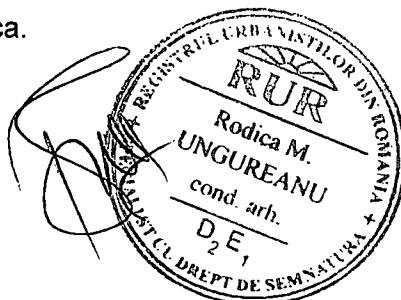
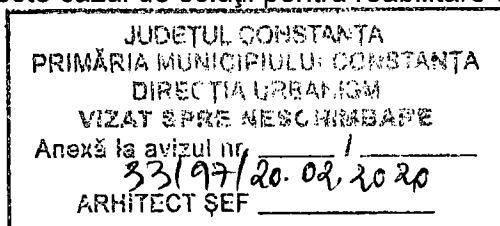
Zona studiata nu se incadreaza in perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

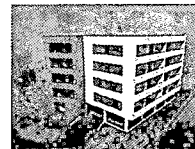
Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire colectiva. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarcă în colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursă de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultimă generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE ȘI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică.

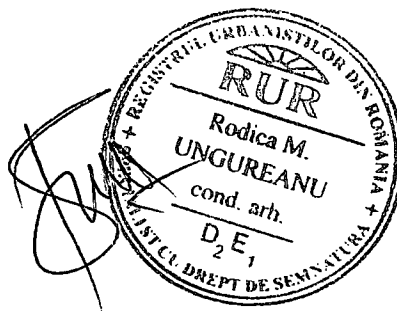
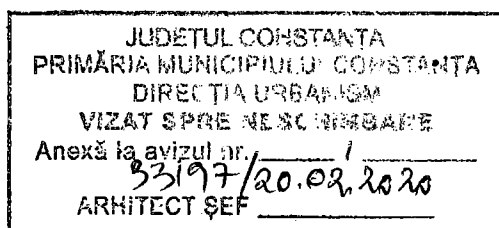
4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publică noi.

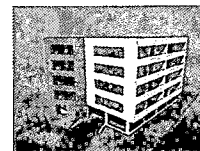
4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă. Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 25% din total suprafața teren. Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.

Suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament = 201,75 mp, reprezentând 25,37 % din suprafața terenului.



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Ionel Teodoreanu, strada cu ampriza de 10 metri.

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Ionel Teodoreanu variaza intre P+1E pana la P+4E.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime D+P+3E constructia din lateral dreapta are regim de inaltime P+1E , iar cea din stanga P+4E.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 14,39 la strada Ionel Teodoreanu si 14,67 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR2b - subzona locuintelor individuale si colective medii

Art. 1 - Utilizări admise- Locuinte individuale/colective medii cu-max. P+3E in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat)

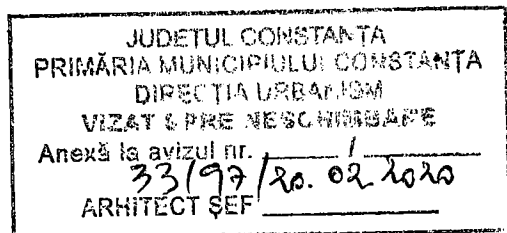
- Echipamente publice specific zonei rezidentiale
- Scuaruri publice

Art. 2 - Utilizări admise cu condiționări- Se admite mansardarea cladirilor existente

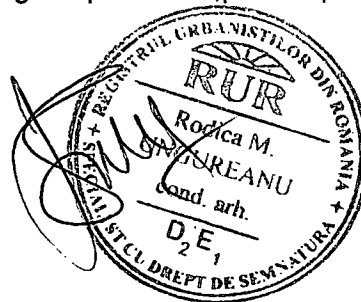
- Se admit functiuni comerciale, servicii profesionale si mici activitati manufacturiere cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 250 mp Acd, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program de functionare prelungit peste ora 22.00 si sa nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau productie
- Functiunile comerciale, serviciile complementare locuirii si activitatile manufacturiere cu suprafata construite desfasurata mai mare de 250 mp se pot admite cu conditia elaborarii si aprobarii unor documentatii PUD
- Este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere, pe baza unui PUD aprobat.
- In zonele de lotizari constituite ce cuprind parcele care in majoritatea lor indeplinesc conditiile de constructibilitate si sunt dotate cu retele edilitare, autorizarea constructiilor se poate face direct sau in baza unor documentatii PUD (dupa caz)

Art. 3 - Utilizări interzise

- Functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc 250 mp.Acd, genereaza un trafic important de personae si marfuri, au program prelungit dupa ora 22, produc poluare



20



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mic pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare si/sau productie, pri deseurile produse ori prin programul de functionare dupa ora 22.
- Anexe pentru cresterea animalelor
- Constructii provizorii
- Instalarea in curti a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afisaj pe fatadele cladirilor
- Depozitarea materialelor re folosibile sau platform de pre colectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si/sau productie terenul vizibil din circulatii publice
- Statii de betoane, autobaze, statii de intretinere auto cu capacitate de peste 3 masini, spalatorii chimice.
- Lucrari de terasamente de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau constructiile de pe parcelele adiacente
- Orice lucrari de terasamente care sa provoace scurgerea apelor pluvial pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor pluvial.
- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Art. 1 si Art. 2.

Art. 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

- in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

- minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
- minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)
- minimum 12m in cazul constructiilor izolate
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta
- Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

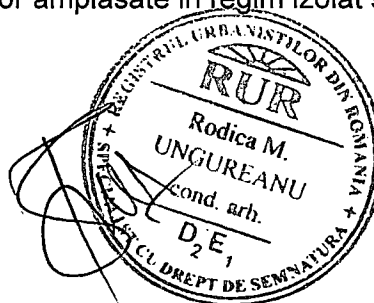
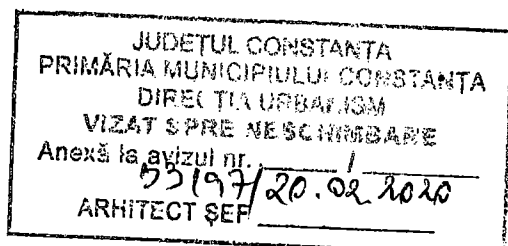
Art. 5 - Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.

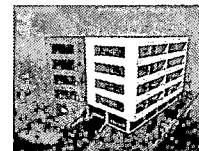
Aliniamentu terenului va fii la 5 metri din axul strazii Ionel Teodoreanu strada cu ampriza de 10 metri.

In UTR 2B - Cladirile de dispun:

- retrase la 5 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim insiruit
- retrase la 3 metri fata de aliniament in cazul cladirilor amplasate in regim izolat sau cuplat



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



* retragerile mai sus mentionate se vor masura astfel:

din axul drumului existent se va masura limita de retragere aferenta realizarii profilului de drum prevazut in PUZ Palazu pentru Str. Ionel Teodoreanu (noul aliniament al lotului); de la aceasta limita rezultata se vor retrage cladirile propuse la distantele minime mentionate mai sus.

- In fasia non-aedificandi aferenta asigurarii retragerilor constructiilor propuse, nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, a platformelor pietonale sau carosabile, a garajelor sau a spatiilor de parcare, cu inaltimea maxima de 3 metri la atic/cornisa.

- Iesirile in consola 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 inaltime libere de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei.

- Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metri aliniera spre strada in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

- Subsolurile vor avea suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegetal.

Art. 6 - Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:

- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Sud a lotului (vecin IE 207678)

- minim 3,00 metri fata de limita Nord a lotului (vecin IE 224871)

- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la urmatoarele distanta minima de 3,00 metri.

Balcoanele, bovindourile sau consolele pot depasi cu maximum 1,00 metru limita edificabilului in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii.

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;

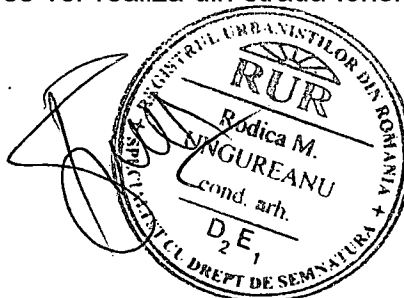
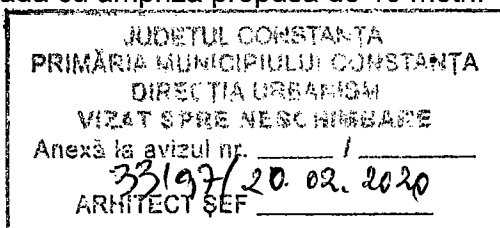
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

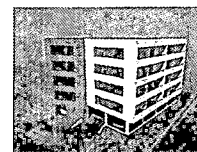
Art. 7 - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă

- Cladirile se va amplasa una fata de cealalta, pe aceeași parcelă la o distanta egala cu inaltimea maxima la cornisa/atic, a celei mai inalte cladiri dar nu mai puțin de 4 metri numai in cazul in care fatadele prezinta ferestre ale spatiilor interioare pentru care nu este necesara lumina naturala.

Art. 8 - Circulatii si accese

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din strada Ionel Teodoreanu, strada cu ampriza propusa de 10 metri.





Art. 9 - Stationarea autovehiculelor

- Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice
- Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specific si se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini si vor fi inconjurate de gard viu.
- In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.500 metri.

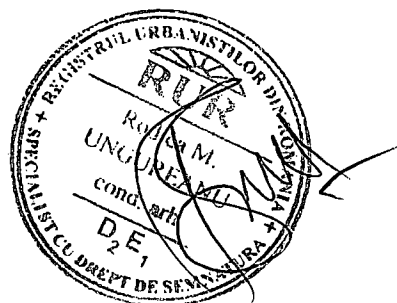
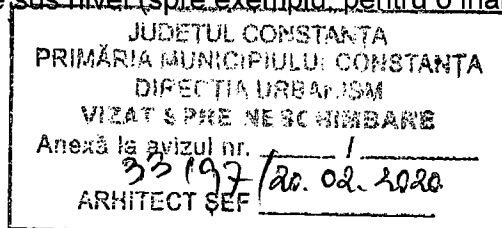
- Parcarea autovehiculelor se admite in conditiile enuntate in HCL nr. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018

Parcaje auto necesare 24 locuri

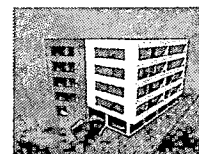
20 apartamente +4 locuri suplimentar reprezentând 20 % pentru vizitatori

Ar. 10 - Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- D+P+3E (Hmaxim = 15.80m)
- Modul de calcul al inaltimii maxime admise:
 - inaltimea maxima se calculeaza astfel:
demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa, rezultand o inaltime totala de maxim 15.8m (este permisa variatia inaltimii nivelurilor cu conditia obligatorie de a se respecta inaltimea totala maxim admisa a cladirii)
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numarul de subsoluri nu se normeaza;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus.
- Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de maxim 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectiva
- Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:
 - pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (de exemplu: instalatii de climatizare, ventilatie, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic;
 - inaltimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.
- În cazul în care se opteaza pentru realizarea retragerii nivelurilor superioare acestea pot fi realizate in "trepte" sau se pot retrage mai multe niveluri la distanta rezultata pentru cel mai de sus nivel (spre exemplu, pentru o inaltime de nivel de 3m se poate opta pentru retragerea



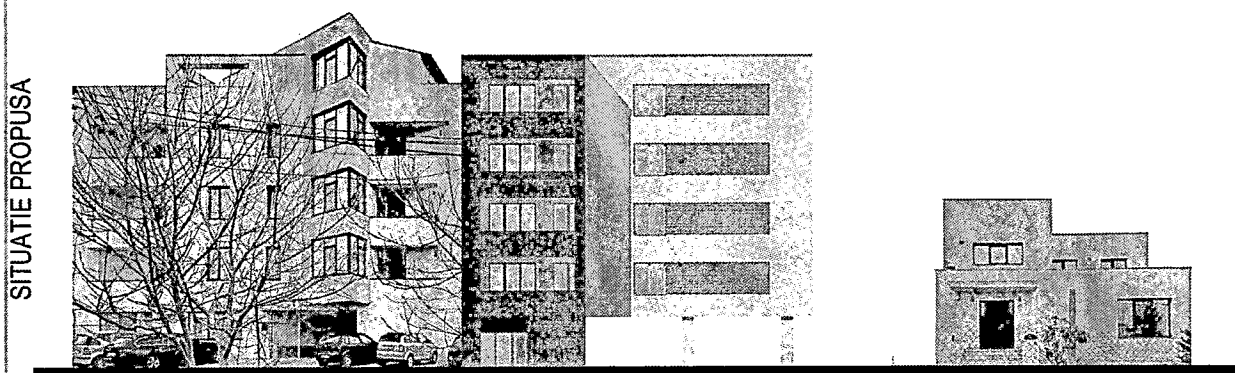
S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel. 0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



etajelor 2 si 3 la 4.5m fata de etajul 1 sau se poate retrage etajul 2 la 1.5m de etajul 1 și etajul 3 la 1.5m de etajul 2).

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

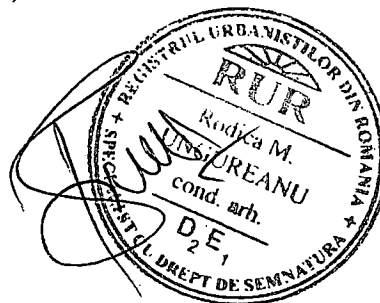
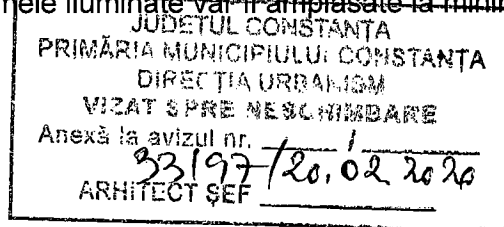
- Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate



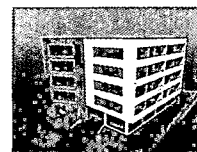
- Se interzice realizarea unor mansarde false
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

La faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specia/itati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
 - exp/oatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice
- piese desenate:
 - planuri si fatade, sectiuni, caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu re/izarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient
 - simulari 30 (pe zi si pe noapte)
 - retea/ua e/ectrica necesara functionarii sistemu/ui de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsa si nu va traversa e/ementele arhitectura/e
 - pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena
 - In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se var monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare c/adirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de e/ementele ale constructiei sau firmei
 - firmele iluminate var fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta
- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

Art. 12 - Conditii de echipare edilitara

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - Spatii libere si spatii plantate

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii.

Art. 14 – Imprejmuiri

- Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

Art. 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului

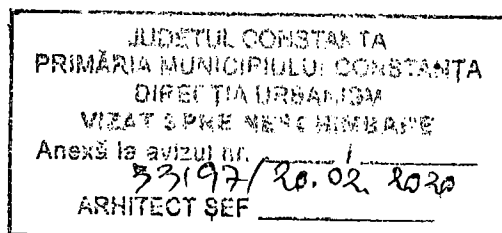
POT maxim admis= 50%

Art. 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

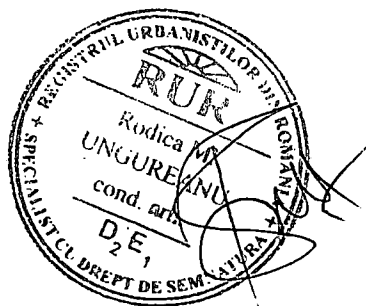
CUT maxim admis= 2

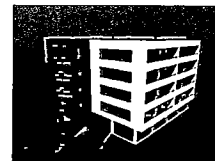
4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	394	49,74
CIRCULATII	0,00	0,00	196,25	24,78
SPATII VERZI	0,00	0,00	201,75	25,37
TOTAL	792	100	792	100



25





CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus – imobil D+P+3E (15,80 metri de la CTA) va avea destinația de locuințe colective organizate funcțional astfel:

- demisol -casa scarii, spatiu tehnic, 24 locuri de parcare
- parterul – casa scarii, 1 garsoniera, 4 apartamente -2 camere
- etaj 1-3 – casa scarii, 1 garsoniera, 4 apartamente -2 camere

Accesul principal in imobil este prevăzut din fatada principala.

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 119/04.02.2014

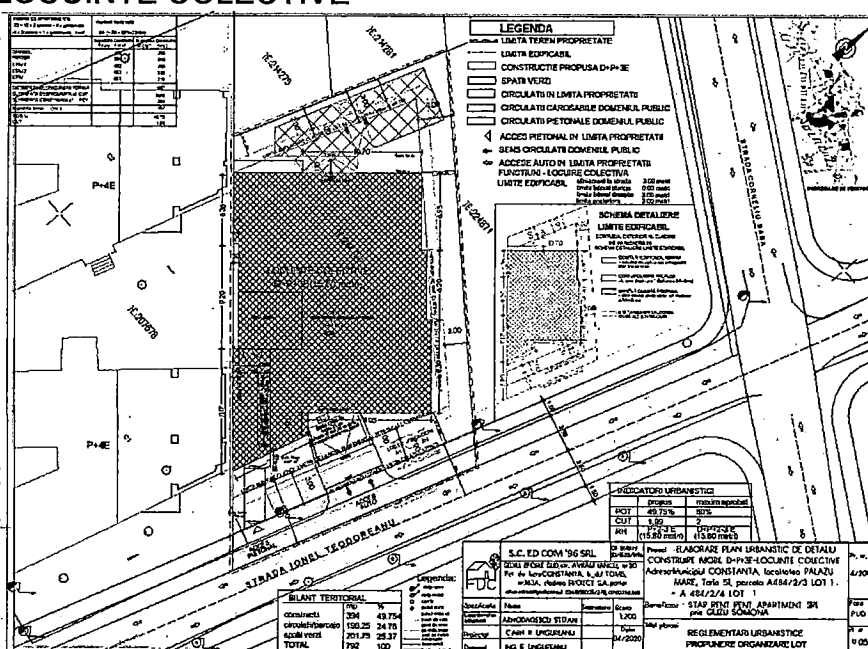
5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E – LOCUINTE COLECTIVE"

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii astfel:

- minim 3.00 metri fata de limita de proprietate lateral Nord
- constructia poate atinge de limita de proprietate lateral Sud
- minim 3,00 metri fata de limita posterioara a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ aprobat cu HCL nr.121/16.05.2011 detaliat prin HCL 258/31.07.2017, rectificat prin HCL nr.254/254/28.06.2018



5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuințe Palazu Mare.

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
Arh. Stefan Odagescu

