

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



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E – LOCUINTA INDIVIDUALA
MUNICIPIUL CONSTANTA,
STRADA ALEXANDRU BOGZA LOT 24/1**





MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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



CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

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

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

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

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi



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

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E – LOCUINTA INDIVIDUALA**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA ALEXANDRU BOGZA LOT 24/1**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **NEICU TRAIAN**

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **MARTIE 2020**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Compozitori. Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUD, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 .

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.2619 /25.07.2019 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmarește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuințe individuale cu funcțiune complementară, cabinete medicale.

Obiective : Detalierea formal–volumetrică a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabilă față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiunilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;
- menținerea regimului maxim de înălțime aprobat;



- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

Incadrare in zona - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona vestica a Municipiului Constanta. Conform Act de Donatie autentificat sub nr.389/03.10.2017 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Alexandru Bogza, lot 24/1 in suprafata de 250 mp (din acte) si 250mp (masuratori) este liber de constructii.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 250mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

la **Nord** : - Strada: Aleea VI

la **Sud**: - Vecin: Lot 25

la **Est**: - Vecin: Lot 24/2

la **Vest**: - Strada: Alexandru Bogza

Incadrare in PLANUL URBANISTIC DE DETALIU COMPOZITORI - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.D Cpmpozitori, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 terenul se incadreaza in zona **L1**

Utilizari admise :

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

POT max=35% -50%

CUT max=1,4 - 2,0

RH max=P+2 E (10.0 metri)

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Alexandru Bogza, , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 2619 din 25.07.2019, prin care se instiinteaza ca



regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

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

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale PUD Compozitori” aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2619 / 25.07.2019
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr. 9245RP/28.08.2019
 - Aviz RAJA nr.1051/88140/23.09.2019
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.4641098/04.09.2019
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.314.323.160/12.09.2019
 - Aviz R.A.D.E.T nr.B13641/30.08.2019
 - Aviz Telekom nr.1482/23.08.2019
 - Aviz Comisia de circulatie nr.6224/19.12.2019

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

Reglementarile urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.588/24.10.2005. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

L1 – subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, Cu regim de inaltime de max. P+2E+M

UTILIZĂRI ADMISE-

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI-

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;



- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-intretinere - în baza PUD aprobat
- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

UTILIZĂRI INTERZISE

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

- Se considera construibile direct, în baza prezentului regulament, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

(2) - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
- comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării și aprobării unui P.U.D.



AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata.

- Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament .

- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m

- În fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.

- garajele auto vor fi amplasate conform plansei de Reglementari, care constituie parte integranta a prezentului regulament, lungimea frontului in acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, exceptie sunt cazurile in care se doreste realizarea unor garaje auto pentru doua autoturisme, caz in care lungimea frontului poate ajunge pana la maxim 16,00 m insa numai in cazul parcelelor cu lungime de front de cel putin 15,00 m

- Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente, avand lungimea de 12,00 m in cazul strazilor de categoria I-a si a II-a si de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a

- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului

- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada

- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

- Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

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

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

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

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



- in cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de ambele limite laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din inaltimea la cornisa dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00m;
- în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire de va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m
- se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil
- se interzice construirea pe limita posterioara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia.
- in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse;
- aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,0 m. de la limita laterala de proprietate. Ele pot fi prelungite pana la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci insa balcoanele trebuie sa fie in aceeasi linie orizontala
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia. Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

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

CIRCULATII SI ACCESE

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



- Numarul si configuratia acceselor se vor incadra in prevederile Anexei nr.4 a Regulamentului General de Urbanism
- Se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare precum si pentru accese de serviciu
- In toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- Calculul capacitatii de parcare in functie de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" (indicativ P132-93)
- in cazul cladirilor de locuit este obligatorie construirea uni garaj auto amplasat pe aliniament cu o latime de 4,00m – 8,00 m (pentru doua autoturisme) si o lungime de 5,00 m, realizat in regim cuplat
- In cazul schimbarii functiunii unei cladiri existente, se va cere un numar de locuri de parcare corespunzator noii functuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;
- respectare HCL nr.113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

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

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.



- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.
- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)
 - Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
 - Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).
 - Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
 - Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
 - Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.
 - Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
 - Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

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

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

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

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



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

Gaze- Toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran.

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

IMPREJMUIRI

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

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

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

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

- Împrejmuirile pot fi dublate cu gard viu.

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



PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
50%

POT maxim admis= 35%-

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI **CUT maxim admis= 1,4 - 2**

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

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

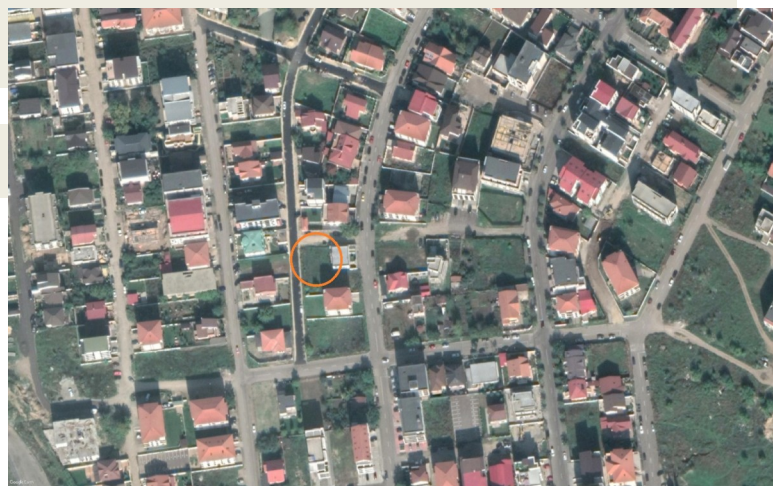
CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI -VEZI PLANSA NR. 4

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este strada Baba Novac, in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din strada Baba Novac prin str. Eduard Caudella pana la intersectia cu str. Hariclea Darclee, apoi prin str. Hariclea Darclee pana la intersectia cu str. Alexandru Bogza , - amplasament. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.



3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

la nord - Strada: Aleea VI ,

la sud - Vecin: Lot 25,

la est - Vecin: Lot 24/2

la vest - Strada Alexandru Bogza

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%

 CUT existent 0,00



3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 250 mp
Suprafata construita existent = 0,00 mp
Suprafata desfasurata existent = 0,00 mp

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

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

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006, după aprobarea PUD Compozitori.

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

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

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă

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

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuință individuală, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.

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

Terenul care a generat studiul are suprafața de 250 mp și este **proprietate privată**.

Neicu Traian – conform înscrisurilor din cartea funciara 248364.

Parcelle învecinate pe laturile est și sud sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de nord și vest este domeniu public - Aleea VI și str. Constantin Bobescu.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- “a” - pământ negricios până la adâncimea de 1,20 metri;
- “b” - un strat de loess galben plastic vartos până la adâncimea de 2,10 metri adâncime de forare.

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



Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje, la adancimea de 4,20 metri.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- se recomanda fundarea direct pe stratul de loess, cu o presiune conventionala de 130,Kpa
100Kpa, in cazul fundarii prin intermediul unui radier, iar daca presiunea va fi depasita se va
funda prin intermediul unei cu o grosime si evazari de 1 m si o presiune conventionala de 180
Kpa.

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

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

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la o adancime de 4,20 metri.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P
100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru
proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in
zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

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

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor
reprezentand imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006 după aprobarea PUD
Compozitori în anul 2005.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+2E , majoritatea constructiilor aflandu-se
intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 250 mp nu exista construcții. Se
propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+1E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

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

Alimentarea cu apa si canalizarea

**Pe strada Alexandru Bogza exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector
menajer.**

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Alexandru Bogza exista retea de alimentare cu energie electrică



**Alimentarea cu gaze naturale-
pe strada Alexandru Bogza exista retea de alimentare cu gaze naturale**

Rețele de telecomunicații

Pe amplasament, nu exista pozate cabluri de telecomunicații.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

Motivatiiile urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiunea predominanta de locuire;
- gestionarea spatiaa a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiaa echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta individuala .

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea locuinta individuala .

Regimul de inaltime propus S+P+1E(8,00 metri de la CTA la cornisa) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 14.80 metri si adancimea lotului de 16,89 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 250 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 5,00 metri fata de aliniament teren la strada Alexandru Bogza
- 4,35 metri(parter) -3,00(balcon etaj 1) fata de limita de proprietate latura Nord -aleea Iosif Ivanovici
- 0,00 metri fata de limita de proprietate latura Sud – lot 25
- 0,60 metri fata de limita de proprietate posterioara Vest

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren amplasament = 250 mp

Suprafata construita propusa = 125 mp

POT propus = 50%



Suprafata desfasurata propusa = 375 mp

CUTpropus = 1,5

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem sarpanta cu invelitoare tip tigla
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceeasi functiune -locuirea . Distanta dintre constructia propusa si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Imobil P - anexe	13,80 metri
Vest	Locuinta individuala /P+1	0,60 metri

4.5.2. ACESE AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este str. Baba Novac, in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din strada Baba Novac prin str. Eduard Caudella pana la intersectia cu str. Hariclea Darclee, apoi prin str. Hariclea Darclee pana la intersectia cu str. Alexandru Bogza , - amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Alexandru Bogza conform Aviz Comisia de Circulatie nr.

6224/19.12.2019

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

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

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE



Amplasamentul studiat este liber de constructii.

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

Principala artera de circulatie din zona este str. Baba Novac, in partea de Nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din str. Baba Novac prin strada Eduard Caudella.

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

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 5 minute Linia 44 (Poarta 1 Port - Graniceri) , se afla la o distanta de circa 450 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,54 la strada Constantin Bobescu si 52.70 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta individuala cu regim de inaltime S+ P+1E se vor amenaja 2 locuri parcaj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

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

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

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

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

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma.

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



Propunerile prevad asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

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

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI 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

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



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. Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 62,5 mp, reprezentand 25,00 % din suprafata terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Alexandru Bogza variaza intre P+1E pana la P+2E+M.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime S+P+1E constructia de pe limita posterioara are regim de inaltime P+1E.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,54 la strada Alexandru Bogza si 52.70 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare, Cu regim de inaltime de max. P+2E+M

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE- locuințe individuale,

- locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),

- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- - se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200mp ACD și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250m;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD;

- este admisa amplasarea urmatoarelor functiuni complementare locuirii: dispensare, crese, invatamant, culte, sport-intretinere - in baza PUD aprobat

- se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE



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

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

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

(1) - dimensiuni minime:

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

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia

- este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcatie intre domeniul public si proprietatea privata

- Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m

- în fâșia *non aedificandi* dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament.



- Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului
 - Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada
 - Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m.

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile pot atinge limitele laterale și limita posterioara a proprietatii cu urmatoarele conditionari:
 - respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile se pot amplasa unele fata de altele pe aceeași parcela cu conditia respectarii:
- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - distantele minime necesare interventiilor în caz de incendiu

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se va realiza din strada Alexandru Bogza, strada cu ampriza de 10 metri.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- P+2E+M (Hmaxim = 12,0metri)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"

- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic



fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte

- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte

- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip asbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)

- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.

- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.

- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice.

- Vitrine (pentru toate cladirile existente si noi)

- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)

- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.

- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei si, in cazul

- cladirilor vechi, elementele de decor (bosaje).

- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate

- perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.

- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.

- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si

- desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.

- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.

- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare.



Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Art. 14 – IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,00m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,00m si vor fi opace.
- Imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu;
- nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maxima de 1.20 metri

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus= 50%

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim propus = 1,5

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	125,00	50,00
CIRCULATII	0,00	0,00	50,00	20,00
PARCAJE	0,00	0,00	25,00	10,00
SPATII VERZI	0,00	0,00	50,00	20,00
TOTAL	250	100	250	100



CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus – imobil S+P+1E (8,00 metri de la CTA la cornisa) va avea destinația de locuința individuală

- parterul – hol general, .
- etaj 1 – hol etaj 1, living, loc de luat masă, bucatărie, dormitoare, dressing, grupuri sanitare, depozitare.

Accesul principal în imobil este prevăzut din fațada principală către strada Alexandru Bogza. Toate camerele de locuit beneficiază de lumină naturală și însoțire minimă conform OMS nr. 119/04.02.2014.

5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI

După aprobarea PUD se va trece la obținerea autorizației de construire pentru “**CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E – LOCUINȚA INDIVIDUALĂ**”

Prin PUD se reglementează retragerile minime ale construcției propuse față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății astfel:

- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (aleea Iosiv Ivanovici)
- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Sud a lotului (vecin lot 25)
- minim alipire pe limita posterioară a lotului (vecin lot 24/2.

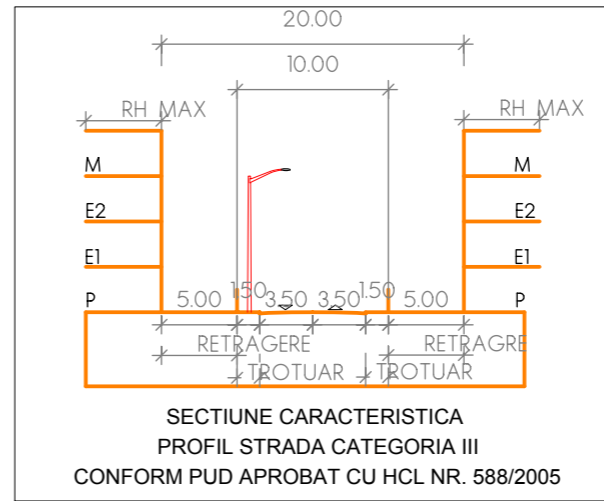
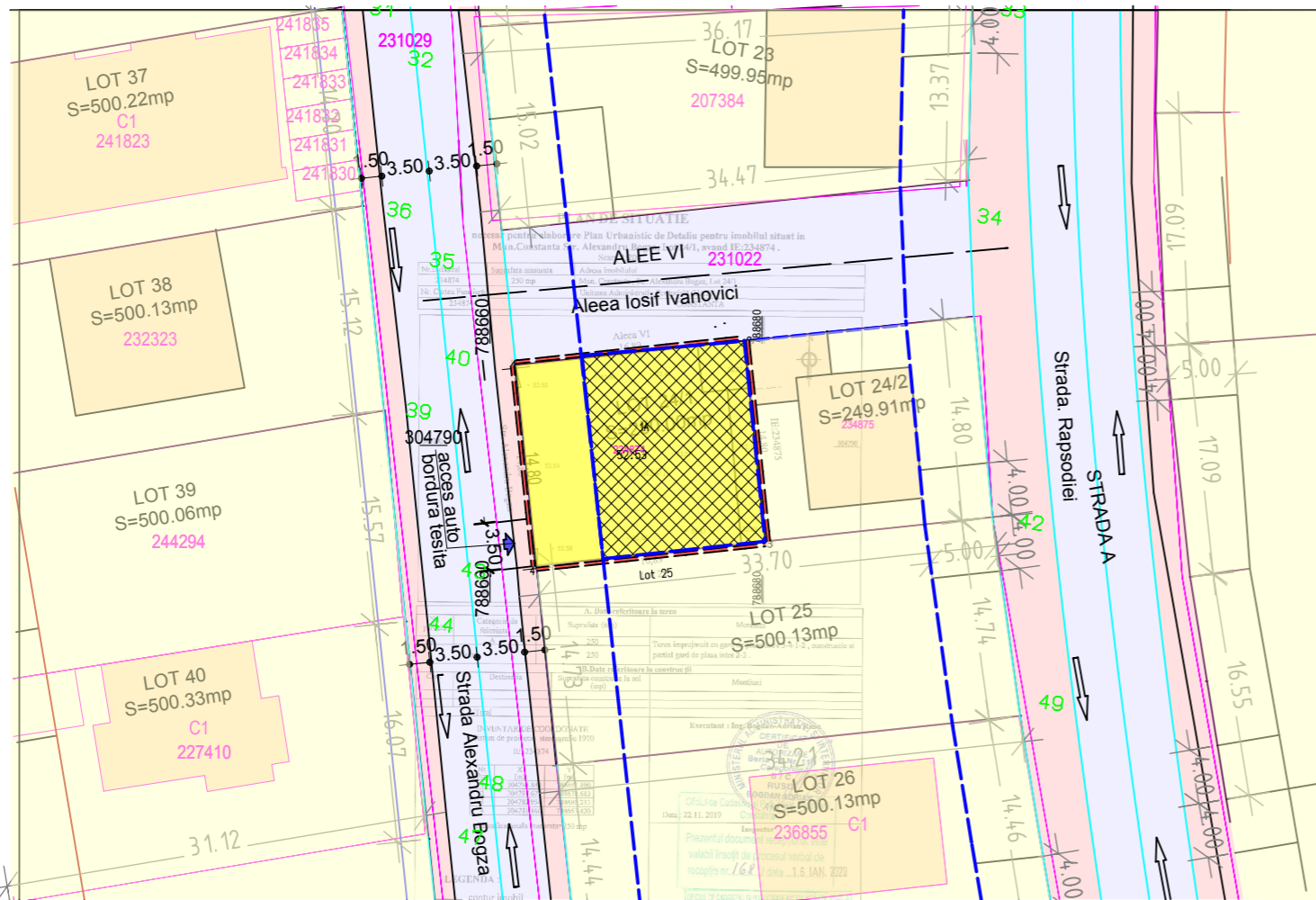
5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUȚIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a zonei, cartier de locuințe Compozitori.

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
C.Arh. Rodica Ungureanu

PUD- NEICU TRAIAN- CONSTANTA, STR. ALEXANDRU BOGZA, LOT 24/1



INVENTAR DE COORDONATE
IE: 234874

Nr. Pct	X (m)	I (m)
1	304795.880	788661.890
2	304797.671	788678.683
3	304782.954	788680.213
4	304781.160	788663.420

Suprafata totala masurata=250 mp
Sistem de proiectie stereografic 1970

Sistem de referinta al cotelor Marea Neagra 1975

INCADRARE IN TERITORIU

BILANT TERITORIAL

LOT 24/1 S TEREN 250 mp

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	125.00	50
CIRCULATII	50.00	20
PARCAJE	25.00	10
SPATII VERZI	50.00	20
TOTAL	250.00	100.00

LEGENDA

	LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD
	LIMITA EDIFICABIL
	TEREN STUDIAT
	TERENURI VECINATATI
	EDIFICABIL
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	ACCES AUTO IN INCINTA

LIMITE EDIFICABIL

Retragere (metri)	Limita	Vecin
5.00 metri	Aliniament	strada Alexandu Bogza
cladirile pot atinge limita proprietii	Laterala Sud	lot 25
cladirile pot atinge limita proprietii	Laterala Nord	aleea Iosif Ivanovici
cladirile pot atinge limita proprietatii	Posteroara	lot 24/2

INDICATORI URBANISTICI - lot 24/1

	EXISTENT	APROBAT	PROPOS
S. TEREN	250.00 mp		
P.O.T.	0.00%	50%	50%
C.U.T.	0.00	2	1.5
R.h.	-	P+2E +M (maxim 12 metri)	S+P+1E (8 metri la atic sau cornisa)
FUNCTIUNI	-	Locuinte individuale Locuinte colective	Locuinta individuala

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR. 588/2005- APLICABIL LOT 24/1

- L1 – subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare cu regim de inaltime de max. P+2E+M
- UTILIZARI ADMISE :
 Locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidential.

-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR – CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

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

Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia. Este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate;
 Comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor mentionate si pe baza elaborarii si aprobarii unui P.U.D.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in plansa de Reglementari , care constituie parte integranta a prezentului regulament. Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m. Retragerile sau iesirile la nivelele de deasupra parterului in afara alinierii pot fi autorizate cu conditia sa se inscrie in tipologia si gabaritele constructiilor existente pe strada respectiva, in conditiile pastrarii unei distante de min. 4.50 m fata de nivelul terenului si avizarii documentatiei de catre Departamentul de Urbanism si Amenajarea Teritoriului. Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada. Cornisele pot iesi din alinierea strazii si fara a depasi 1,20 m. Amplasarea de garaje si functiuni tehnice in subteran este permisa pe intreaga suprafata a parcelei pana la limita propusa pentru domeniul public cu conditia asigurarii suprafetelor obligatorii de spatii verzi cu un strat de pamant vegetal cu o grosime de min. 2,00 m. ză cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m. se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posteroara a parcelei cu minim 3,00 m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil. Se interzice construirea pe limita posteroara a parcelei, cu exceptia cazului in care exista un calcan al unei cladiri principale, iar noua constructie se limiteaza la acoperirea acestuia. in cazul in care parcela vecina pe limita posteroara este constuita clădirile noi vor fi retrase față de acesta limita la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m. cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; aceasta distanta se poate reduce la jumătate din inaltime intre fatadele fara ferestre sau cu ferestre care nu asigura lumina unor incaperi de locuit sau pentru alte activitati ce necesita lumina naturala

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

- AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

Cladirile pot atinge limitele laterale si limita posteroara a proprietatii cu urmatoarele conditionari:
 - respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de însorire a constructiilor;
 - respectarea distanțelor minime necesare interventiilor în caz de incendiu

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELEATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Clădirile se vor amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării
 - respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
 Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M (maxim 12,00 m)

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:
 Numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice ;
 Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :
 Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI:
 Imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat; In toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor; imprejmuirile de pe limitele laterale și posteroare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00 m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului imprejmuirii; imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu; nu se admit decât imprejmuiri de gard viu cu înălțimea maximă de 1,20m.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI : 35 – 50 %
- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI : 1,4 – 2

S.C. ED COM '96 SRL CIF 8518149 J13/1522/1996

SEDIU: AGIGEA, aleea LILIACULUI, nr. 16
 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter
 office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368

SPECIFICATIE	NUME	SEMNATURA	SCARA
COORDONATOR URBANISM	C.ARH. R. UNGUREANU		1: 500
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU		Data
DESENAT	ING. E. UNGUREANU		02/2020

Beneficiar: NEICU TRAIAN

Adresa: STR.ALEXANDRU BOGZA, LOT24/1
 CARTIER COMPOZITORI, CONSTANTA

Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Titlul plansei

REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr. 14 / 2019

Faza PUD

Pl. nr. U05