



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire locuință individuală cu funcțiune complementară la parter,
str. Chiliei nr. 26,
investitor Hristu Daniel

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 23.04. 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68669/09.04.2021, 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. 70753/13.04.21, precum și avizul nr. 68653/09.04.2021 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, precum și ale art. 19 din Ordinul 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Hristu Daniel înregistrată sub nr. 148621/30.09.2020, completată cu adresa nr. 176697/18.11.2020;

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 str. Chiliei nr. 26, 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 S+P+2E cu destinația de locuire individuală cu funcțiune complementară la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Chiliei nr. 26, în suprafață de 392 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249924, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Hristu Daniel și Hristu Mariana conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1298/26.07.2019 la Borună Chirața și asociații - Societatea profesională notarială.

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

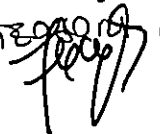
Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Hristu Daniel, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

27 pentru, — împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ADRIANA TEODORA CAULEANU


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

GEORGIANA GOSPODARU



CONSTANȚA

NR. 110 / 23.04 2021

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA cu functiune complementara**
- Initiator (Beneficiar) : **HRISTU DANIEL si HRISTU MARIANA**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **septembrie 2020**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Chiliei, nr.26, nr. cad. 249924**
- Certificat de urbanism: **nr. 4611/17.12.2019**

OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA-cu functiune complementara, fata de limitele laterale/posterioare ale terenului in suprafata de 392,00mp, amplasat in Constanta, strada Chiliei, nr.26, la intersectia cu strada Vasile Lucaciu.

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;
- conformarea spatiilor publice;

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

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.P.);
- 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 servituti 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 392,00mp, se afla pe strada Chiliei, nr.26, la intersectie cu strada Vasile Lucaciu, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inscris in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 249924, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr.4611/17.12.2019, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2a - caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018 si detaliat prin H.C.L. nr.386/30.09.2019.



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 obiectivului propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999 , a carei valabilitatea fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018, detaliat prin H.C.L. nr.386/30.09.2019.

Utilizari admise: - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; -se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

Utilizari admise cu conditionari: -se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Utilizari interzise: - functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; - activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; - anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; - depozitare en gros; - depozitari de materiale re folosibile si platforme 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 productie terenul vizibil din circulatiile publice; - autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; - activitati de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; - cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5,0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,0 metri in cazul strazilor de categoria III; - cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri; - retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 metri pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente; dar nu mai mult de 1,20 metri;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; - in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3,0 metri; se va respecta aceeași prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; - in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,0 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; - cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladiria se va realiza in regim izolat; - cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3,0 metri; - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1,0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de

cuplare; - cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; - raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,5 si 2,0; - retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); - dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejuririi;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: - pe o 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; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $A_{\min} = 50,0$ mp; - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4,0 metri.

Circulatii si accese: - circulatia autovehiculelor se face pe strazile Chiliei si Aprodu Purice, iar cea pietonala pe trotuarele eferente; - parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0 metri latime; - accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; - se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela; - Accesele se vor realiza din strada Dobrogei;

Stationarea autovehiculelor: - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta;

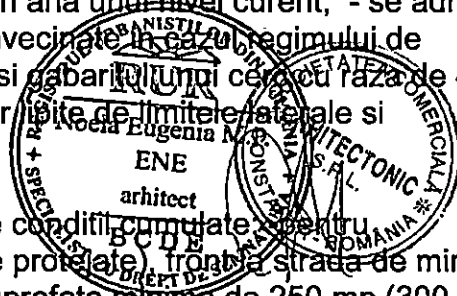
Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 -(Hmaxim=10metri) - se admite mansardarea cladirilor cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cadrul regimului de construire insiruit sau cuplat; - inaltimea acoperisului nu va depasi gabariul unui cerdac cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; - inaltimea anexelor la limita de limite laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi;

Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii: - pentru constructii insiruite, suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate); - pentru constructii cuplate, suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 metri; - pentru constructii izolate, suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate) si front la strada de minim 14 metri; - pentru parcelele de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada; - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12,0 metri; - daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC; - pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului;

Aspectul exterior al cladirilor: - cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; - toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; - garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; - se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Conditii de echipare edilitara: - zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica si gaze naturale); Conditii de echipare edilitara: - toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; - la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; - se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; - toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;



- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Spatii libere plantate: - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; - pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); - 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 alei si accese; -se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Imprejmuiri: - se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; - gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

- P.O.T. maxim = 35%

- C.U.T. maxim = 1,00

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii sau daca respectivul solicitant realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

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 strazile cu sens unic, Chiliei si strada Vasile Lucaciu, iar cea pietonala pe trotuarele aferente acestora. Parcela are asigurat acces pietonal din strada Vasile Lucaciu;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE
Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 392,00 mp, conform act de proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren a fost ocupat de patru constructii: Corp C1- locuinta parter cu Sc=317 mp, Corp C2-anexa parter cu Sc=5 mp, Corp C3-anexa parter cu Sc=2mp si Corp C4-anexa parter cu Sc=1 mp, acestea fiind desfiintate in totalitate, conform A.D. nr.49/19.06.2020.

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA cu functiune complementara la parter.

P.O.T. existent=0,00% (dupa desfiintarea corpurilor C1+C2+C3+C4)

C.U.T. existent=0,00 (dupa desfiintarea corpurilor C1+C2+C3+C4)

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 6,11metri+0,48metri+2,23metri+11,98metri
- latura de sud-est: 2,88metri+10,88mi+2,26metri+0,89metri+0,99metri+3,36metri
- latura de sud-vest: 18,40metri
- latura de nord-vest: 18,80metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

N-E – vecin: proprietate privata din strada Vasile Lucaciu cu nr. postal 32

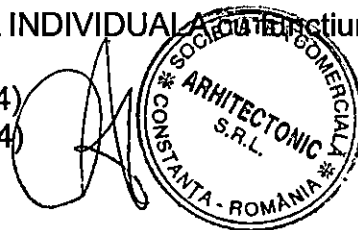
S-V – domeniu public: strada Chiliei

N-V – vecin: proprietate privata din strada Chiliei cu nr. postal 28 SI proprietate privata din strada Crisana cu nr. postal 35

S-E – domeniu public: strada Vasile Lucaciu

Distanta amplasamentului studiat fata de cladirile invecinate:

- la sud -vest: locuinte P+1E+M, amplasate la min.13,60metri;
- la nord -est : locuinta Parter, amplasata pe hotarul comun, cu calcan;
- la sud-est: locuinte P, amplasate la minim 11,65metri;



- la nord-vest: locuinte P si P+M, amplasate pe hotarul comun, cu calcan;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=392,00 mp

Sc existenta=Sd existenta=0,00 mp (dupa desfiintare corpurilor C1+C2+C3+C4)

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. Fondul construit existent s-a dezvoltat in anii '60, cu cca.20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Echiparea edilitara a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie.

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 construit cu constructii aflate intr-o stare buna, dar cu indici mari de ocupare a terenului- peste 50% si 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 sotilor Hristu Daniel si Hristu Mariana, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 1298/26.07.2019. Parcelele invecinate pe laturile nord-est si nord-vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului pe latura de sud-vest este domeniu public-strada Chillei, iar pe latura de sud-est este tot domeniul public-strada Vasile Lucaciu.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

In urma efectuarii studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarele conditii de fundare litologica:

"a"- in suprafata pamant cenusiu, avand grosimi de -0,80metri pana la -1,10 metri;

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

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

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- adancimea minima de fundare $D_f \min = -1,50$ metri, de la cota medie a terenului natural;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 130kPa$ -gruparea fundamentala;
- $B_{min} = 0,6m$;
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

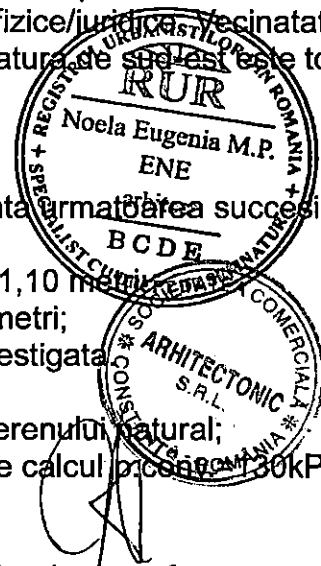
ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o usoara panta ascendenta de cca.3% de la intersectia celor doua strazi spre intersectia laturile nord-est si nord-vest.

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.



Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat in anii '60, cu cca. 20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Regimul de inaltime este predominant Parter, majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare relativ buna. In general constructiile, realizate in ultimii ani, se refera la constructii noi cu regim de inaltime P+1E/P+2E sau supraetajari/mansardari ale constructiilor existente-Parter. Structurile constructiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta si mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

Amplasamentul studiat este ocupat de doua constructii : Corp C1- locuinta parter cu Sc=317mp, Corp C2-anexa parter cu Sc=5mp, Corp C3-anexa parter cu Sc=2mp si Corp C4-anexa parter cu Sc=1mp care au fost desfiintate in totalitate, conform A.D. nr.49/19.06.2020. Beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA -cu functiune complementara la parter.

ECHIPAREA EXISTENTA

Echiparea edilitara in zona a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera 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, gaze si telefonie.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe terenul studiat nu exista conducte de apa si canalizare in intretinerea si exploatarea R.A.J.A. S.A. Pe strada Chilieii exista conductele de distributie apa Dn.80mm F, Dn 250mm F si colectorul menajer Dn 250mmB. Pe strada Aprodul Purice exista conducta de distributie apa Dn 80mm F, colectorul menajer Dn 250mm B si colectorul pluvial Dn 300mm B.

Conform avizului favorabil emis de catre E distributie Dobrogea, rezulta faptul ca amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile societatii, pe planul anexat acestui aviz fiind trasata LSA 0,4KV existenta in apropiere. Pentru alimentarea cu energie electrica a obiectivului sau daca acesta exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), va fi solicitat la E.D.M.T. B. CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

Conform avizului favorabil emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., in zona amplasamentul studiat ROMTELECOM are pozate cabluri Tc. Lucrarile pentru pozare s-a solicitat avizul, efectuate in zona instalatiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, beneficiarul constructiei va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic (telefon 0241604222, 0241604310).

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 prin prezentul P.U.D, dar detin retea transport agent termic, pe strada Chilieii. Inainte de inceperea lucrarilor cu 48 de ore, beneficiarul are obligatia sa solicite asistenta tehnica din partea R.A.D.E.T. Constanta, pentru a se evita deteriorarea accidentala a retelei de termoficare.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2a* **OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM**

Pe terenul liber de constructii, dupa desfiintarea corpurilor C1, C2, C3 si C4, beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA -cu functiune complementara la parter, IMPREJMUIRE 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/posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.G.-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, mentinandu-se utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Distantele dintre constructia propusa si constructiile vecine :

- *Nord-Est - vecin: proprietate privata din strada Vasile Lucaciu cu nr. postal 32 – constructia propusa va fi retrasa cu minim 2,00metri fata de calcanul locuintei vecine-amplasata pe hotarul comun;***
- *Nord-Vest - vecini: proprietate private din strada Crisana cu nr. postal 35 si proprietate privata din strada Chiliei cu nr. postal 28– constructia propusa va fi retrasa cu minim 1,10metri fata de calcanele locuintelor vecine-amplasate pe hotarul comun;***
- *Sud -Est - vecin: strada Vasile Lucaciu -constructia propusa va fi retrasa cu min.20,63metri fata de constructiile-locuinte Parter cele mai apropiate existente vis-a-vis fata de strada;***
- *Sus-Vest - vecin: strada Chiliei -constructia propusa va fi retrasa cu min.13,60metri fata de constructiile-locuinte P+1E+M cele mai apropiate existente vis-a-vis fata de strada;***

Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament, respectiv: - cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Chiliei si strada Aprodu Purice) cu o distanta de minim 4,0 metri (ambele strazi fiind de categoria III);

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4,0 metri;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
 - retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- Aceasta reglementare este motivata de:
- prezenta calcanelor vecine, pe toata lungimea limitei nord-vestice a terenului studiat, nu justifica retragerea noii constructii cu minim 5,00metri, conform regulamentului actual.
 - prezenta calcanului, partial pe lungimea limitei nord-estice a terenului studiat, nu justifica retragerea noii constructii, conform regulamentului actual.
 - in conformitate cu Ordinului MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atat pentru camerele locuibile ale constructiei propuse, cat si pentru camerele locuibile ale cladirilor vecinate, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014..

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

Sconstruita=max. 137,20mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfasurata=max. 392mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

Sconstruita=max. 176,40mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfasurata=max. 529,20mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

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, cu cromatica deschisa 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 precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu;

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale/posterioara ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea constructiilor invecinate, cu posibilitatile tehnice de alipire fata de calcanele existente pe hotarul nord-estic si nord-vestic, 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) si cu respectarea codului civil. Astfel au rezultat urmatoarele retrageri minime:

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; - acesta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014;

Inaltimea maxima la cornisa a obiectivelor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri). Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada Vasile Lucaciu sau din strada Chiliei.

Accesul auto se va face din strada Vasile Lucaciu. Accesul autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe strada Chiliei si pe strada Vasile Lucaciu.

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 pe teren nu s-a mentinut niciuna dintre constructiile existente inainte de desfiintarea efectuata conform autorizatiei de desfiintare emisa de Primaria municipiului Constanta.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal se va asigura din strada Vasile Lucaciu sau strada Chiliei, iar cel carosabil se va asigura separat, direct din strada Vasile Lucaciu. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura trei locuri de parcare, dintre care unul alocat functiunii complementare. Singurul acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L.113/2017, cu rectificările+detaliile ulterioare 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-A-02555, nr. crt. 15.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a unui monument, NU este monument, dar este situat in sit urban, Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485.

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 normivelor 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 libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 25% din total suprafata teren. 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 alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilele stradale existente ale strazilor Chilie si Vasile Lucaci, prezentate in partea desenhata, ambele avand sens unic.

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniamnt).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

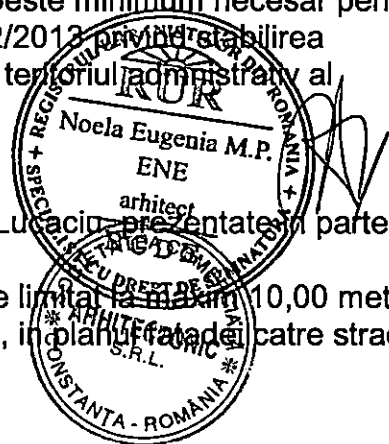
Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minime care sa asigure:

- 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 ZRL2a*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare



medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

Art. 2. UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

Art. 3. UTILIZARI INTERZISE:

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme 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 productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; - orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=392mp), tipul parcelei „de colt”, forma (dreptunghiulara) si dimensiunile (latura de nord- est: 6,11metri+0,84metri+2,23metri+11,98metri; latura de sud-est: 2,88metri+ 10,88metri+ +2,26metri+0,89metri+0,99metri+3,36metri; latura de sud-vest:18,40metri; latura de nord-vest:18,80metri;)

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului atat la strada Chiliei, cat si la strada Vasile Lucaci.

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Chiliei si Vasile Lucaci) la o distanta de minim 4,0 metri (ambele strazi fiind de categoria II);
- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente. In caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu mai putin de 4,0 metri;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau balconouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat;
- cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintr urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor (cu acordul vecinului);
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatie decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului,



cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);

- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta prevederile O.M.S. nr.119/2014 actualizat sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Nord-Vest;
- retragere minima: 2,00metri fata de limita de proprietate de la Nord-Est;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale/posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insoțire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor, etc) cu Hmaxim=3,00metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

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;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insoțire, faptul ca se respecta insoțirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul carosabil se va asigura direct din strada Chilie si va avea o latime de maxima 3,50m;
- accesul pietonal se va asigura direct din strada Chilie sau strada Vasile Lascar. ENE

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. nr.113/2017 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, revizuita prin H.C.L. nr.28/2018, detaliata prin H.C.L. nr. 532/2018 si cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, din strada Chilie, cu o latime de maxima 3,50metri;

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri);
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi;

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- 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;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zonă;



- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; - in cazul in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintra urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor (cu acordul vecinului);
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatie decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- Se va solicita avizul DJC Constanta pentru documentatia in faza DTAC;

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice pe reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropate;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada,
- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren;
- 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 alei si accese;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 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;

Art. 15. IMPREJMUIRI

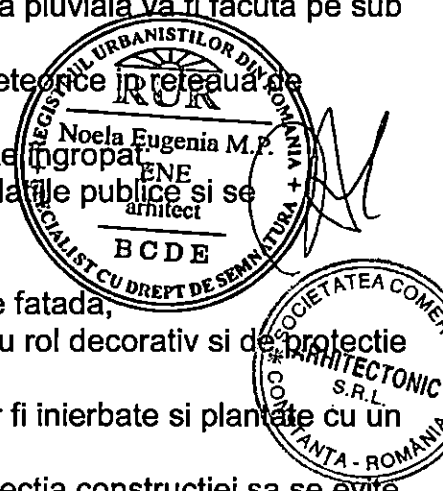
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

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

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00

- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25%din AC;



- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
- terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in considerare in calculul AC.
- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-ZRL2a*

Steren=392 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime = max. P+2E

H maxim la cornisa=10,00metri

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

S construita maxima = 137,20 mp

S desfasurata maxima= 392,00 mp

P.O.T. maxim aprobat=35%

C.U.T. maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

S construita maxima =176,40 mp

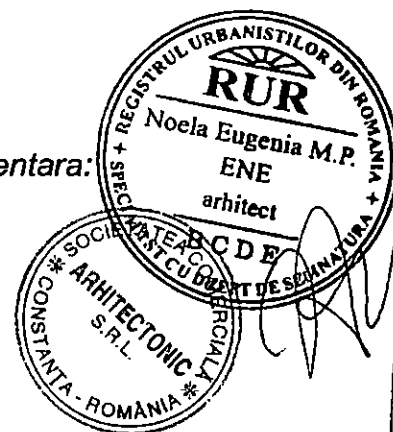
S desfasurata maxima =529,20 mp

P.O.T. maxim aprobat=45%

C.U.T. maxim aprobat=1,35

S spatiu verde minim=78,40mp

S circulatii auto si pietonale maxima=137,20mp



COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat - ZRL2a*

S terenului mentinut =392,00mp

	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu functiune complementara
Sc max.	0,00mp	137,20 mp	176,40 mp
Sd max.	0,00mp	392,00 mp	529,20mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	P+2E	10,00 metri

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2a*

Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	176,40	45
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	78,40	20
3	Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	137,20	35
TOTAL TEREN		392,00	100	392,00	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 (construcie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire, avizului comisiei de circulatie si legislatiei aflate in 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.G. aprobat;
- 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 si detaliat prin H.C.L. nr. 532/2018
- aigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuintele vor respecta suprafetele 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. Chiliei, nr.26

Sistem de proiectie STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi $D(i,i+1)$
	X[m]	Y[m]	
1	305841.384	791625.014	18.800
2	305851.217	791641.038	6.107
3	305845.900	791644.043	0.476
4	305846.151	791644.447	2.227
5	305844.309	791645.699	11.978
6	305834.868	791653.070	3.361
7	305833.163	791650.174	1.877
8	305832.149	791648.594	2.257
9	305830.880	791646.728	10.883
10	305825.108	791637.502	2.885
11	305825.730	791634.685	18.400

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

