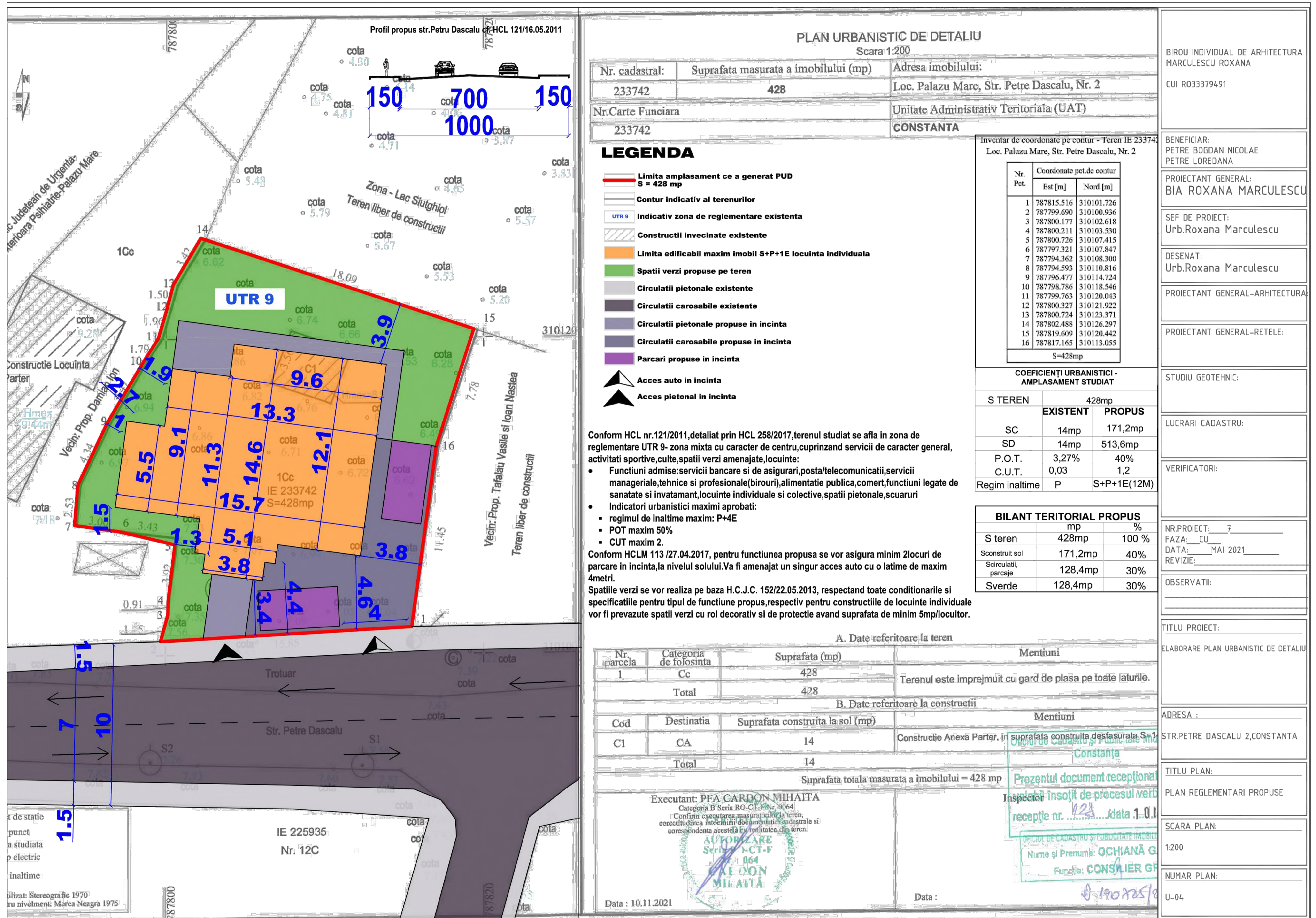


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR.PETRE DASCALU 2, CONSTANTA

**BENEFICIAR: PETRE BOGDAN NICOLAE, PETRE LOREDANA**  
**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA,**  
**URB. MARCULESCU ROXANA**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2,CAM.212 SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 31.07.2023-15.08.2023**

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 2,cam.212, 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 31.07.2023-15.08.2023(15 ZILE CALENDARISTICE)**

- COMUNICAREA REZULTATELOR 16.08.2023-26.08.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)



**FOAIE DE CAPAT**

**DENUMIRE:** «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

**LOCALIZARE:** STR.PETRU DASCALU 2,PALAZU MARE,CONSTANTA

**BENEFICIAR :** PETRE BOGDAN NICOLAE,PETRE LOREDANA

**PROIECTANT GENERAL:** BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

**FAZA DE PROIECTARE:** PUD

**DATA ELABORĂRII:** 2021

**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. - Situația 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. Profiluri 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.PETRU DASCALU 2,PALAZU MARE,CONSTANTA  
BENEFICIAR : PETRE BOGDAN NICOLAE,PETRE LOREDANA  
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA  
FAZA DE PROIECTARE: PUD  
DATA ELABORĂRII: 2021

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

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil S+P+1E cu destinația de locuință unifamilială.

Terenul pe care se realizează construcția are 428mp și se dorește stabilirea retragerilor laterale și posterioare minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD 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. - Situatia 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 vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire, completate de funcțiuni agrement, specifice zonei studiate din vecinătatea lacului Siutghiol.

Amplasamentul este situat pe str. Petru Dascalu. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+1<sup>E</sup>-P+2<sup>E</sup>), zone de locuințe individuale (P-P+2<sup>E</sup>) și zone de agrement.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe str. Petru Dascalu 2.

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

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

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.  
Studiul geotehnic și Studiul de însorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

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

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR9- zona mixta cu caracter de centru, cuprinzând servicii de caracter general, activități sportive, culte, spații verzi amenajate, locuințe:

- Funcțiuni admise: servicii bancare și de asigurări, poșta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), alimentație publică, comerț, funcțiuni legate de sănătate și învățământ, locuințe individuale și colective, spații pietonale, scuaruri
- Indicatori urbanistici maximi aprobați:
  - § regimul de înălțime maxim: P+4E
  - § POT maxim 50%
  - § CUT maxim 2.

### **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 PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, str. Petru Dascalu.

Accesul la teren se face din str. Petru Dascalu, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri, cu două sensuri, dispuse pe câte o bandă, și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

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

Terenul pe care se realizează construcția are 428 mp, front de 15,85 m la strada Petru Dascalu. Forma terenului este neregulată. Pe terenul studiat se află în acest moment o construcție anexă parter.

În conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, terenul are următoarele limite de proprietate și vecinătăți:

- La nord: propr. privată Mun. Constanta - zona lac Siutghiol
- La vest: propr. privată propr. Damian Ion, cu locuința parter
- La sud: str. Petru Dascalu
- La est: propr. privată Tafalau Vasile și Ioan Nastea, liber de construcții.

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

Terenul pe care se realizează construcția are 428 mp, front de 15,85 m la strada Petru Dascalu. Forma terenului este neregulată. Pe terenul studiat se află în acest moment o construcție anexă parter, în suprafața de 14 mp, restul terenului nefiind amenajat.

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

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire, completate de funcțiuni agrement, specifice zonei studiate din vecinătatea lacului Siutghiol.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR9- zona mixtă cu caracter de centru, cuprinzând servicii de caracter general, activități sportive, culte, spații verzi amenajate, locuințe:

- Funcțiuni admise: servicii bancare și de asigurări, poșta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), alimentație publică, comerț, funcțiuni legate de sănătate și învățământ, locuințe individuale și colective, spații pietonale, scuaruri
- Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- § regimul de înălțime maxim: P+4E
- § POT maxim 50%
- § CUT maxim 2.

### 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

- Locuire în regim individual;
- Locuire în regim colectiv
- Zone de agrement.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt noi.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent ocupat cu o construcție anexă parter.

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor PETRE BOGDAN NICOLAE, PETRE LOREDANA, 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 studiului geotehnic este următoarea: în suprafața întâlnim un strat de umplutură și pământ vegetal cu o grosime de până la 1,15 metri, între 1,15 m și 3,4 m un strat de loess galben, forajele fiind oprite în stratul de calcar degradat în masă argilă.

Se recomandă fundarea directă pe stratul de loess cu o presiune de 90 Kp sau prin intermediul unei perne de piatră, cu o presiune estimată de 140 Kp, pe talpi.

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

Nu este cazul accidentelor de teren. Terenul prezintă diferențe de nivel pe direcția Sud Nord, de aproximativ 80 cm. Terenul urmărește panta naturală spre Lacul Situghiol.

### 3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate la o adâncime aproximativă de 4,8 metri, ce poate varia în timp.

### 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

Terenul studiat este ocupat de o anexă parter ce va fi desființată. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de locuințe individuale, regim de înălțime P.

### 3.12. Echiparea edilitară existentă

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

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 va realiza prin racordare 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 va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

### 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua orasului, existentă în zona.

### 3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

### 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibilă în zona.

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

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețelele ce vor fi extinse în zona.

## 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 investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detalierei retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unei locuințe individuale S+P+1E.

### 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției S+P+1E, cu destinația de locuință individuală pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- minim 3,4 metri de la aliniamentul terenului la str. Petru Dascalu
- minim 1 metri la limita vestică și minim 2,7 metri de construcția locuința parter direct învecinată
- minim 3,8 metri la limita estică a terenului
- minim 3,9 metri la limita nordică a terenului

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

Se propune o construcție cu subsol, parter și etaj, cu destinația de locuință unifamilială, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma depozitare deseuri menajere, etc...).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 3,27% și C.U.T. = 0,03.

Sunt propuși indicatorii urbanistici pe terenul de 428 mp, conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA			
	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autori- zare prin prezentul proiect
<b>POT</b> (suprafata construita /suprafata te- renului)	3,27%	<b>50%</b>	<b>40%</b>
<b>CUT</b> (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,03	2	<b>1,2</b>



Regim de înaltime - $H_{max}$ (nr. niveluri / metri)	P	S+P+4E	S+P+1E(12M)
S construita	14mp	214mp	171,2mp
Suprafata desfasurata	14mp	856mp	513,6mp

\*In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel între cota trotuar si cota zero a parterului va putea varia,aceasta cota variabila fiind adaugata înaltimei maxime.

Imobilul propus nu afecteaza însorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile învecinate, neexistând camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectând OMS 119/2014.

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare în exterior,în partea estica a terenului proprietate a beneficiarilor,cu un acces auto de maxim 4 metri de la str.Petru Dascalu.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din str.Petru Dascalu.

Constructia proiectata se încadreaza la CATEGORIA "D" de importanta ( conform HG 766 din1997 ) si la CLASA "IV" de importanta ( conform Normativului P100).

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

Nu este cazul pe terenul studiat,acesta fiind în prezent liber de constructii.

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

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

Constructia existenta parter,având 14mp,cu destinatia de anexa,va fi desfiintata înainte de construirea imobilului propus prin acest PUD.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, având 4metri latime,se face pe latura de sud a terenului,de pe str.Petru Dascalu.

Accesul pietonal se face direct din str.Petru Dascalu,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**

Terenul prezinta diferente de nivel pe directia Sud-Nord,de aproximativ 80cm.Terenul urmăreste panta naturala spre Lacul Situghiol.Vegetatia existenta e joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrările 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, în 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, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol și în jardiniere, în suprafața de minim 128,4 mp (30% din suprafața terenului) la sol. Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

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

Circulația auto se va face pe strazile Petru Dascalu, cu lățimea reglementată a carosabilului de câte 10 metri, din care câte 1,5 metri au trotuarele și 7 metri are carosabilul.

Circulația auto se face având 2 benzi de mers cu dublu sens.

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

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

Construcția propusă va fi amplasată la o distanță de minim 3,4 metri de aliniamentul terenului.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-40%

CUTmaxim-1,2

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2.0

Înălțimea maximă propusă este S+P+1E (12 metri), iar înălțimea maximă admisă prin PUZ este P+4E.

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

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor 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.

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

	EXISTENT	PROPUS
Steren	428MP(100%)	428MP(100%)
Sconstruit	14mp(3,27%)	171,2mp(40%)
Sverde	418mp(76,73%)	128,4mp(30%)
S circulații, parcaje, platforme	0	128,4mp(30%)

### **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 apomarii 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.

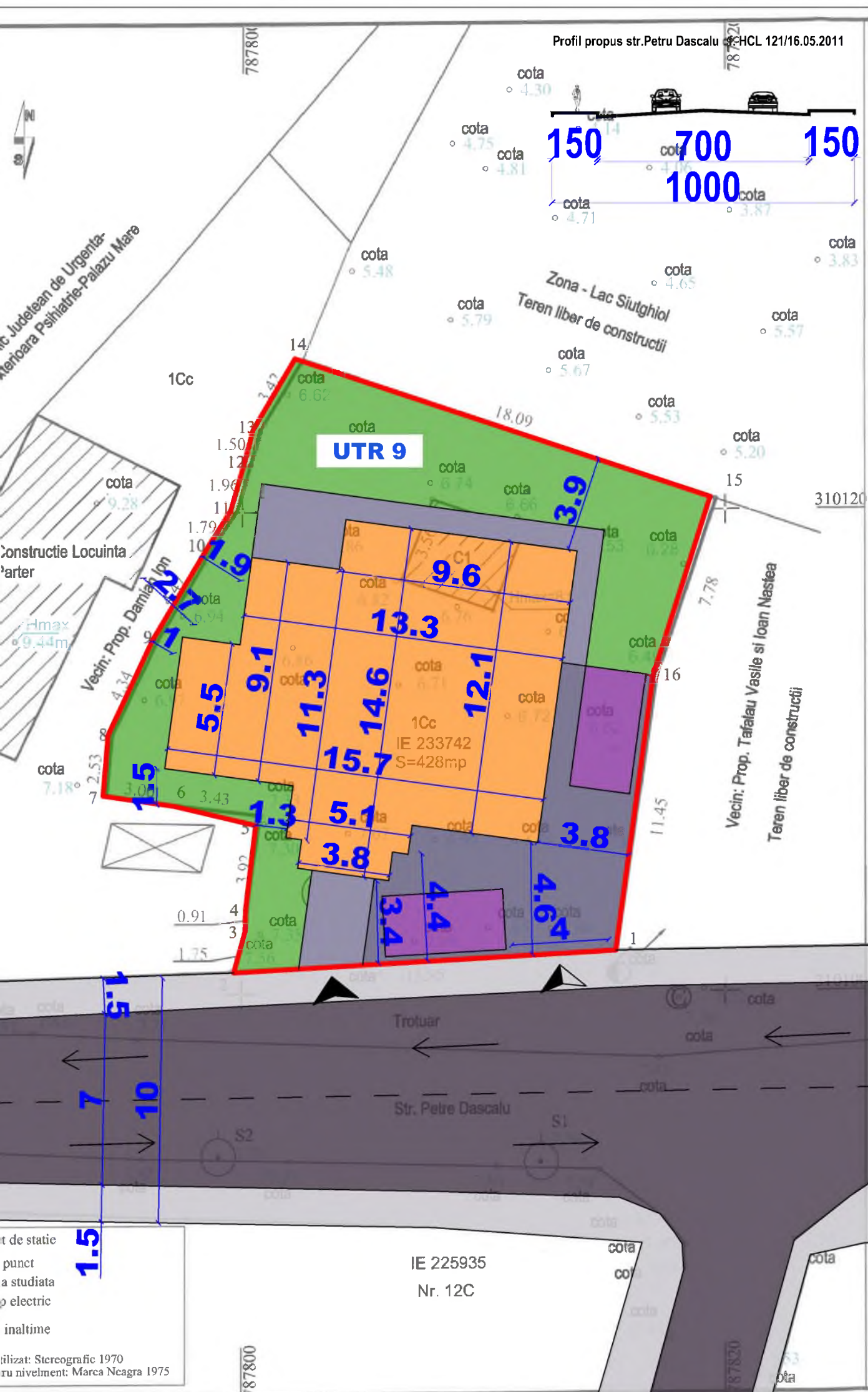
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus S+P+1E.
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





Profil propus str.Petru Dascalu HCL 121/16.05.2011

## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:200

Nr. cadastral:	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
233742	428	Loc. Palazu Mare, Str. Petre Dascalu, Nr. 2
Nr.Carte Funciara	Unitate Administrativ Teritoriala (UAT)	
233742	CONSTANTA	

### LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD  
S = 428 mp
- Contur indicativ al terenurilor
- UTR 9 Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim imobil S+P+1E locuinta individuala
- Spatii verzi propuse pe teren
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- Circulatii carosabile propuse in incinta
- Parcari propuse in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform HCL nr.121/2011,detaliat prin HCL 258/2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR 9- zona mixta cu caracter de centru,cuprinzand servicii de caracter general, activitati sportive,culte,spatii verzi amenajate,locuinte:

- Functiuni admise:servicii bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale(birouri),alimentatie publica,comert,functiuni legate de sanatate si invatamant,locuinte individuale si colective,spatii pietonale,scurari
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
  - regimul de inaltime maxim: P+4E
  - POT maxim 50%
  - CUT maxim 2.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minim 2locuri de parcare in incinta,la nivelul solului.Va fi amenajat un singur acces auto cu o latime de maxim 4metri.

Spatiile verzi se vor realiza pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditionarile si specificatiile pentru tipul de functiune propus,respectiv pentru constructiile de locuinte individuale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 5mp/locuitor.

Inventar de coordonate pe contur - Teren IE 233742  
Loc. Palazu Mare, Str. Petre Dascalu, Nr. 2

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	
	Est [m]	Nord [m]
1	787815.516	310101.726
2	787799.690	310100.936
3	787800.177	310102.618
4	787800.211	310103.530
5	787800.726	310107.415
6	787797.321	310107.847
7	787794.362	310108.300
8	787794.593	310110.816
9	787796.477	310114.724
10	787798.786	310118.546
11	787799.763	310120.043
12	787800.327	310121.922
13	787800.724	310123.371
14	787802.488	310126.297
15	787819.609	310120.442
16	787817.165	310113.055
S=428mp		

### COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	428mp	
	EXISTENT	PROPOS
SC	14mp	171,2mp
SD	14mp	513,6mp
P.O.T.	3,27%	40%
C.U.T.	0,03	1,2
Regim inaltime	P	S+P+1E(12M)

### BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp	%
S teren	428mp	100 %
Sconstruit sol	171,2mp	40%
Scirculatii, parcaje	128,4mp	30%
Sverde	128,4mp	30%

### A. Date referitoare la teren

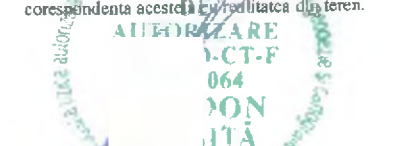
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	428	Terenul este imprejmuat cu gard de plasa pe toate laturile.
Total		428	

### B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CA	14	Constructie Anexa Parter, in suprafata construita desfasurata S=14mp
Total		14	

Suprafata totala masurata a imobilului = 428 mp

Executant: PFA CARBON MIHAITA  
Categorie B Seria RO-CT-F nr. 064  
Confirmam executarea masuratiilor teren, corectitudinea inteminerii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.



Data : 10.11.2021

Data :

Prezentul document receptional este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 123 / data 1.01.2021

Inspector  
Nume si Prenume: OCHIANĂ G  
Funcție: CONSILIER GF

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
CUI R033379491
BENEFICIAR: PETRE BOGDAN NICOLAE PETRE LOREDANA
PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 7 FAZA: CU DATA: MAI 2021 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ADRESA : STR.PETRE DASCALU 2,CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA PLAN: 1:200
NUMAR PLAN: U-04