



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
reconfigurare imobil D+P+2E - locuire cu spațiu comercial la demisol,
str. Petru Vulcan nr. 70,
investitor Vâlsan Constantin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din
data de 27.04. 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 47334/18.04.2023
- avizul Arhitectului șef nr. 75740/12.04.2023,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 47386/18.04.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Vâlsan Constantin, înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 258931/09.12.2022, completată cu adresa nr. 27382/10.02.2023 și nr. 52292/15.03.2023;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - reconfigurare imobil D+P+2E - locuire cu spațiu comercial la demisol, str. Petru Vulcan nr. 70, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Petru Vulcan nr. 70, în suprafață de 200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 241646, înscris în cartea

funciară nr. 241646 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea domnului Vâlsan Constantin, conform certificatului de moștenitor nr. 45/21.07.2003 autentificat la Biroul notarial Stamule Daniela.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, domnului Vâlsan Constantin, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

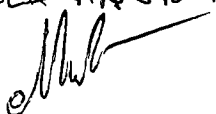
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIHAELA ANDRUS



CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU



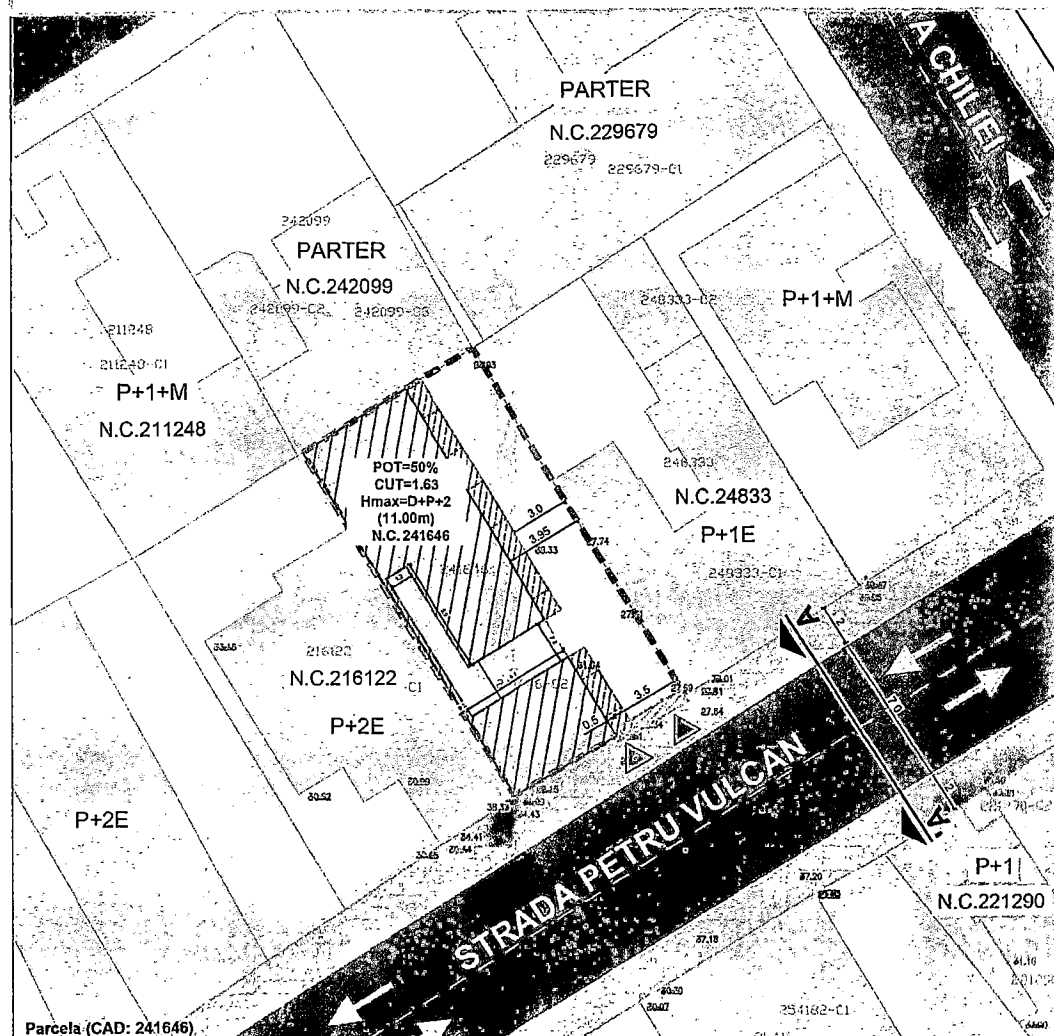
CONSTANȚA

NR. 179 / 27. 06. 2023



ELABORARE P.U.D. STR. PETRU VULCAN, NR. 70, NR. CADASTRAL: 241646

U04.0 PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE



Parcela (CAD: 241646)

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi
	X [m]	Y [m]	
1	791480.156	305936.486	20.32
2	791481.693	305919.109	9.83
3	791482.197	305914.167	10.44
4	791476.858	305922.732	5.24
5	791473.980	305927.521	4.38
6	791471.727	305931.278	9.91

S(CAD:104510)=200.102mp P=60.120m

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI/PROPUSI		
***	CONF. A.C.	PROPUNERE
S.TEREN	200mp	200 mp
	EXISTENT	PROPOS
S.CONSTRUIT	101.84	100
P.O.T.	50.92%	50%
C.U.T.	1.34	1.63
R.H.	D+P+2 (11.00m)	D+P+2 (11.00m)

LEGENDĂ

- Limite
- Amplasament ce a generat P.U.D. S total = 200mp
- Constructii active
- Imobile active
- Retrageri
- Funcțiuni
- Cladiri cu funcțiune de locuire individuala
- Imobil edificat prin autorizatia de construire nr. 1074 din 01.06.2016
- Limia contur parter
- Limia contur etaj 1 si 2
- Limia edificabil maxim propus
- Circulatii exterioare
- Limia consola etaje superioare propus
- Circulatii
- Circulatie carosabila
- Circulatie pietonala
- Aces carosabil
- Aces pietonal
- Profil stradal
- Aces auto 3.5 metri
- Aces pietonal 0.5 metri

Utilizari admise:

- Locuinta individuala

Indicatori urbanistici propusi:

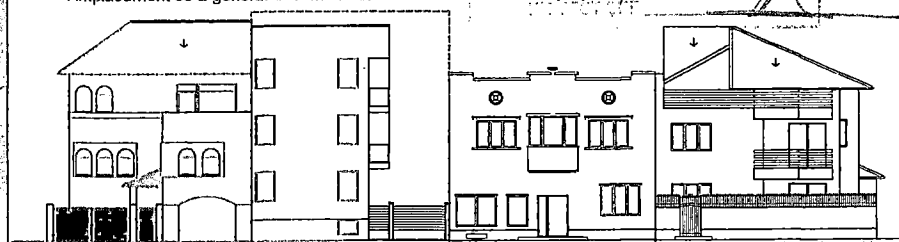
- POT= 50%
- CUT = 1.63
- RMH= D+P+2 (11.00m)

VECINATATI TEREN CE A GENERAT PUD:

- NORD: Proprietate privata
- SUD: Str. Petru Vulcan
- EST: Proprietate privata
- VEST: Proprietate privata

DESFASURATA STRADALA

- Amplasament ce a generat documentatia



Nr. 72
PRESEDINTE SEDIINTA
MILASU

Nr. 68

CONTRASENEAZA
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

Scopul prezentei documentatii consta in detalizarea si modificarea retragerilor si vederilor existente la constructiile (locuinta individuala) existente realizata prin autorizatia de construire nr. 1074 din 01.06.2016 si asigurarea elementelor unei bune functiuni, precum: locuri de parcare conform prevederilor HCL 113/2017 actualizati, de asemenea spatii vorzi se vor asigura conform prevederilor HCL nr. 1524/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii vorzi

PLAN TOPOGRAFIC		KUB ATELIER S.R.L.		Pr. nr.
		Beneficiar VALCAN CONSTANTIN		007VLS/2021
		Beneficiar VALCAN CONSTANTIN		
SPECIFICATIE		NUME	SEMNATURA	scara 1:250
Sef proiect		URB. TANASE FLORIN		format
CONTINUTUL ELABORARE (Proiectat/ Desenat)		URB. ANA GANTYA		A3
				03.2023
		Titlu proiect:		Faza:
		PLAN URBANISTIC DE DETALIU		P.U.D
		STR. PETRU VULCAN, NR. 70,		
		NR. CADASTRAL: 241646		
		Titlu plansa:		Plansa nr.
		PLAN REGLEMENTARI URBANISTICE		U04.0

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a KUB ATELIER S.R.L. Bucuresti, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii

MEMORIU TEHNIC

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

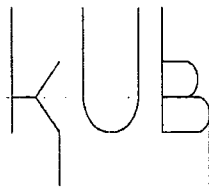
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STRADA PETRU

VULCAN, NR. 70, NR. CADASTRAL: 241646

Titularul investiției

VÂLSAN CONSTANTIN

2023



KUB ATELIER S.R.L.

adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasti nr. 2B,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 149/4476/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

Listă semnături:

Colectiv de elaborare

Şef proiect

Urb. Florin Valentin TANASE

Proiectat/Întocmit/Redactat

Urb. Ana Ganta

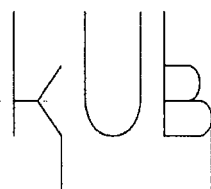
Borderou general P.U.Z.

Părţi scrise:

1. Memoriu Tehnic General;

Părţi desenate:

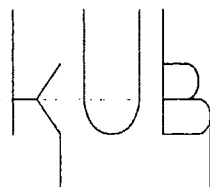
- U00.1. Încadrare în teritoriu;
- U00.2. Încadrare în zonă;
- U00.3 Încadrare în P.U.G.M.C.;
- U02.0 Situaţie existentă;
- U03.0 Plan proprietate asupra terenurilor;
- U04.0 Plan reglementari urbanistice;
- U05.0 Echipare tehnico edilitara;
- U06.0 Mobilare urbanistica;;



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. I. Maresesti nr. 28,
parter (SP) 12, 8/oc. A, Scara 4,
CUI 140/4376/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@kub.ro
tel: 0731288069

Cuprins

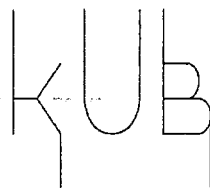
CAPITOLUL 1	
GENERALITĂȚI.....	4
1.1 CONSIDERAȚII DE ORDIN GENERAL.....	4
Denumirea obiectului de investiții	4
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul	4
Titularul investiției	4
Proiectant general.....	4
Șef proiect	4
Faza proiect.....	4
Număr proiect	4
1.2 DEFINIȚII.....	5
1.3 SCOP ȘI OBIECTIVE	5
1.4 CADRUL LEGAL	6
CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	7
2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE	7
2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIA ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.....	11
CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ	14
CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI	15
4.1 TEMA DE PROIECTARE.....	15
4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR	16
4.3 RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE	17
4.4 ÎMPREJMUIREA.....	18
4.5 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE	18
4.6 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI	19
CAPITOLUL 5 - CONCLUZII	19



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 26,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4376/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288065

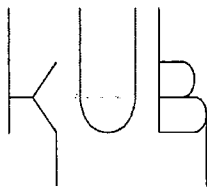
LISTA FIGURI

Figure 1 - Incadrare la nivel de PUG.....	8
Figure 2 - Tabel indicatori urbanistici existenti.....	11
Figure 3 - Limita zonei studiate în raport cu vecinătatea	15
Figure 4 - Bilanț teritorial existent și propus.....	16
Figure 5 - Desfasurata stradala	17



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4976/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288266

CAPITOLUL 1	GENERALITĂȚI
1.1 CONSIDERAȚII DE ORDIN GENERAL	
Denumirea obiectului de investiții	
"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU" - În vederea construirii unei locuințe individuale	
Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul	
Județul Constanța, municipiul Constanța, Strada Petru Vulcan nr 70	
Titularul investiției	
Valsan Constantin	
Proiectant general	
KUB ATELIER S.R.L. - BUCUREȘTI tel: 0745854672	
Șef proiect	
Tănase Florin	
Faza proiect	
PLAN URBANISTIC de DETALIU	
Număr proiect	
007/2021	



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI M0/4376/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731788066

1.2 DEFINIȚII

Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specific pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) 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, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

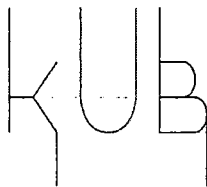
1.3 SCOP ȘI OBIECTIVE

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea retragerilor în vederea extinderii construcției (locuința individuală) existentă realizată prin autorizația de construire nr. 1074 din 01.06.2016, conform **reglementărilor urbanistice aprobate** conform HCL nr. 275/2011 ce se încadrează în ZRL2a1 – SUBZONA DE LOCUINȚE INDIVIDUALE CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE (comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii libere – avocatură, arhitectură, medicină – mică producție și depozitare produse fără nocivitate, învățământ, sănătate, parcare, mai precis se dorește modificarea construcției în partea de est, reglementarea organizarea parcarilor necesare pe lot și a spațiului verde minim necesar.

Terenul propus spre studiu (identificat cu **N.C. 241646**) are o suprafață totală de 200mp.

Vecinătățile amplasamentului studiat sunt:

- la nord: Vecin Propr. privată a lui Mitea Tudor, nr. cadastral 242099;
- la est: Vecin Propr. privată a lui Frâncu Petru, nr. cadastral 248333;
- la vest: Vecin Propr. privată a lui Bileca George și a Bileca Georgeta, nr. cadastral 216122;



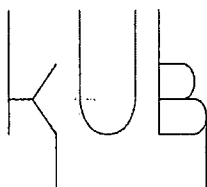
KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 073128066

-la sud: str. Petru Vulcan

(aşa cum este identificat în documentația cadastrală recepționată sub nr. cerere 116247/03.08.2021 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța).

1.4 CADRUL LEGAL

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018;
- Certificatul de Urbanism pentru Elaborare P.U.D., nr. 1134/ 13.04.2021, emis de Primaria municipiului Constanta;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Documentația se va elabora cu respectarea prevederilor Legii 350/2001 a amenajării teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare corespunzător Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000;
- Constituția României;
- Codul Civil, actualizat;
- Hotărârea de Guvern nr. 1076/ 2004, privind stabilirea procedurii de realizarea evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Legea nr. 137/ 1995, privind protecția mediului;
- Legea nr. 7/ 1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Ordin Min. Sanatatii nr. 119/ 2014, privind normele de igiena și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- H.C.L.M. nr. 260/ 11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța;



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22 03 2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

- H.C.L. nr. 113/ 2017 - Regulament privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat prin Hotarare de Consiliu Local;
- H.C.J.C. nr. 152/ 2013 - Regulamentului 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;
- Ordonanța de urgență nr. 195/ 2005, privind protecția mediului;
- Legea nr. 8/ 1996 privind dreptul de autor și drepturile conexe, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin 233 din 26.02.2016, 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;
- Ordin MDRAP nr. 2710/ 2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism;
- Ordin MLPAT 10/ N/ 1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L. nr. 322/ 2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultarea publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul 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, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2 - ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII DEJA ELABORATE

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în ZRL2a – Subzona de Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și funcțiuni complementare.

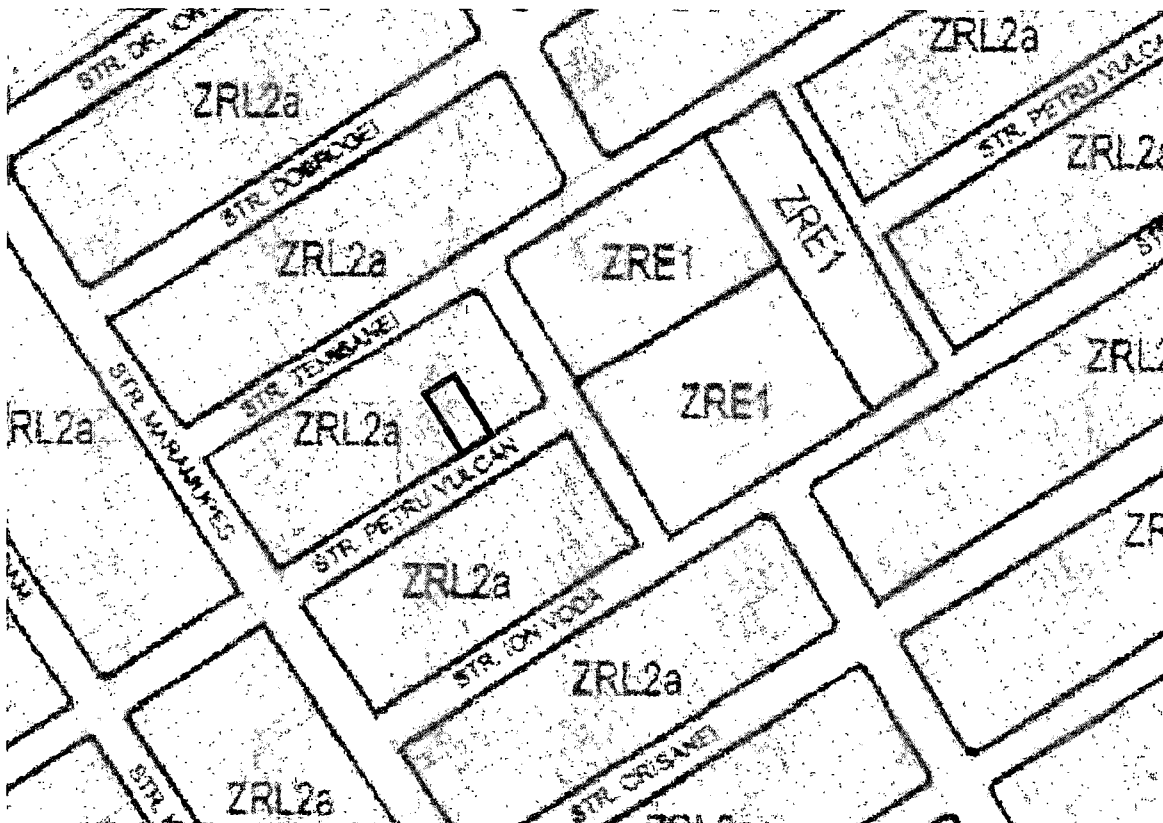


Figure 1 - Incadrare la nivel de PUG

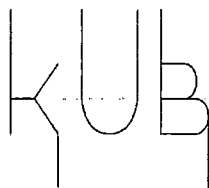
CONFORM P.U.G.M.C aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429 din 31.10.2018 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 386/30.09.2019 și Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 37/30.01.2020:

UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat, izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

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



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4976/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kuburbanism@gmail.com
tel: 0731288066

- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

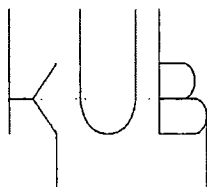
- $POT_{maxim} = 35 \%$

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- $CUT_{maxim} = 1.0$

Conform P.U.Z aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în ZRL2a1 – Subzona de Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție și funcțiuni complementare.

Conform documentației de urbanism, faza P.U.Z., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Constanța nr.275/31.10.2011, în conformitate cu prevederile Legii nr.



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Maradesei nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 14074976/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualiată precum și ale Ordinului MDRAP nt. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a legii nr. 350/2001.

UTILIZARI ADMISE:

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat, izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare/ garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, învățământ, sănătate, parcare.)

UTILIZARI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

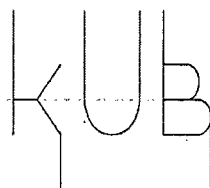
- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

UTILIZARI INTERZISE:

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor, pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitări de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2;



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Maresesh nr. 26,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kuba.urbanism@gmail.com
tel: 0731288666

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- $POT_{maxim} = 50\%$ (pentru loturile libere)
 - pentru loturile construite, cu POT mai mare de 50%, este posibilă supraetajarea, cu păstrarea POT existent, încadrarea în P+2 etaje și creșterea corespunzătoare a CUT.
 - este permisă extinderea construcțiilor existente pe parter, în limita unei anexe ce au ca obiect îmbunătățirea condițiilor de locuire (bucătărie, grup sanitar, baie, centrală termică).

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- $CUT_{maxim} = 2.0$

INDICATORI URBANISTICI EXISTENTI	
***	ACTE
S.TEREN	200mp
	EXISTENT
S.CONSTRUIT	101.84mp
P.O.T.	50.92%
C.U.T.	1.34
R.H.	D+P+2

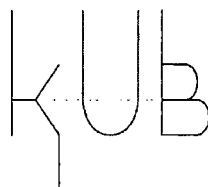
Figure 2 - Tabel indicatori urbanistici existenti

Conform documentației de urbanism P.U.Z., aprobată prin hotărârea Consiliului Local Constanța nr.275/31.10.2011 a fost obținută autorizația de construcții nr. 1074 din 01.06.2016, construcție ce a generat documentația de față.

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

ECHIPAREA EDILITARĂ

Datorită faptului că în zonă există toate utilitățile necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, rețea de telecomunicații și gaze, toate bransamentele/ racordurile se vor realiza conform normelor legislative în vigoare actualizate și conform prevederilor instituțiilor avizatoare de specialitate deținătoare de utilități urbane și infrastructură, la etapele ulterioare P.U.D. (DTAC în vederea obținerii Autorizației de



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 20,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.atelier@protonmail.com
tel: 0711288066

Construire). Se va ține cont de prevederile înscrise în avizele și acordurile de utilități urbane obținute la faza P.U.D.

-Aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 843 din 27.09.2021

-Aviz E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr. 08996901 din 20.10.2021

-Aviz DISTRIGAZ nr.316.852.322 din 22.10.2021

-Aviz Raja nr. 98 / 2171 din 31.01.2023

Alimentare cu gaze natural de presiune joasă

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Terenurile sunt traversate de instalații de utilizare gaze naturale ce alimentează imobilele existente și sunt în proprietatea consumatorilor.

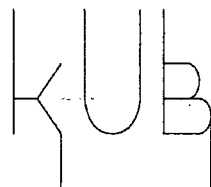
Alimentarea cu energie electrică

Alimentare cu energie electrica a investitiei propuse se va realiza de la liniile de medie tensiune existente ,conform avizului nr.**08996901 din 20.10.2021**, de la furnizorul SC E-DISTRIBUTIE DOBROGEA SA, prin intermediul unui instalații electroenergetice.

În elaborarea PUD, se va avea în vedere și alimentarea cu energie electrică a obiectivului, se va prevedea din faza de proiectare, în corelarea cu legislația în vigoare, amenajări privind amplasarea de echipamente (post de transformare, cutie de distribuție joasă tensiune, FDCP(firida de distribuție contorizată) parte componentă din alimentarea cu energie electrică a obiectivului, cu încadrarea în ambientul destinației, precum și teren pe care se vor amplasa acestea, cu drept de uz și servitute în favoarea distribuitorului de energie electrică.

Alimentarea cu apa si canalizare

Pentru evitarea unor situatii neprevazute pe amplasamentul studiat, veti executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA S.A – Divizia Apa Canal Constanta. In cazul in care se vor descoperii conducte de apa si de canalizare, se va intocmi un proces verbal de constatare semnat de catre reprezentantii RAJA S.A. si de catre dumneavoastra si veti suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere a conductelor extente pe amplasament.



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 26,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731282665

Pe terenul studiat exista un Bransament de apa Dn. 25mm PEHD, Conectat in conducta de distributie apa Dn.100mm F.

Contorizarea consumului de apa se face prin intermediul unui apometru Dn. 15mm, montat in camnul apometric existent in incinta.

Evacuarea apelor uzate menajere se face prin intermediul racordului menajer existent cu deversare in colectorul menajer Dn.250mm B.

Pe strada Petru Vulcan exista conducta de distributie apa Dn.100mm F si colectorul menajer Dn. 250mm B, conform planului de situatie anexat.

Presiunea apei este 1.6 atm

Este interzisa descarcarea apelor pluviale in sistemul menajer.

Studiu geotehnic realizat de Ing. Moga Dragos

In scopul stabilirii litologiei din apasamnet au fost executate doua foraje geotehnice F1, F2 care a pus in evidenta urmatoarele date:

- "a" - in suprafata pamant cenusiu, in grosime de – 1,00
- "b" – un strat de loess galben, plastic vartos grupa A-PSUC

Loessul (praful argilos) este pamantul ce va intra in cadrul zonei de deformatie a fundatiilor si are urmatoarele caracteristici geotehnice:

- Este pamant coezic;
- Granulometric: praf- praf argilos;
- Indicele de plasticitate indica plasticitate medie;
- Indicele de consistenta: loess galben PLASTIC VARTOS GRUPA A-PSUC.

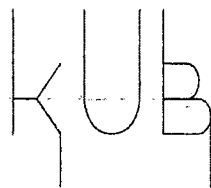
Loessul face parte din grupa A-PSUC conform NP125

Loessul se incadreaza in categoria pamanturilor cu compresibilitate mare in stare naturala **M** 2-3.n. = 65 -70 daN/cmp. Si compresibilitate foarte mare, in stare inundata **M** 2-3.i. = 45 daN/cmp

"c" – urmeaza un strat de praf argilos, inundat intalnit la adancimea de – 6.70m

Pentru constructia care se va realiza P+2E se recomanda estimativ urmatoarele:

- Adancimea de fundare $D_f=1.50$ (dimensiunea fundatiei se va face conform normativelor in vigoare)
- Se va considera o presiune $p_{conv} = 130\text{kPa}$
- Stratul portant va fi stratul de loess galben plastic vartos



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 42952595
e-mail: kub.urban.srd@gmail.com
tel: 073128066

Studiu de însorire

Analizând diagramele de însorire realizate în data specifică 21 decembrie și observând traseul umbrelor în ziua de referință se poate concluziona ca imobilul studiat prin documentația prezentă, nu influențează însorirea construcțiilor învecinate și nu este influențat de acestea fiind respectate atât prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3, concomitent cu cele din Ordinul Nr. 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementării tehnice, „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe”, indicativ NP 057/02, Anexa 3.4. (D) „Însorirea”, precum și Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 04.02.2014 (M.Of. nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, CAP. I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3 care prevede ca amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1 ½ ore la solstițiul de iarnă (21 decembrie), a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate iar unghiul de incidență al radiației directe este minim: 6° vertical, 20° orizontal”

CAPITOLUL 3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul propus pentru studiu este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în zona centrală a acestuia, pe str. Petru Vulcan, nr. 70. Acesta se află în apropierea str. Nicole Iorga, a bulevardului Mamaia, într-o zonă de țesut divers, constituit de locuire individuală.

Terenul ce a generat documentația are deschidere direct la str. Petru Vulcan.

Imobilul ce a generat documentația este proprietatea privată a VÂLSAN CONSTANTIN conform certificatului de moștenitor nr. 45 din 21 iulie 2003, încheiat la biroul notarial STIMULE DANIELA.

Terenul ce face obiectul investiției a obținut o autorizație de construire nr. 1074 din 01.06.2016 și dispune de următoarele caracteristici:

- categoria de folosință = curți construcții;
- date referitoare la construcții:
 - Construcție locuire individuală
 - S= 101,84 mp;
 - S= 269,40 mp;
 - POT = 50,92%
 - CUT = 1,34



Figure 3 - Limita zonei studiate în raport cu vecinătatea

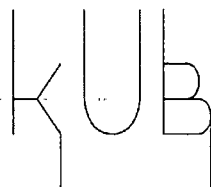
CAPITOLUL 4 - REGLEMENTĂRI

4.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul are ca obiect modificarea clădirii cu funcțiunea de locuință individuală, având regimul de înălțime D+P+2E. (11.00 m.) realizata prin autorizatia de construire nr. 1074 din 01.06.2016

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Modificarea si extinderea construcției in partea de est;
- Asigurarea accesului pe lot si reglementarea parcarilor;



KUB ATELIER S.R.L.
 adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Mărășești nr. 25,
 parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
 CUI 14034776/22.03.2021
 CUI 43952595
 e-mail: kuba.urbanism@gmail.com
 tel: 0731282066

- Utilizarea eficientă a terenului;
- Detalierea amplasării construcției propuse, ce face obiectul investiției, pe teren, prin planșa de ilustrare mobilare urbanistica.

Conform articolului 3, alineatul 1, al Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/ 2014 pentru aprobarea "Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață" sunt prevăzute următoarele:

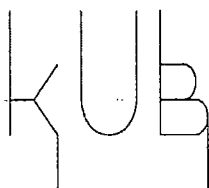
- (1) Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum 1/2 ore la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate.
- (2) În cazul în care proiectul de amplasare a clădirilor evidențiază că distanța dintre clădirile învecinate este mai mică sau cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, se va întocmi studiu de însorire, care să confirme respectarea prevederii de la alin. (1).

INDICATORI URBANISITICI EXISTENTI/PROPUSI		
***	CONF. A.C.	PROPUNERE
S.TEREN	200mp	200 mp
	EXISTENT	PROPUS
S.CONSTRUIT	101.84	100
P.O.T.	50.92%	50%
C.U.T.	1.34	1.63
R.H.	D+P+2 (11.00m)	D+P+2 (11.00m)

Figure 4 - Bilanț teritorial existent și propus

4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

Situația juridică a terenului va rămâne neschimbată, cu păstrarea aliniamentului și nu vor fi necesare schimburi de teren între domeniul public și privat.



KUB ATELIER S.R.L.
 adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 28,
 parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
 CUI 140/A076/22 03 2021
 CUI 43952595
 e-mail: kub.urbanism@gmail.com
 tel: 0731286066

Imobilul ce a generat prezenta documentație de tip P.U.D. este proprietatea privată a VÂLSAN CONSTANTIN conform certificatului de moștenitor nr. 45 din 21 iulie 2003, încheiat la biroul notarial STIMULE DANIELA.

INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Se propune detalierea și modificarea construcției (locuința individuală) în vederea extinderii construcției realizată prin autorizația de construire nr. 1074 din 01.06.2016, cu regim de înălțime D+P+2E. (11.00 m).

- Suprafața teren = 200,00 mp.
- Suprafața edificabilă propusă maximă conform 119mp
- Înălțime maximă propusă conform investiție ce a generat D+P+2E. (11.00 m.)
- P.O.T. maxim propus conform investiție ce a generat 50%
- C.U.T. maxim propus conform investiție ce a generat 1.63

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise: peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona scării;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi minim egală cu înălțimea etajului curent

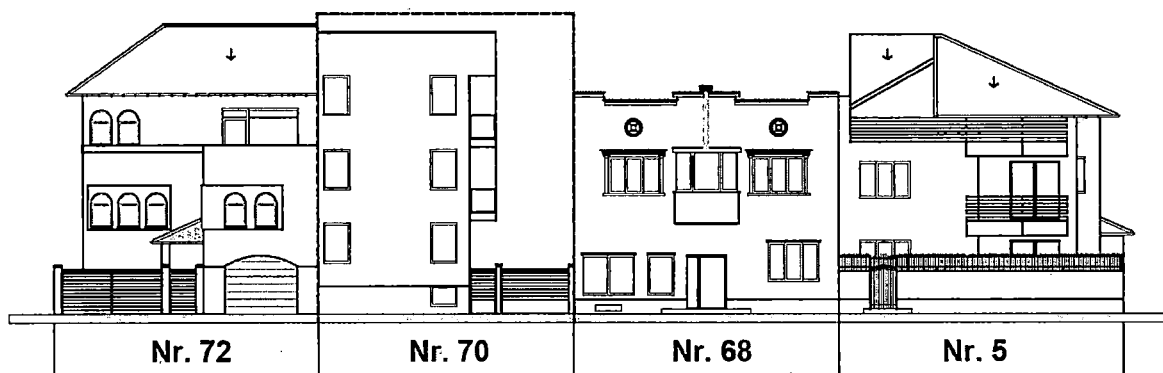
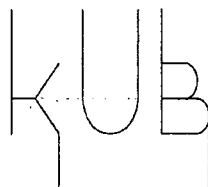


Figure 5 - Desfasurata stradala

4.3 RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE

RETRAGEREA FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPIETATE



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kubatelier@gmail.com
tel: 0721288064

Documentația de urbanism actuală reprezintă o condiție obligatorie conform C.U. 1134/ 13.04.2021, în vederea autorizării construirii imobilului cu nr. Cadastral 241646 și are ca scop principal, detalierea modului de amplasare al construcției propuse pe teren.

Avand in vedere dimensiunile parcelei, a reglementarilor urbanistice în vigoare, aprobate prin HCL nr. 275/2011, și a vecinătăților existente, documentația prezentă, propune și reglementează următoarele:

RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE PROPUSE

- NORD (limita posterioara): lipit față de limita de proprietate;
- SUD (limita laterala): lipit la aliniament;
- EST (limită laterală): amplasare construcție față de limita de proprietate – 3.95m la parter iar la etajele superioare 3.00m;
- VEST (aliniament): cuplat cu casa vecină;

Constructia va dispune de o circulatie exterioara dimensionata conform cu planșa de reglementari aferenta documentatiei.

Se admite depasirea limitei de retragere laterala in partea de EST pentru etajele superioare cu maxim 1.00m

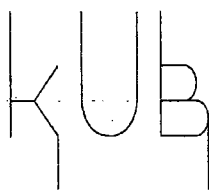
4.4 ÎMPREJMUIREA

Se va realiza asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice în ceea ce privește autorizarea de împrejurări din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul predominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență, etc.

Înălțimea maximă a gardurilor spre stradă este de 2.20 m, iar înălțimea minima este de 1.80 m din care un soclu opac de 0.40 m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu.

4.5 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Staționarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice. Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 26,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 4,
CUI 140/4076/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288065

în conformitate cu "Normativul departamentului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" indicative (P132-93) și a RGU – Anexa nr. 5.

Se va respecta H.C.L. nr. 113/ 2017 privind Asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin H.C.L. nr. 28/ 2018, detaliată prin H.C.L. nr. 532/ 2018.

4.6 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI

Conform H.C.J.C. nr. 152/ 2013, Art. 12, pentru construcțiile de locuințe unifamiliale sau colective, se vor asigura spații verzi și plantate cu rol decorativ și de protecție cu suprafața de minimum 30% din suprafața terenului.

Conform cerințelor H.C.J.C. nr. 152/ 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.

CAPITOLUL 5 - CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază extinderea unei construcții cu funcțiunea de locuință individuală, cu un regim de înălțime D+P+2, accesele carosabile și pietonale aferente acesteia, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și amplasarea față de limitele de proprietate.

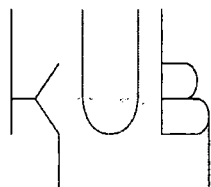
Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu va identifica următorii indicatori urbanistici.

P.O.T. max. admis = 50%;

C.U.T. max. admis = 1.63 mp. ADC/mp. teren;

R.h. max. = D+P+2E (11.00 m.)

Dezvoltarea propusă va fi conectată la infrastructura rutieră existentă în zonă, cu propunerea mai multor accesuri astfel încât traficul să nu fie îngreunat ci fluent și optimizat



KUB ATELIER S.R.L.

adresa: Bucuresti Sec. 4, bd. Marasesti nr. 28,
parter (SP) 12, Bloc A, Scara 8,
CUI 40/4376/22.03.2021
CUI 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0731288066

la noile valori de trafic pe care le genereaza viitoarea investitie. Locurile de parcare necesare investiei ce a generat P.U.D. se vor amenaja în interiorul proprietății.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui P.U.D. preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere a avizelor, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei analizate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 15 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Colectiv de elaborare
Sef proiect
Urb. Florin Valentin TANASE
Proiectat, Intocmit, Redactat
Urb. Ana Ganta