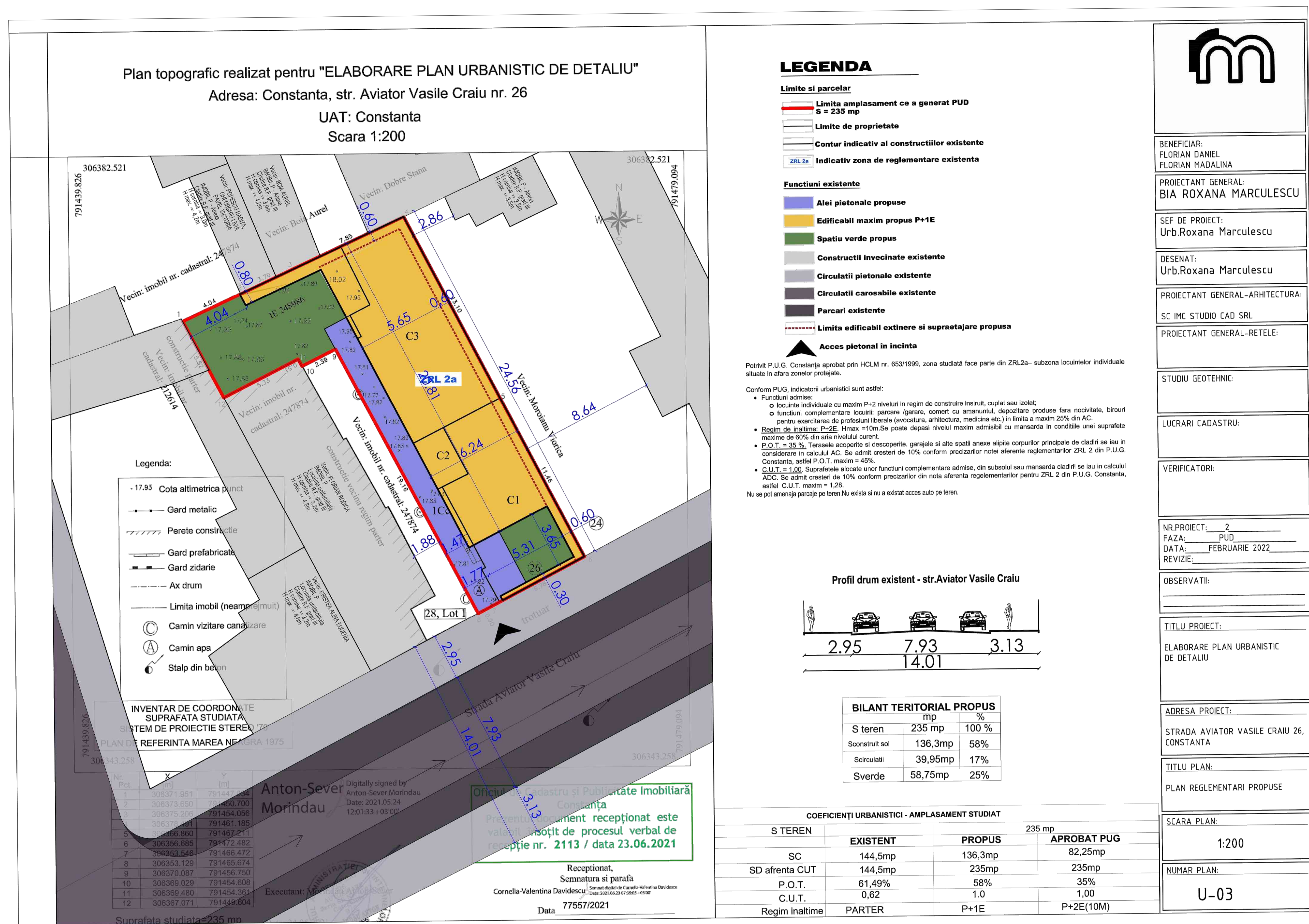


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR.AVIATOR VASILE CRAIU 26, CONSTANTA

**BENEFICIAR: FLORIAN DANIEL, FLORIAN MADALINA**

**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 30.09.2022-15.10.2022**

Observatiile pot fi transmise prin email: [primarie@primaria-constantia.ro](mailto:primarie@primaria-constantia.ro); prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com**

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA**

- **ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 30.09.2022-15.10.2022 (15 ZILE CALENDARISTICE)**
- **COMUNICAREA REZULTATELOR 16.10.2022-26.10.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)**

## **FOAIE DE CAPAT**

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: STR. AVIATOR VASILE CRAIU NR.26, CONSTANȚA

BENEFICIARI: FLORIAN MADALINA, FLORIAN DANIEL MARIUS

PROIECTANT GENERAL:  
ROXANA BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: DECEMBRIE 2019

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

# **MEMORIUL GENERAL**

## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

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

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

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

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

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

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

### **4. REGLEMENTĂRI**

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

### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

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

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. - Date de recunoaștere a documentației**

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»  
LOCALIZARE: STR.AVIATOR VASILE CRAIU, NR.26, CONSTANȚA  
BENEFICIARI: FLORIAN MADALINA, FLORIAN DANIEL MARIUS  
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA  
FAZA DE PROIECTARE: PUD  
DATA ELABORĂRII: FEBRUARIE 2022

### **1.2. - Obiectivul proiectului**

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea schimbării retragerilor minime laterale, posterioare.

Suprafața amplasamentului ce a generat P.U.D. este de 235mp conform actelor și 235mp conform măsurătorii cadastrale. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

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

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

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate**

#### **2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității**

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

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală. Amplasamentul este situat pe str. Aviator Vasile Craiu 26, Constanța. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Pe bd. Mamaia dinspre zona centrală a localității și stațiunea Mamaia.

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

### **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, Studiul Geotehnic și Studiul de Însorire.

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

Studiul geotehnic și Studiul de Însorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

### **2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Potrivit P.U.G. Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2a – subzonă locuințelor individuale situate în afara zonelor protejate.

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
  - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
  - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- Regim de înălțime: P+2E.  $H_{max} = 10m$ . Se poate depăși nivelul maxim admisibil cu mansarda în condițiile unei suprafețe maxime de 60% din aria nivelului curent.
- P.O.T. = 35 %. Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- C.U.T. = 1,00. Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

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

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

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

- Pe bd. Mamaia.

Strada Aviator Vasile Craiu, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are în zonă, conform ridicării topo, deschiderea de 14 metri, din care aproximativ 2,9-3 metri au trotuarele și

7,9metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulatia auto se face cu sens unic,dinspre str.Mircea cel Batran spre bd.Mamaia,cu parcaje publice amenajate pe ambele parti ale strazii.In prezent nu exista acces auto la lotul studiat,doar acces pietonal,fiind vorba despre un teren deja construit,cu o deschidere mai mica de 8m,unde nu exista dschiderea necesara pentru a amenaja acces auto..

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Suprafata terenului este de 235mp din acte si 235mp din masuratori, front de 7,68M la strada Aviator Victor Craiu. Forma terenului este neregulata.Pe terenul studiat se afla in acest moment constructiile C1,C2 si C3,in curs de modernizare si reamenajare conform AC1562/2020.

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

**la Nord-Est-** proprietate privata, nr. Cad. 247874,vecin Boia Aurel,vecin Dobre Stana

**la Sud-Est** - str.Aviator Vasile Craiu

**La Sud-Vest-** proprietate privata, nr. Cad.247874 si nr.cad.212614

**la Nord-Vest-** vecin Moroianu Viorica

### **3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere**

Suprafata terenului curti-constructii este de 235mp din acte si 235mp din masuratori.Pe terenul studiat se afla in acest moment constructiile C1,C2 si C3,in curs de modernizare si reamenajare conform AC1562/2020,in suprafata construita de 144,5mp.Restul terenului este liber de constructii,amenajat cu spatii verzi si alei pietonale.

### **3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice**

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

Conform PUG, indicatorii urbanistici pe terenul studiat sunt astfel:

- **Functiuni admise:**
  - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
  - 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.
- **Regim de inaltime: P+2E.** Hmax =10m.Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda in conditiile unei suprafete maxime de 60% din aria nivelului curent.
- **P.O.T. = 35 %.** Terasale acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- **C.U.T. = 1,00.** Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

### **3.5. Destinația clădirilor existente în zonă**

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

- Locuire în regim individual;

- Birouri profesii liberale.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este relativă bună. Imobilele din zona sunt noi sau au fost reabilitate.

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor Florian Daniel și Florian Madalina, conform actului de proprietate anexat și este proprietate privată a acestora.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Litologia terenului de fundare conform studiu geotehnic este următoarea: umpluturi vechi stabilizate argiloase fin prafoase, coezive de culoare cafeniu, în suprafața cu grosimi de cca. 0,6m, care acoperă stratul de praf argilos cafeniu plastic, cafeniu uscat.

Se recomandă fundarea directă pe stratul de praf argilos cafeniu plastic vartos, cu o presiune de 150Kpa, la o adâncime minimă de fundare de 1.00m față de suprafața terenului decapat.

### **3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, fără diferențe majore de nivel pe nici o direcție.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Conform studiului geotehnic nu s-a întâlnit pânza freatică până la adâncimea cercetată.

### **3.10. Parametri seismici caracteristici zonei**

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

### **3.11. Analiza fondului construit existent**

Pe terenul studiat se află în acest moment construcțiile C1, C2 și C3, în curs de modernizare și reamenajare conform AC1562/2020, în suprafața construită de 144,5mp. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de anexe sau locuințe individuale, regim de înălțime P.S-au menținut câte 70cm din construcția veche pe cele două direcții unde existau calcane, deoarece nu s-a putut obține acordul vecinilor, ce s-au consolidat pentru a nu pune în pericol pe cineva.

### **3.12. Echiparea edilitară existentă**

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

#### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se realizează la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajare în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

#### **3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială**



Evacuarea apelor uzate se face in reseaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

### **3.12.3. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea energiei electrice se asigura din reseaua de medie tensiune a orasului, existenta in zona.

### **3.12.4. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze, alimentate din reseaua de gaze naturale la care e deja conectata constructia existenta .

### **3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin central termice murale pe gaze, alimentate din reseaua de gaze naturale la care e deja conectata constructia existenta.

### **3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV**

Telefonizarea, internetul si cablul TV se vor asigura din reseaua existenta pe str.Aviator Victor Craiu.

## **4. REGLEMENTĂRI**

### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program**

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea schimbarii retragerilor minime laterale, posterioare, in vederea modificarii si extinderii unei locuinte individuale parter in locuinta individuala P+1E.

### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

Disponerea constructiei P+1E, cu destinatia de locuinta individuala, pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- la **Nord-Vest** exista si se mentine limita constructiei pe limita proprietatii
- la **Nord-Est** exista si se mentine limita constructiei pe limita proprietatii
- la **Sud-Vest** distanta minima este si se mentine la 1,47m
- la **Sud-Est** , spre aliniament, limita este in prezent si se mentine pe limita terenului

### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective**

Se propune a se realiza o locuinta unifamiliala P+1E, avand  $Sc_{maxim} = 144,5mp$ ;  $Scd_{maxim} = 235mp$ , si imprejmuirea terenului studiat pe laturile unde nu exista in prezent imprejmuiri definitive. De asemenea, este propusa o zona de terasa la nivelul parterului cladirii, spre partea din spate a curtii.

In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu aliniament ce 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 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar

nu mai mult de 1,20 metri. **Desi se propune desfiintarea unei parti a cladirii existente acum spre aliniamentul terenului, cladirea propusa va fi tot pe aliniament, deoarece se pastreaza 60cm din zidul existent spre vecinul de pe latura dreapta, datorita lipsei acordului notarial al acestuia.**

Pentru acest imobil, nu se prevad locuri de parcare in incinta, neexistand acces auto si nici posibilitatea de a fi amenajat.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din str. Aviator Victor Craiu.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "D" de importanta ( conform HG 766 din 1997 ) si la CLASA "IV" de importanta ( conform Normativului P100).

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

Cladirile noi si modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...

#### **4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Vor exista interventii asupra constructiilor existente parter, ce vor fi constituite de desfiintari, re-compartimentari si extinderi ale acestora. **Desi se propune desfiintarea unei parti a cladirii existente acum spre aliniamentul terenului, cladirea propusa va fi tot pe aliniament, deoarece se pastreaza 60cm din zidul existent spre vecinul de pe latura dreapta, datorita lipsei acordului notarial al acestuia.**

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale**

Pentru acest imobil, nu a existat, nu exista si nu se poate realiza acces auto in interiorul proprietatii. Se mentine situatia deja existenta si pentru extinderea propusa.

Accesul pietonal se face direct din str. Aviator Victor Craiu catre locuinta individuala, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

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

In zona studiata, terenul este relativ plat, fara denivelari, vegetatia existenta pe teren fiind joasa, specifica zonei Dobrogei. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, unde va fi cazul.

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

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

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

#### **4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

#### **4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol , in suprafata de 70,9mp(30,17% din suprafata parcelei). Aleile pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata,pe pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Va fi realizata o terasa circulabila la nivelul parterului si la nivelul etajului.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației**

Strada Aviator Vasile Craiu, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are in zona, conform ridicarii topo, deschiderea de 14 metri, din care aproximativ 2,9-3metri au trotuarele si 7,9metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulatia auto se face cu sens unic,dinspre str.Mircea cel Batran spre bd.Mamaia,cu parcaje publice amenajate pe ambele parti ale strazii.

#### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

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

Construcția propusa va fi amplasata incepand la aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str.Aviator Victor Craiu,aceasta fiind tipologia predominanta a strazii.

**Desi se propune desfiintarea unei parti a cladirii existente acum spre aliniamentul terenului,cladirea propusa va fi tot pe aliniament,deoarece se pastreaza 60cm din zidul existent spre vecinul de pe latura dreapta,datorita lipsei acordului notarial al acestuia.**

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-58%(micsorat de la cel existent de 61,49%)

CUTmaxim-1,00

Conform PUG Constanta,indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28,

exceptie facand terenurile deja construite pe care exista indicatori urbanistici mai mari,ce se vor mentine pana la desfiintarea constructiilor existente.

#### **4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electric și termică, gaze natural și telefonie, amplasate pe str.Aviator Vasile Craiu.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

<b>BILANT PROPUNERE</b>		
Suprafata terenului	<b>235mp</b>	100%
Suprafata construita	136,3mp	<b>58%</b>

<b>Suprafata verde</b>	<b>58,75mp</b>	<b>25%</b>
<b>Suprafata circulatii</b>	<b>39,95mp</b>	<b>12%</b>

## **6. CONCLUZII**

### **6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

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

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

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+1E, prin modificarea si supraetajarea imobilului existent.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

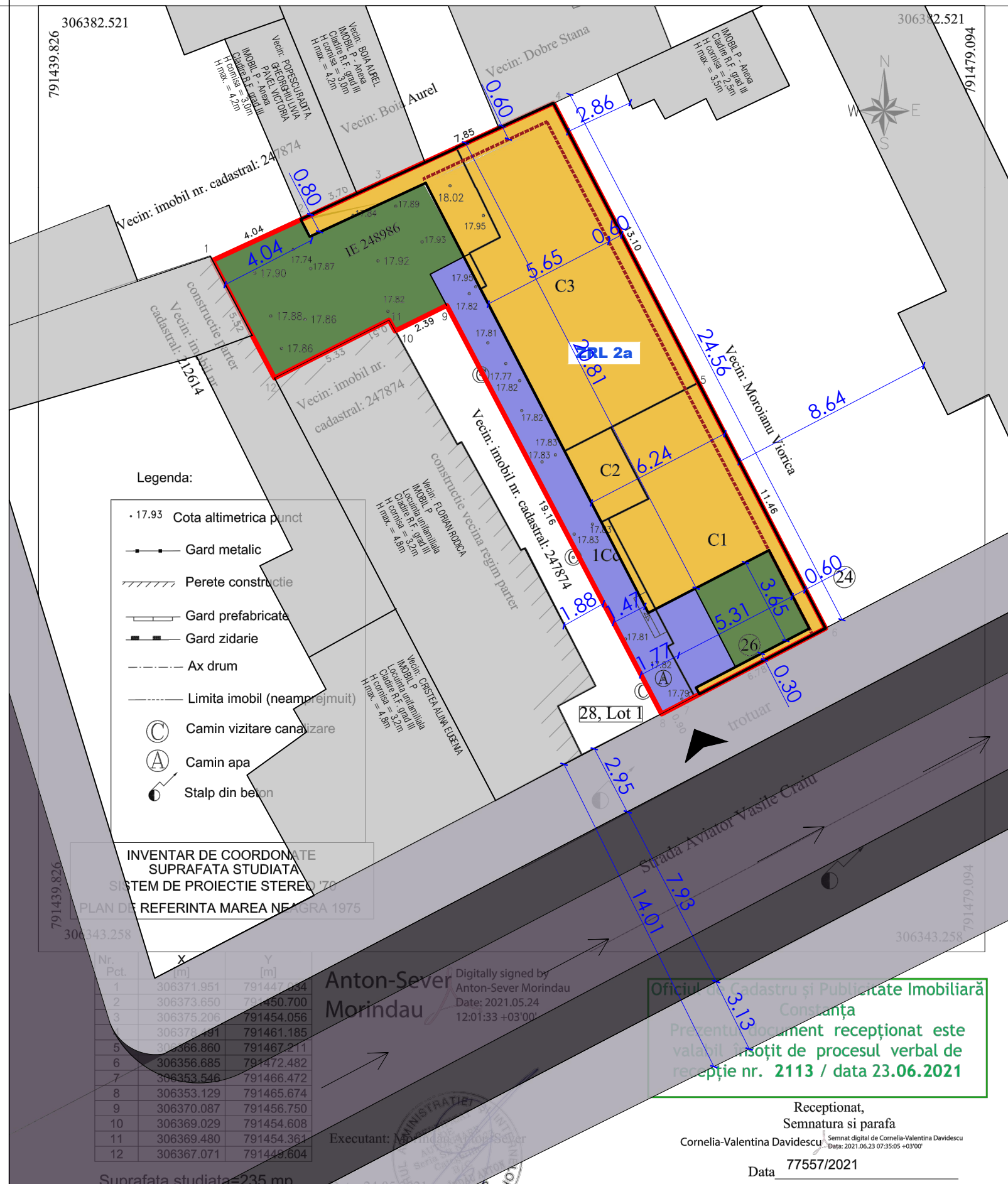
ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU

# Plan topografic realizat pentru "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU"

Adresa: Constanta, str. Aviator Vasile Craiu nr. 26

UAT: Constanta

Scara 1:200



- Legenda:**
- 17.93 Cota altimetrica punct
  - Gard metalic
  - //// Perete constructie
  - Gard prefabricate
  - Gard zidarie
  - Ax drum
  - Limita imobil (neamprejmuit)
  - ⊙ Camin vizitare canalizare
  - ⊙ Camin apa
  - ⊙ Stalp din beton

INVENTAR DE COORDONATE SUPRAFATA STUDIATA  
SISTEM DE PROIECTIE STEREA  
PLAN DE REFERINTA MAREA NEAGRA 1975

Nr. Pct.	X (m)	Y (m)
1	306371.951	791447.834
2	306373.650	791450.700
3	306375.206	791454.056
4	306378.491	791461.185
5	306366.860	791467.211
6	306356.685	791472.482
7	306353.546	791466.472
8	306353.129	791465.674
9	306370.087	791456.750
10	306369.029	791454.608
11	306369.480	791454.361
12	306367.071	791449.604

Anton-Sever Morindau  
Digitally signed by Anton-Sever Morindau  
Date: 2021.05.24 12:01:33 +03'00'

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2113 / data 23.06.2021

Receptionat,  
Semnatura și parafa  
Cornelia-Valentina Davidescu  
Semnat digital de Cornelia-Valentina Davidescu  
Data: 2021.06.23 07:35:05 +03'00'

## LEGENDA

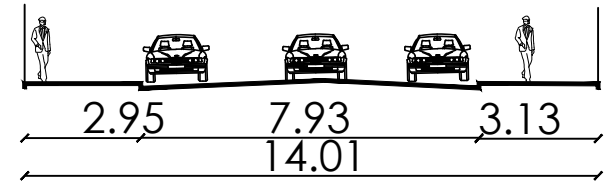
- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 235 mp
  - Limite de proprietate
  - Contur indicativ al constructiilor existente
  - ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta

- Functiuni existente**
- Alei pietonale propuse
  - Edificabil maxim propus P+1E
  - Spatiu verde propus
  - Constructii invecinate existente
  - Circulatii pietonale existente
  - Circulatii carosabile existente
  - Parcari existente
  - Limita edificabil extinere si supraetajare propusa
  - Acces pietonal in incinta

Potrivit P.U.G. Constanta aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2a- subzona locuintelor individuale situate in afara zonelor protejate.

- Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:
- Functiuni admise:
    - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
    - 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.
  - Regim de inaltime: P+2E. Hmax =10m. Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda in conditiile unei suprafete maxime de 60% din aria nivelului curent.
  - P.O.T. = 35 %. Terasete acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel P.O.T. maxim = 45%.
  - C.U.T. = 1,00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsol sau mansarda cladiri se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel C.U.T. maxim = 1,28.
- Nu se pot amenaja parcaje pe teren. Nu exista si nu a existat acces auto pe teren.

Profil drum existent - str. Aviator Vasile Craiu



BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
	mp	%
S teren	235 mp	100 %
S construit sol	136,3mp	58%
S circulatii	39,95mp	17%
S verde	58,75mp	25%

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	235 mp		
	EXISTENT	PROPUȘ	APROBAT PUG
SC	144,5mp	136,3mp	82,25mp
SD afrenta CUT	144,5mp	235mp	235mp
P.O.T.	61,49%	58%	35%
C.U.T.	0,62	1,0	1,00
Regim inaltime	PARTER	P+1E	P+2E(10M)

BENEFICIAR:  
FLORIAN DANIEL  
FLORIAN MADALINA

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:  
SC IMC STUDIO CAD SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 2  
FAZA: PUD  
DATA: FEBRUARIE 2022  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:  
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:  
STRADA AVIATOR VASILE CRAIU 26, CONSTANTA

TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPUȘ

SCARA PLAN:  
1:200

NUMAR PLAN:  
U-03