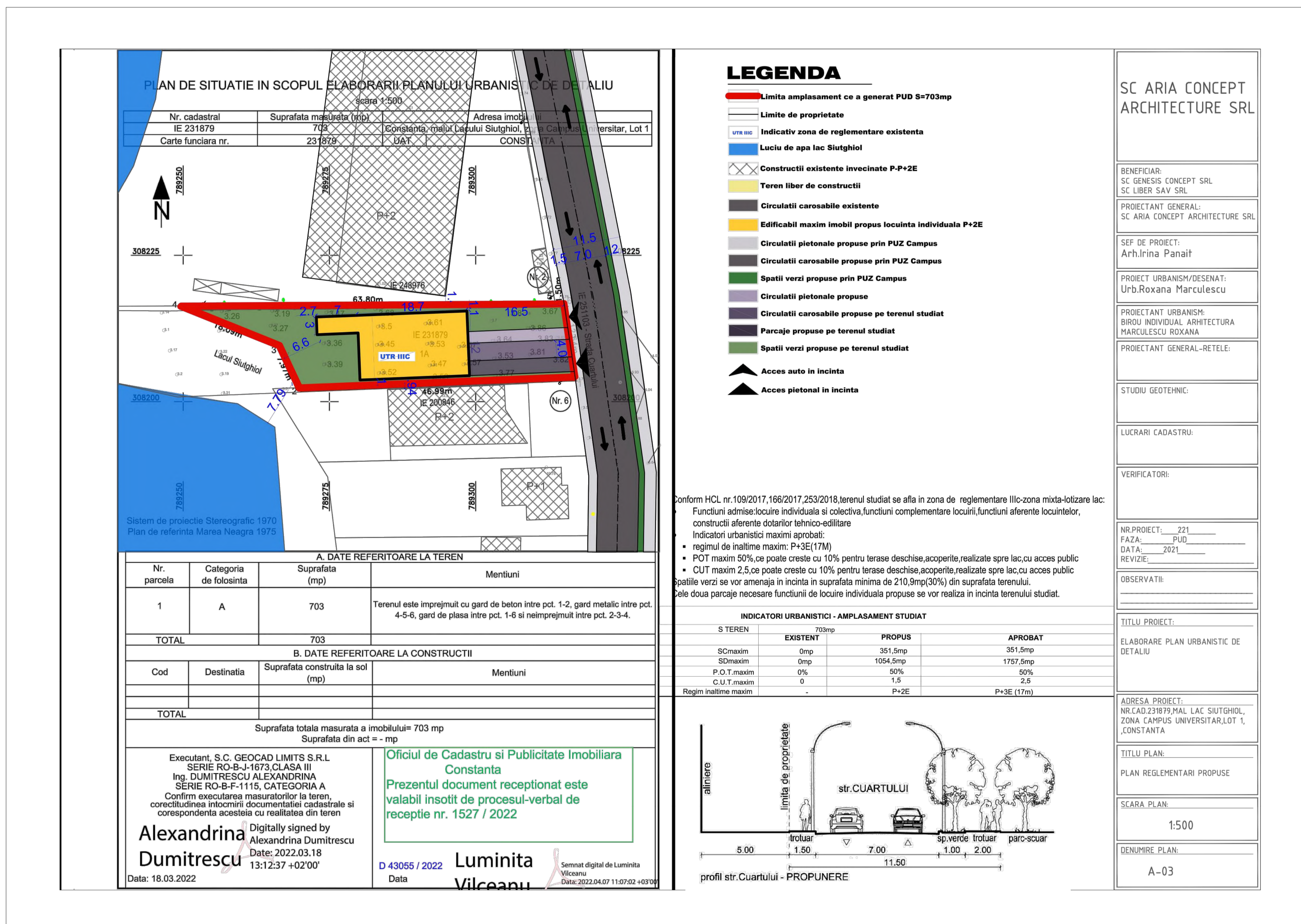


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU MAL LAC SIUTGHIOL,ZONA CAMPUS UNIVERSITAR,LOT 1, CONSTANTA

BENEFICIAR:SC GENESIS CONCEPT SRL,SC LIBER SAV SRL

ELABORATOR: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL,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 03.07.2023-18.07.2023**

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.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 03.07.2023-18.07.2023(15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 19.07.2023-29.07.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: MAL LAC SIUTGHIOL ZONA CAMPUS UNIVERSITAR, LOT 1 ,
CONSTANTA

BENEFICIAR : SC GENESIS CONCEPT SRL ,SC LIBER SAV SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2022

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. Obiectivile 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: MAL LAC SIUTGHIOL ZONA CAMPUS UNIVERSITAR, LOT 1 , CONSTANTA
BENEFICIAR : SC GENESIS CONCEPT SRL , SC LIBER SAV SRL
PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: 2022

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+2E cu destinația de locuință unifamilială.

Terenul pe care se realizează construcția are 703mp și se dorește modificarea retragerilor laterale și posterioare minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCL nr. 109/2017, 166/2017, 253/2018.

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 HCL nr. 109/2017, 166/2017, 253/2018, 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. - Situația 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. Cuartului. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis, bd. Aurel Vlaicu, str. Soveja.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual și colectiv (în imobile cu regim de înălțime P-P+2^E), zone de locuințe individuale (P-P+2^E), zone de învățământ și zone de agrement.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nordică a Constantei, mai exact pe str. Cuartului, pe malul lacului Siutghiol.

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.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

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

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCL nr. 109/2017, 166/2017, 253/2018, terenul studiat se află în zona de reglementare IIIc-zona mixtă-lotizare lac:

- Funcțiuni admise: locuire individuală și colectivă, funcțiuni complementare locuirii, funcțiuni aferente locuințelor, construcții aferente dotărilor tehnico-edilitare
- Indicatori urbanistici maximi aprobați:
 - § regimul de înălțime maxim: P+3E(17M)
 - § POT maxim 50%, ce poate crește cu 10% pentru terase deschise, acoperite, realizate spre lac, cu acces public
 - § CUT maxim 2,5, ce poate crește cu 10% pentru terase deschise, acoperite, realizate spre lac, cu acces public.

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, bd. Aurel Vlaicu, str. Soveja.

Accesul la teren se face din str. Cuartului, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri, cu două sensuri, dispuse pe câte o bandă, și a trotuarelor de 1,5 metri, respectiv 2 metri, cu spațiu verde de 1 metru lățime pe partea cu trotuar de 2 metri.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pe care se realizează construcția are 703 mp, front de 12,64 m la strada Cuartului. Forma terenului este neregulată. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție. În conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, terenul are următoarele limite de proprietate și vecinătăți:

- La nord: proprietate privată nr. cad. 248976
- La vest: mal lac Siutghiol

- La sud:proprietate privata nr.cad.200846
- La est:str.Cuartului.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul pe care se realizeaza constructia are 703mp, front de 12,64m la strada Cuartului.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie,tot terenul fiind liber de constructii,platforme,alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În vecinatatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța,domeniu proprietate publica a statului si terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de locuire, completate de functiuni de invatamant si agrement,specifice zonei studiate din vecinatatea lacului Siutghiol.

Conform HCL nr.109/2017,166/2017,253/2018,terenul studiat se afla in zona de reglementare IIIc-zona mixta-lotizare lac:

- Functiuni admise:locuire individuala si colectiva,functiuni complementare locuirii,functiuni aferente locuintelor, constructii aferente dotarilor tehnico-edilitare
- Indicatori urbanistici maximi aprobatii:
 - § regimul de inaltime maxim: P+3E(17M)
 - § POT maxim 50%,ce poate creste cu 10% pentru terase deschise,acoperite,realizate spre lac,cu acces public
 - § CUT maxim 2,5,ce poate creste cu 10% pentru terase deschise,acoperite,realizate spre lac,cu acces public.

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;
- Locuire in regim colectiv
- Zone de agrement
- Zona de invatamant.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi. Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si este in prezent liber.

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

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor SC GENESIS CONCEPT SRL si SC LIBER SAV SRL, conform actului de proprietate anexat si este proprietate privata a acestora.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Litologia terenului de fundare conform studiu geotehnic este urmatoarea:in suprafata intalnim un strat de pamant vegetal cu o grosime de pana la 0,7metri,intre 0,7m si 1m praf argilos le-ossoid,cafeniu,plastic vartos,uscat,intre 1m si 2,8metri leoss galben si pana la 3,5metri leoss compactat.

Se recomanda fundarea directa pe stratul de loess cu o presiune de 100Kp.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul prezinta diferente de nivel pe directia Est Vest, de aproximativ 50cm. Terenul urmareste panta naturala spre Lacul Situghiol.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a intalnit nivelul hidrostatic in forajele executate si se considera ca se gaseste la baza depozitelor de loess si praf argilos.

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 liber de constructii. La elaborarea solutiei s-a tinut cont de imobilele existente direct invecinate, cu destinatia de locuinte si invatamant, regim de inaltime P-P+2E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor 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 rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) 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 menajere 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 strădala existentă.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua orașului, 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 obținerile 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 detalierii retragerilor minime laterale și a aspectului arhitectural-volumetric al clădirii propuse, în vederea construirii unei locuințe individuale P+2E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+2E, cu destinația de locuință individuală pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- minim 16,5 metri de la aliniamentul terenului cu str. Cuartului (profil propus prin PUZ)
- minim 1,1 metri de la limita laterală nordică a terenului
- minim 1 metru la limita laterală sudică a terenului
- minim 6,6 metri la limita vestică a terenului, spre lacul Siutghiol

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

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

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

Sunt propuși indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA | | | |
|--|---|---|--|
| | REGLEMEN- TARI existente | REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat | REGLEMENTARI propane spre au- torizare prin prezentul pro- iect |
| POT (suprafața construită /suprafața terenului) | 0,00% | 50 % | 50% |
| CUT (suprafața desfășurată / suprafața terenului) | 0,00 | 2,5 | 1,5 |
| Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri) | -- | P+3E(17m) | P+2E(17m) |
| S construită | 0 mp | 351,5mp | 351,5mp |
| Suprafața desfășurată | 0 mp | 1757,5mp | 1054,5mp |

*În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului va putea varia, această cota variabilă fiind adăugată înălțimii maxime.

Imobilul propus nu afectează însoțirea nici unei construcții 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 prevăd 2 locuri de parcare în exterior, în partea sudică a terenului proprietate a beneficiarilor, cu un acces auto de maxim 4 metri de la str. Cuartului.

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

Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "C" de importanță (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "III" de importanță (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

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

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, etc...)

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul studiat fiind în prezent liber de construcții.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, având 4 metri lățime, se face pe latura de est a terenului, de pe str. Cuartului.

Accesul pietonal se face direct din str. Cuartului, existând un acces pietonal spre locuința de vacanță, fără a se depăși limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte construcții 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 prezintă diferențe de nivel pe direcția Est-Vest, de aproximativ 50 cm. Terenul urmărește panta naturală spre Lacul Situghiol. Vegetația existentă este joasă, specifică zonei Dobrogei. Lucrările ce se vor realiza vor asigura protecția 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 zonă protejată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării 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.

In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului, pe sol si in jardiniere, in suprafata de minim 210.9mp(30% din suprafata terenului) la sol. Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Circulatia auto se va face pe strada Cuartului, cu latimea reglementata a carosabilului de cate 10metri, din care latimea medie a carosabilului propusa de 7metri, cu doua sensuri, dispuse pe cate o banda, si a trotuarelor de 1,5metri, respectiv 2metri, cu spatiu verde de 1metru latime pe partea cu trotuar de 2metri.

Circulatia auto se face avand 2 benzi de mers cu dublu sens .

Pentru extinderea strazilor la profilul reglementat, beneficiarul nu trebuie sa cedeze teren, conform planuri PUZ Campus.

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.

Constructia propusa va fi amplasata la minim 16.5metri de aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str.Cuartului.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-1,5

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2,5

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată va 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 (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT CONSTRUCTIE PROPUSA | |
|---|--------------|
| | mp/% |
| S teren | 703mp(100%) |
| S construita | 351,5mp(50%) |
| S verde | 210,9mp(30%) |
| S circulatii | 140,6mp(20%) |

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. Măsurile (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.

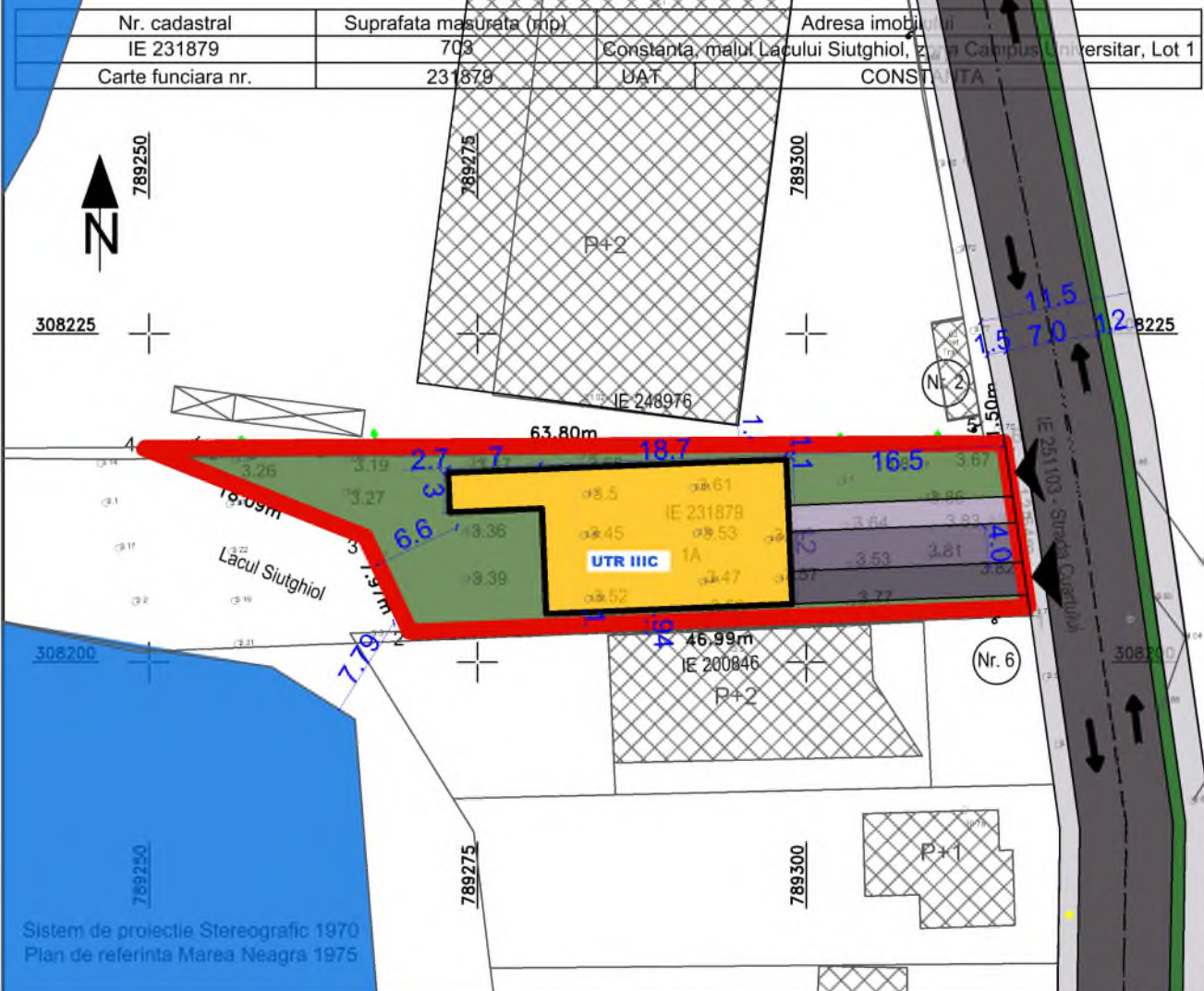
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+2E.
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 DE SITUATIE IN SCOPUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiuni |
|-------------|------------------------|----------------|--|
| 1 | A | 703 | Terenul este imprejmuit cu gard de beton intre pct. 1-2, gard metalic intre pct. 4-5-6, gard de plasa intre pct. 1-6 si neimprejmuit intre pct. 2-3-4. |
| TOTAL | | 703 | |

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

| Cod | Destinatia | Suprafata construita la sol (mp) | Mentiuni |
|-------|------------|----------------------------------|----------|
| TOTAL | | | |

Suprafata totala masurata a imobilului= 703 mp
Suprafata din act = - mp

Executant, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
SERIE RO-B-J-1673, CLASA III
Ing. DUMITRESCU ALEXANDRINA
SERIE RO-B-F-1115, CATEGORIA A
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Alexandrina Dumitrescu
Digitally signed by Alexandrina Dumitrescu
Date: 2022.03.18 13:12:37 +02'00'

Data: 18.03.2022

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul-verbal de receptie nr. 1527 / 2022

D 43055 / 2022
Luminita Vilceanu
Semnat digital de Luminita Vilceanu
Data: 2022.04.07 11:07:02 +03'00'

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=703mp
- Limite de proprietate
- UTR IIIc Indicativ zona de reglementare existenta
- Luciu de apa lac Siutghiol
- Constructii existente invecinate P+2E
- Teren liber de constructii
- Circulatii carosabile existente
- Edificabil maxim imobil propus locuinta individuala P+2E
- Circulatii pietonale propuse prin PUZ Campus
- Circulatii carosabile propuse prin PUZ Campus
- Spatii verzi propuse prin PUZ Campus
- Circulatii pietonale propuse
- Circulatii carosabile propuse pe terenul studiat
- Parcaje propuse pe terenul studiat
- Spatii verzi propuse pe terenul studiat
- ▲ Acces auto in incinta
- ▲ Acces pietonal in incinta

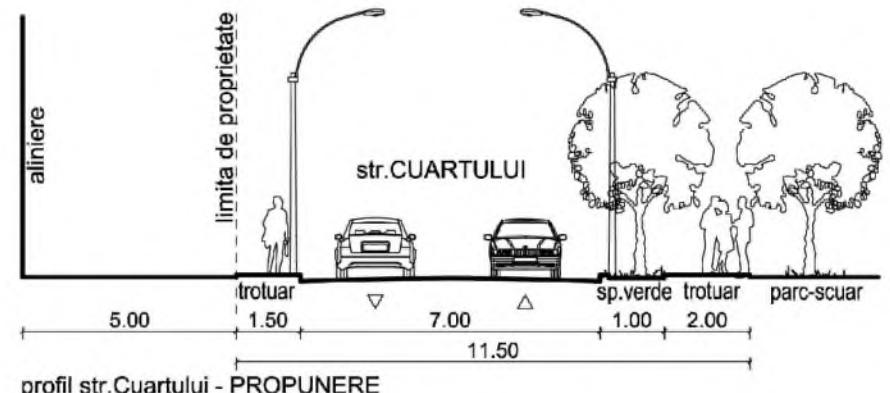
Conform HCL nr.109/2017,166/2017,253/2018,terenul studiat se afla in zona de reglementare IIIc-zona mixta-lotizare lac:
Funcțiuni admise:locuire individuala si colectiva,funcțiuni complementare locuirii,funcțiuni aferente locuintelor, constructii aferente dotarilor tehnico-edilitare
Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+3E(17M)
- POT maxim 50%,ce poate creste cu 10% pentru terase deschise,acoperite,realizate spre lac,cu acces public
- CUT maxim 2,5,ce poate creste cu 10% pentru terase deschise,acoperite,realizate spre lac,cu acces public

Spatiile verzi se vor amenaja in incinta in suprafata minima de 210,9mp(30%) din suprafata terenului.
Cele doua parcaje necesare functiunii de locuire individuala propuse se vor realiza in incinta terenului studiat.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

| S TEREN | 703mp | | |
|----------------------|----------|----------|------------|
| | EXISTENT | PROPUS | APROBAT |
| SCmaxim | 0mp | 351,5mp | 351,5mp |
| SDmaxim | 0mp | 1054,5mp | 1757,5mp |
| P.O.T.maxim | 0% | 50% | 50% |
| C.U.T.maxim | 0 | 1,5 | 2,5 |
| Regim inaltime maxim | - | P+2E | P+3E (17m) |



SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

BENEFICIAR:
SC GENESIS CONCEPT SRL
SC LIBER SAV SRL

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

SEF DE PROIECT:
Arh.Irina Panait

PROIECT URBANISM/DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT URBANISM:
BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 221
FAZA: PUD
DATA: 2021
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
NR.CAD.231879,MAL LAC SIUTGHIOL,
ZONA CAMPUS UNIVERSITAR,LOT 1,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

DENUMIRE PLAN:

A-03