

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA


DATA ANUTULUI: 30.05.2023

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERII PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINTA SI DEPENDINTE

MUN. CONSTANTA, STR. IOSIF IVANOVICI NR. 1A, JUD. CONSTANTA

BENEFICIAR: BUDEANU MIHAI

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL de ARHITECTURA PRIBEAGU VERONICA



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR. 588/2005 - APLICABIL TEREN INVESTITOR SI PROPUNERE MODIFICARE

L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functii complementare cu RH max. P+2E+M

Utilizari propuse:
Locuinta individuala si anexa

Caracteristicile ale parcelelor:
Se considera constructiile direct pe parcele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
1 - dimensiuni minime:

Regimul de Construire	Dimensiuni minime
Cuplat	Suprafata (mp) Front m.
Izolati	250 11
	300 12

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente:
Terenul se va retrage cu 7,00m din ax Str. Iosif Ivanovici cu ampriza de 14,00m, cf. Planșa Reglementari PUD 588/2005 - **conditie indeplinita, aliniamentul terenului este retras cu 7,00m fata de ax str. Iosif Ivanovici**

Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- Retragerea de la aliniament vor fi de minimum 5,00 m - **conditie indeplinita, retragere perete exterior la 5,00m (vezi planșa propunere mobilare)**
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0,90 m. alinierea spre strada - **se propune modificarea retragerilor cf. planșe reglementari**
- Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1,20 m. - **nu e cazul**

Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
Se va respecta regimul de construire marcat pe planșa de reglementari anexa la PUD 588/2005
- cladiri se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipeasca calcanul unei cladiri alaturate - **nu e cazul**
- in cazul regimului de construire izolat, cladiri noi se vor retrage obligatoriu fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la comisa, dar nu mai putin de 3,00m; - **se propune modificarea retragerilor cf. planșe reglementari**
- se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu min. 3,00m, exceptie in cazul parcelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil; - **se propune modificarea retragerilor cf. planșe reglementari**
- 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; - **nu e cazul**
- in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este construita, cladiri noi vor fi retrase fata de aceasta limita la o distanta egala cu H/2 la comisa, dar nu mai putin de 5,00m; - **se propune modificarea retragerilor cf. planșe reglementari**
- balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuie retrase cu 1,00 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 aceeași linie orizontala; - **conditie indeplinita**
- proiectia balcoanelor si bow-windowurilor pe fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acesteia; - **nu e cazul**
Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiv.
Inaltimea max. admisibila a cladirilor
Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M (max. 12,00 m) - **conditie indeplinita, RH propus Locuinta: S+P+1E, H max. 8,50m si Anexa: S+P, H max. 4,50m**

REGLEMENTARI URBANISTICE SC 1/500

INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970

Pct.	Coordonate pct. de contur	X(m)	Y(m)	Lungimi laterale (l, l+1)
1	304920.867	788900.117	15.250	
2	304914.760	788911.523	20.114	
3	304914.254	788912.581	8.875	
4	304915.745	788913.437	5.432	
5	304922.081	788917.077	8.762	
6	304927.541	788920.213	6.026	
7	304929.281	788921.212	2.752	
8	304931.700	788922.525	2.006	
9	304936.928	788925.521	6.297	
10	304944.526	788929.885	7.307	
11	304947.257	788925.189	1.719	
12	304951.670	788917.489	1.173	
13	304934.152	788907.606	12.938	

S (1) = 500,00m² P = 98,851m

INDICATORI URBANISTICI:

DIN ACTE	500,00mp
*** SUPRAFATA TEREN DIN MASURATORI	500,00mp
*** EXISTENT	PROPOS
SC	0,00m ² 175-250,00m ²
care genereaza POT	
SCD	0,00m ² 700 - 1000m ²
care genereaza CUT	
P.O.T.	0,00% 35-50,00%
C.U.T.	0,00 1,40-2,00
Regim H	P+2E+M
H max. comisa	0 12,00m

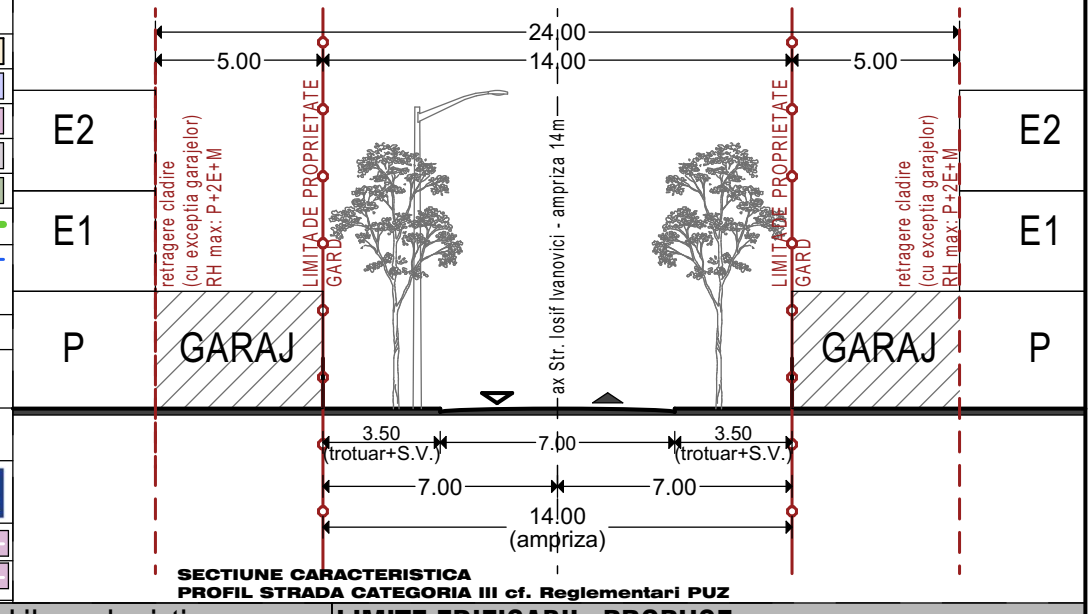
LEGENDA:

- Limita amplasament care genereaza P.U.D.
- Limita edificabil propus (include balcoanele si terasele propuse)
- Limita proprietati vecine
- Constructii vecine
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi (cf. PUD 588/2005)
- Aliniament obligatoriu teren - se mentine
- Retragere de la aliniament propusa (inclusiv balcoane, terase, console, etc.)
- Puncte cota de nivel teren
- Stalp de iluminat
- Camin canalizare
- Indicatoare rutiere
- Sensuri circulatie
- Ax strazi

BILANT TERITORIAL - mobilare urbanistica propusa LIMITE EDIFICABIL, PROPUSE

NR. ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT	PROPOS	Retragere propusa (m)	Limita	Vecin
1 Constructii - S. construite (incl. terase)	0,00	0,00	250,00	3,50	Aliniament - sud-vest Str. Iosif Ivanovici
2 Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	70,90	14,18	Laterala - sud-est (prop. privata: IE 227235 - mobil in constructie; IE 215294 - locuinta P+1E)
3 Circulatii auto/parkeri/platfoame	0,00	0,00	11,50	2,30	0,60
4 Circulatii pietonale/alei	0,00	0,00	167,60	33,52	0,00 (pentru parca)
TOTAL TEREN	500	100	500	100	0,60

SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STRADA CATEGORIA III cf. Reglementari PUD



bilou de arhitectură arh. Pribeagu Veronica
CUI 26684042

Beneficiar: BUDEANU MIHAI
Denumire proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI DEPENDINTE
ADRESA: Mun. Constanta, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, jud. Constanta

Proiect nr: 08/2022
Faza: P.U.D.
Planșa nr: U03

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA - BD. TOMIS, NR. 51, ET. 2, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU IN PERIOADA 31.05.2023 - 14.06.2023

Observatiile pot fi transmise prin e-mail la: primarie@primaria-constanta.ro sau prin posta la adresa: Primaria Municipiului Constanta: Bd. Tomis, nr. 51, et. 2, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei 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 OBSERVATIILE FORMULATE
- BENEFICIARUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
- DATE CONTACT ELABORATOR: 0744219713 - arh. PRIBEAGU VERONICA
- e-mail: atriumro@yahoo.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
31.05.2023 - 14.06.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 15.06.2023 - 24.06.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)

VOLUMUL 1 - MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. DATE GENERALE

Denumirea lucrării:	„ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI DEPENDINTE”
Amplasament:	Mun. Constanta, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, jud. Constanta
Initiator:	BUDEANU MIHAI
Proiectant:	S.C. KAIRA PROJECTS S.R.L. B.I.A. Arh. Pribeagu Veronica
Faza proiect:	P.U.D.
Data elaborării:	IANUARIE 2023
Nr. Proiect:	08 / 2022

1.2. OBIECTIVUL LUCRĂRII

Obiectivul lucrării constă în determinarea condițiilor de construire a unei locuințe individuale și a dependințelor acesteia pe un amplasament situat în mun. Constanța, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A.

Planul Urbanistic de Detaliu își propune studierea elementelor urbanistice referitoare la dimensionarea, reglementarea retragerilor față de limitele de proprietate, funcționalitatea și aspectul arhitectural, integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor propuse cu cele existente în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare (Ultima dată actualizată prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonanței de urgență nr. 7/2011 — pentru modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

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

Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, înălțimea construcțiilor, accesurile auto și pietonale.

Conținutul documentației va avea în vedere următoarele elemente de temă:

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

- menținerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea rețelelor edilitare nou propuse cu cele existente în zonă;
- corelarea cu studiile și documentațiile de urbanism aprobate anterior;
- păstrarea identității zonei prin armonizarea volumetrică și estetică a noilor construcții cu cele existente.

Proiectul privind propunerea de elaborare P.U.D. are la bază Certificatul de Urbanism nr. 660/14.04.2022.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază reglementările urbanistice aprobate prin P.U.D. Municipiul Constanta, aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005.

Lista studiilor elaborate concomitent P.U.D. – studii de fundamentare:

- studiu topografic întocmit de S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L. prin ing. Pîrvu Marius-Octavian avizat de O.C.P.I. Constanța prin Procesul verbal de recepție nr. 4491/2022.
- studiu geotehnic întocmit de S.C. MOTORTRADE CLASS S.R.L. – ing. Dragoș Moga
- studiu de însorire întocmit de arh. Veronica Pribeagu

CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

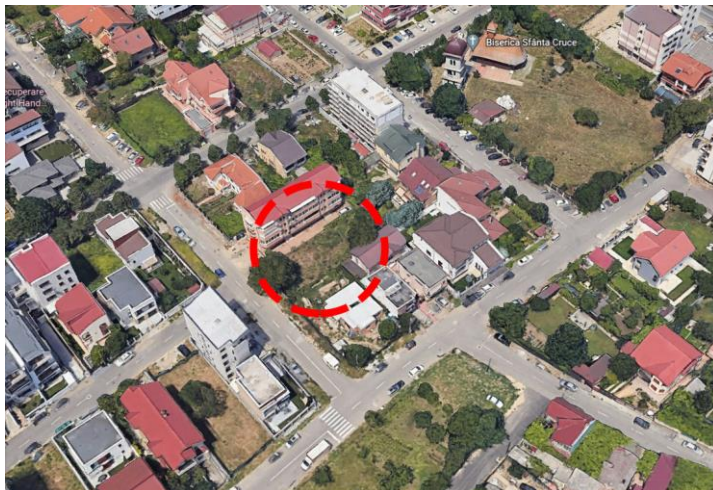
2.1. AMPLASAMENT

Amplasamentul studiat se află într-o zonă preponderent rezidențială în zona vestică a Municipiului Constanța. În prezent, terenul este liber de construcții. Zona studiată, și are categoria de folosință *arabil*, cf. Extras de carte funciară.

Beneficiarul are drept de proprietate asupra imobilului în baza Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2440/20.10.2021.

Parcela IE 235624, cu suprafața de 500 mp, cf. acte și măsurători are următorii vecini:

- NORD-EST – proprietate privată – IE 200822, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E+M;
- SUD-VEST – Str. Iosif Ivanovici;
- NORD-VEST – proprietăți private – IE 217935 (1 loc parcare); IE 217934 (1 loc parcare); IE 217936, C1-LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M;
- SUD-EST – proprietăți private – IE 215294, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E; IE 227235 – ȘANTIER ÎN LUCRU.



INVENTAR DE COORDONATE - SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970			
Pct.	Coordonate puncte de curtur		Lungimi laturi (i, i+1)
	X (m)	Y (m)	
1.	788900.117	304920.867	15.250
2.	788911.523	304914.760	20.114
3.	788912.581	304914.254	8.875
4.	788913.437	304915.745	5.432
5.	788917.077	304922.081	8.762
6.	788920.213	304927.541	6.026
7.	788921.212	304929.281	2.752
8.	788922.525	304931.700	2.006
9.	788925.521	304936.928	6.297
10.	788929.885	304944.526	7.307
11.	788925.189	304947.257	1.719
12.	788917.489	304951.670	1.173
13.	788907.606	304934.152	12.038
S (1) = 500.00m² P= 98.651m			

2.2. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI DIN CARE FACE PARTE

2.2.1. Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005, terenul se află situat în zona de reglementare urbanistică L1 – subzona locuințelor individuale / colective mici pe lot.

- Utilizări admise: locuințe individuale, locuințe colective mici (maximum 2 apartamente pe etaj) și echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.);
- Utilizări admise cu condiționări: 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 suprafață desfășurată de peste 200mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.; este admisă amplasarea de dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere în baza P.U.D. aprobat; se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maximum 30% din suprafață locuinței;
- Utilizări interzise: funcțiuni productive, comerciale și de 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 sau subzistență; depozite en-gros sau mic-gros; depozite de materiale re folosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane; depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii autol orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; lucrări de terasament de natură să afecteze

amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice.

2.2.2. Caracteristici ale parcelelor:

Se consideră construibile direct, în baza Regulamentului aprobat prin HCL 588/2015, parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

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

2.2.3. Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Aliniamentul este definit în sensul prezentului Regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Este interzisă depășirea limitei suprafeței destinată construcțiilor, marcată în planșa de Reglementari, care constituie parte integrantă 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 planșei de Reglementari, care constituie parte integrantă a prezentului Regulament, lungimea frontului în acest caz nu va fi mai mare de 8,00 m, excepție sunt cazurile în care se dorește realizarea unor garaje auto pentru două autoturisme, caz în care lungimea frontului poate ajunge până la max. 16,00 m însa numai în cazul parcelelor cu lungime de front de cel puțin 15,00 m.

Racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea dintre aliniamente, având lungimea de 12,00 m în cazul străzilor de categoria I-a și a II-a și de 8,00 m pentru cele de categoria a III-a.

Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4.50 m fata de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului.

Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0.90 m. alinierea spre strada.

Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu max.1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1.20m.

Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,00 m.

2.2.4. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare:

Va fi respectat regimul de constuire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință.

Va fi respectată limita suprafeței constuibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturata sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate;
- în cazul regimului de constuire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe);
- în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișa, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
- 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 clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minimum 3,00 m, excepție în cazul parcelelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil;
- se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- în cazul în care parcela vecină pe limita posterioara este construită, clădirile noi vor fi retrase față de acesta limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m;
- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse; această distanță se poate reduce la jumătate din înălțime între fațadele fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- balcoanele sau bow-windowurile de fațadă trebuiesc retrase cu 1,00 m de la limita laterală de proprietate; ele pot fi prelungite până la limită cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă, balcoanele trebuie sa fie în aceeași linie orizontală; proiecția balcoanelor și bow-windowurilor pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia; suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectiva.

2.2.5. Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă:

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele;
- distanța se poate reduce la 1/4 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități ce necesită lumină naturală.

2.2.6. Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protecție a unui monument: NU
- Interdicții temporare / definitive de construire: NU
- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) aprobat 35 - 50%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) aprobat 1.40 - 2.00

2.2.7. Condiții de echipare edilitară:

- Apa potabilă: orice construcție nouă trebuie să fie racordată la rețeaua publică de distribuție a apei potabile sau să-și aibă asigurată necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar – racordarea la rețeaua de distribuție de apă potabilă existentă în zonă se va realiza în conformitate cu avizul RAJA S.A.
- Canalizarea menajeră: racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice construcție sau instalație nouă – racordarea la rețeaua de canalizare existentă în zonă se va realiza în conformitate cu avizul RAJA S.A.
- Canalizarea pluvială: amenajările pe orice teren trebuie astfel realizate încât să permită scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publică de colectare a acestora – racordarea la rețeaua pluvială se va realiza în conformitate cu avizul RAJA S.A.
- Rețelele electrice, telefonie și CATV: cablurile de alimentare cu energie electrică și cablurile CATV se vor realiza subteran; dacă acest lucru nu este posibil tehnic, acestea vor urmări linia fațadei, sub cornișă, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbră ale imobilului.
- Rețeaua de distribuție gaze naturale: toate conductele în afara imobilelor se vor amplasa subteran.
- Salubritate: orice clădire trebuie să fie prevăzută cu amenajări pentru colectarea deșeurilor menajere în containere – se adaugă precizarea că pentru colectarea deșeurilor se va prevedea o zonă pentru amplarea europubelelor cu posibilitate de colectare selectivă a deșeurilor.

2.2.8. Circulații, accesuri și staționarea autovehiculelor:

Circulația autovehiculelor se face pe strada Iosif Ivanovici, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Accesurile pietonale și auto se vor realiza din strada Iosif Ivanovici, cu ampriza de 14 m, din care 7.00 m parte carosabilă cu trotuare și spațiu verde de 3.00m pe fiecare parte, cf. Planșă de reglementări aferentă P.U.D. 588/2005.

Staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice.

Se va respecta H.C.L. 113/2017 cu modificările și completările ulterioare privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța.

2.2.9. Profil transversal și înălțime max. admisibilă:

Construcțiile se vor retrage cu cel puțin 5.00m față de aliniamentul terenului.

Construcțiile vor avea RH max. P+2E+M și înălțimea acestora nu va depăși 12.00m.

2.2.10. Spații libere și plantate:

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Spațiul dintre aliniament și alinierea principală a clădirilor va fi tratat ca spațiu verde sau spațiu liber circulației pietonale. Pentru construcțiile de locuințe vor fi prevăzute

spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire, dar nu mai puțin de 2.00mp / locuitor. Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; minimum 25% din suprafața parcelei va fi amenajată ca spațiu verde.

2.2.11. Împrejmuiri:

Împrejmuirile spre stradă sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o înălțime maxima de 2.00m. În toate cazurile, se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă.

Împrejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea de maximum 2.00m. Împrejmuirile pot fi dublate de gard viu.

2.2.12. Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "elegantă".

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Sunt interzise imitațiile de materiale precum: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

În cazul acoperirii în terasă, acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. De asemenea, se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENULUI APROBAT = 35-50%

COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI APROBAT = 1.4 - 2

2.3. STUDII DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA / SUBZONA / ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situației existente, formularea propunerilor și a reglementarilor au avut la bază următoarele:

- Datele conținute în piesele scrise și desenate ale P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005;
- Proces verbal de recepție nr. 4491 / 2022 + Plan anexa întocmit în scopul elaborării P.U.D. scara 1/200, întocmit de GEOCAD LIMITS SRL, PFA Pîrvu Marius-Octavian;
- Studiu geotehnic întocmit de MOTORTRADE CLASS SRL, ing. Dragoș Moga;
- Studiu de însorire întocmit de arh. Veronica Pribeagu;
- Observațiile efectuate în teren;
- Avizele obținute în baza Certificatului de Urbanism nr. 660 / 14.04.2022:
 - Aviz RAJA SA nr.115/72335 / 10.08.2022;
 - Aviz E-distribuție Dobrogea SA nr. 10844742 / 26.07.2022;
 - Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 13854/317.766.826 / 29.07.2022;
 - Aviz Direcția jud. de Cultură Constanța nr. 115/u/16.02.2023;
 - Aviz Agenția pentru Protecția Mediului nr. 1511 / 09.08.2022.

CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII:

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Iosif Ivanovici — strada existentă cu ampriza de 14.00m din care 7.00 m parte carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte și spațiu verde aferent de 2.00 m fiecare latură.

Amplasamentul studiat are acces direct la strada Iosif Ivanovici.

Aliniamentul terenului studiat este la 7.00 m față de axul străzii – se va menține.

Din punct de vedere al transportului în comun, deplasările în zonă, sunt preluate cu mijloace de transport în comun, cu stații pe strada Baba Novac, actualmente linia de autobuz 44.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI, INDICATORI URBANISTICI:

Terenul are o forma relativ regulată, cu limita posterioară orientată spre nord-est.

Deschiderea spre stradă este de 14.11 m (SUD), limita posterioară are dimensiunea de 14.31m (NORD), iar limitele laterale sunt de 35.36m spre EST și 34.87 m spre VEST.

În prezent, terenul este liber de construcții.

Parcela IE 235624, cu suprafața de 500 mp, cf. acte și măsurători are următorii vecini:

- NORD-EST – proprietate privată – IE 200822, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E+M;
- SUD-VEST – Str. Iosif Ivanovici;
- NORD-VEST – proprietăți private – IE 217935 (1 loc parcare); IE 217934 (1 loc parcare); IE 217936, C1-LOCUINȚE COLECTIVE P+2E+M;
- SUD-EST – proprietăți private – IE 215294, C1-LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ P+1E; IE 227235 – ȘANTIER ÎN LUCRU.

Parcela se află într-o zonă rezidențială și este înconjurată de terenuri proprietate privată.

INDICATORI URBANISTICI AI PARCELEI STUDIATE PRIN P.U.D.

SUPRAFAȚĂ TEREN	DIN ACTE	500.00 mp
	DIN MĂSURĂTORI	500.00 MP
	EXISTENT	MAX. ADMIS
S. CONSTRUITĂ care generează POT	0.00 mp	175 - 250.00 mp
S. DESFĂȘURATĂ care generează CUT	0.00 mp	700 - 1000.00 mp
ÎNĂLȚIME (față de C.T.A.)	-	12.00 m
RH MAX.	-	P+2E+M
P.O.T.	0.00 %	35 - 50%
C.U.T	0.00	1.4 - 2.0

3.3 CARACTERUL ZONEI DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC:

Zona în care se află terenul studiat face parte dintr-un țesut urban în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2006, ulterior aprobării PUD Compozitori cu HCL 588/2005 și se apreciază a fi în stare relativ bună, majoritatea construcțiilor fiind imobile noi.

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderența caracterului rezidențial - funcțiunea de locuire individuală și colectivă
- 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.

3.4 ANALIZA FONDULUI CONTRUIT EXISTENT – DESTINAȚIA CLĂDIRILOR, ÎNĂLȚIME, STARE:

În zonă sunt aprobate funcțiuni precum locuirea individuală și colectivă. Se remarcă faptul că în careul delimitat de străzile Iosif Ivanovici, Eduard Caudella, Titus Cergău și Mihail Jora, din care face parte amplasamentul, sunt construite două imobile cu destinația de locuințe colective, restul fiind locuințe individuale sau semicolective (tip duplex).

Regimul de înălțime predominant în zonă este P+1E/M.

Clădirile existente în zonă sunt într-o stare bună, majoritatea fiind edificate începând cu anul 2006.

Funcțiunea solicitată de beneficiar, aceea de locuință unifamilială și anexă, este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zonă.

3.5 TIPURI DE PROPRIETATE – REGIMUL JURIDIC:

Terenul care generează P.U.D. este proprietatea privată a familiei Budeanu (Budeanu Mihai și Budeanu Marcela), cf. Contractului de vânzare-cumpărare autentificat cu nr. 2440 din 20.10.2021, emis de S.P.N. Dimancea Anda Denisa și Oprescu Adela.

Pacelele învecinate pe laturile de nord-est, nord-vest și sud-est sunt de asemenea în proprietatea persoanelor fizice sau juridice, iar vecinătatea terenului pe latura de sud-vest este domeniu public – Str. Iosif Ivanovici.

3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE:

În urma efectuării studiului geotehnic, a rezultat următoarea succesiune litologică:

- în suprafață – strat de pământ cenușiu cu grosimea de 0.80m;
- strat de praf argilos gălbui-cafeniu, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de ~1.40m, în foraje;
- stratificația se continuă cu un complex de argilă gălbuie-cafenie spre baza roșcată, plastic vârtoasă, până la adâncimea de 4.80m.

La data efectuării cercetărilor, nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje, până la adâncimea investigată.

Urmărind datele geotehnice expuse mai sus și caracteristicile constructive, se recomandă fundarea direct pe stratul de praf argilos gălbui-cafeniu spre baza roșcată, plastic vârtoasă. Adâncimea de fundare va fi Df min. -1.30m de la cota terenului natural și la dimensionarea fundațiilor se va considera presiunea convențională de calcul p. Conv. = 130kPa-grupare fundamentală.

În zonă nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere seismic, amplasamentul se încadrează (cf. Cod de proiectare seismică – Partea I – „Prevederi de proiectare pentru clădiri” P100-1/2014) în zona cu valoarea accelerației

terenului pentru proiectare $ag = 0.20g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 225$ ani și în zona cu perioadă de control (de colț) $T_c = 0.7s$.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI DE ÎNSORIRE:

Studiul de însorire demonstrează punerea în practică a unor principii de proiectare solare, adică a modului de folosire de către clădirile proiectate, a radiației solare pe timpul întregului an, în special pe data de 21 decembrie – perioada solstițiului de iarnă.

Obiectivul urmărit a fost acela de a verifica dacă se respecta prevederile alin. 1 al art. 3 din Ordinului 119/2014, și anume *“Amplasarea clădirilor destinate locuințelor trebuie să asigure însorirea acestora pe o durată de minimum o oră și jumătate la solstițiul de iarnă, a încăperilor de locuit din clădire și din locuințele învecinate”*.

Studiul constă într-un șir de imagini grafice care prezintă situația umbrelor pe spațiul proiectat și pe clădirile vecine care au funcțiunea de locuință.

S-a prezentat grafic umbra purtată pe planul orizontal, produsă de obiectivul propus, precum și umbra purtată pe plan orizontal a altor construcții din zonă, pentru depistarea clădirilor cu eventuale probleme de însorire.

Din datele analizate, reiese faptul că nu este influențată însorirea imobilelor vecine, cel mai apropiat imobil cu funcțiunea de locuințe colective și care are ferestre la camerele de locuit îndreptate către obiectivul propus beneficiind de însorire în intervalul 10.00 – 14.00 pe data de 21 decembrie.

3.8 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ:

Conform Certificat de Urbanism nr. 660/14.04.2022 și avize utilități, zona dispune de rețele edilitare după cum urmează:

- Conform aviz RAJA SA nr. 1152/72335 din 10.08.2022, pe str. Iosif Ivanovici, se află conducta de alimentare cu apă Dn 110mm PEHD și colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG. De asemenea, se specifică faptul că pe străzile Titus Cergău și Ion Damaschin se află colectoarele menajere Dn 250mm PVC-KG. Presiunea apei în zonă este de 1.8 atm.
- Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 13854/317.766.826 din 29.07.2022, pentru imobilul propus există posibilitatea racordării la sistemul de distribuție gaze naturale. Pe strada Iosif Ivanovici de află conducta de distribuție gaze naturale CD GN PE 63 RP.
- Conform aviz E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA nr. 10844742 din 26.07.2022, pe strada Iosif Ivanovici, în vecinătatea amplasamentului se află LES 0.4 kW. De asemenea, pe strada Titus Cergău se află LEA 0.4 kW.
- Cu privire la rețelele de telecomunicații, se face precizarea că în zona amplasamentului există pozate cabluri de telecomunicații.

Se vor respecta condițiile impuse de avizele de amplasament ale fiecărei institutii in parte.

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII

Orice modificare față de proiect se va face cu acordul scris al proiectantului și al beneficiarului. Proiectantul își rezervă drepturile de autor asupra proiectului de față.

La proiectarea obiectivelor s-a ținut cont de tema dată de beneficiar, de prevederile Codului Civil și de prevederile legislației și normativelor în vigoare, aplicabile.

Prezenta documentație preia, detaliază și completează reglementările urbanistice aprobate prin documentația de urbanism anterioară, respectiv Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL 588/2005.

Propunerea pentru amplasamentul studiat respectă reglementările urbanistice aprobate și este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei.

Realizarea obiectivelor propuse nu va influența în mod negativ calitatea zonei, ci din contră, va întregi frontul stradal. De asemenea, considerăm că dispunerea construcțiilor în regim izolat este cea mai favorabilă pentru asigurarea unui mediu degajat și relaxat din punctul de vedere al unui peisaj urban plăcut și corect, dar și un aspect benefic pentru proprietarii terenului.

Întocmit,
Arh. Veronica Pribeagu

VOLUMUL 2 - REGLEMENTĂRI URBANISTICE

CAPITOLUL 1 – PREVEDERI GENERALE

1.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA DE PROIECTARE:

Beneficiarul dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela IE 235624, situată la adresa str. Iosif Ivanovici nr. 1A, mun. Constanța. Prin P.U.D. se stabilesc condițiile de construire și conformarea spațial-volumetrică a clădirilor.

Motivele urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D. sunt solicitările proprietarilor pentru modificarea condițiilor amplasării viitoarelor construcții față de limitele de proprietate. Gestionarea spațială a parcelei are rolul de a asigura o folosire echitabilă, responsabilă și eficientă a teritoriului, contribuind la îmbunătățirea condițiilor de locuire și la dezvoltarea spațială echilibrată.

Funcțiunea principală propusă este cea de locuință unifamilială. Se mai propune construirea unei anexe care să deservească locuința. Aceste funcțiuni nu contravin caracterului zonei.

CAPITOLUL 2 – REGLEMENTĂRI

2.1. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE – FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR:

Din punct de vedere funcțional, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului conform P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005, este zona L1 – subzona locuințelor individuale / colective mici pe lot.

2.1.1. Construcțiile se propun a fi realizate în regim izolat, incluse în edificabilul maximum propus, având următoarele distanțe față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine:

LOCUINȚĂ S+P+1E:

- Limită NORD-EST – 13.50m (calculat de la limită terasă propusă) și 26.25m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 5.00m – față de perete exterior / 3.53m față de balcon (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate);
- Limită NORD-VEST – 1.00m (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate) și 5.30m față de vecin imobil locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – 3.09m – față de perete exterior / 2.07m față de balcon și min. 3.13m față de vecin locuință P+1E 215294-C1.

ANEXĂ S+P:

- Limită NORD-EST – min. 0.60m și 12.75m față de vecin locuință P+1E+M 200822-C1;
- Limită SUD-VEST – 6.60m (față de locuință propusă) / 28.17m față de limita proprietății;
- Limită NORD-VEST – min. 0.60m și min. 5.68m față de vecin bloc locuințe colective P+2E+M 217933-C1;
- Limită SUD-EST – min. 2.85m și min. 3.91m față de vecin locuință P+1E 215294-C1.

Datorită fondului construit existent (clădirile vecine), imobilele propuse nu se pot realiza în regim cuplat, așa cum prevede Regulamentul actual. De asemenea, în cazul unei construiri în regim izolat, nu se pot realiza retragerile obligatorii prevăzute în RLU PUD 588/2005, și anume

retrageri cu jumătate din înălțimea construcției sau minimum 3.00m deoarece ar rezulta o construcție îngustă, cu o lățime de maximum 8m, care nu ar răspunde cerințelor beneficiarilor și nici unui partiu de arhitectură corect.

Distanțele față de limitele de proprietate și față de construcțiile vecine sunt prezentate în planșa U05.

2.1.2. Indicatori urbanistici:

SUPRAFAȚĂ TEREN	DIN ACTE	500.00 mp
	DIN MĂSURĂTORI	500.00 MP
	EXISTENT	PROPUS
S. CONSTRUITĂ care generează POT	0.00 mp	250.00 mp
S. DESFĂȘURATĂ care generează CUT	0.00 mp	1000.00 mp
ÎNĂLȚIME (față de C.T.A.)	0.00 m	12.00 m
RH MAX.	-	P+2E+M
P.O.T.	0.00 %	35 - 50 %
C.U.T	0.00	1.4 - 2.0

2.1.3. Aspectul exterior al clădirilor:

Aspectul clădirilor va fi unul modern, conform cerințelor beneficiarilor. Toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale și finisaje de calitate. Obiectivul propus se va încadra în caracterul zonei, nefiind în contradicție cu aspectul general al acesteia.

Se vor respecta principiile unei expresii arhitecturale contemporane, cu o cromatică preponderent deschisă și cu accente de culori nesaturate. Acoperirea va fi de tip terasă necirculabilă, cu excepția garajului și a anexei, care vor avea un acoperiș de tip terasă verde.

2.1.4. Accesuri carosabile și pietonale:

Accesurile pietonale și auto se vor realiza din strada Iosif Ivanovici, cu ampriza de 14.00m.

Se propun două accesuri auto, unul pentru garaj, cu lățimea de 3.00m și unul pentru locul de parcare amenajat la nivelul cotei terenului, de asemenea cu lățimea de 3.00m și un acces pietonal în dreptul accesului în locuință cu lățimea de cca. 1.20m.

Conform HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, pe amplasament, se vor asigura minimum două locuri de parcare (locuință cu Su > 100mp), cu dimensiunile minime de 2.30m lățime pe 5.00m lungime.

Accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor, al ambulanțelor și al mașinilor pentru colectarea deșeurilor se asigură din str. Iosif Ivanovici.

2.2 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE:

În zona studiată, clădirile existente sunt realizate în regim de înălțime mic și mediu (P....P+2E+M), realizate în regim de construire izolat. Arhitectura clădirilor este specifică subzonei rezidențiale din care face parte.

Noile construcții (locuința și anexa) vor avea o arhitectura care se va încadra în peisajul existent, cu un caracter modern și vor fi realizate în regim de construire izolat. Locuința va avea H max. 8.50m și anexa va avea H max. 4.00m.

Se interzice folosirea unor finisaje de calitate îndoielnică sau a unor culori stridente.

2.3 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE:

Principalele artere de circulație din zona studiată sunt Str. Baba Novac în partea de nord, Str. Eliberării în partea de sud și Str. Dezrobirii în partea de est. Accesul auto în zonă se face din Str. Baba Novac, prin Str. Eduard Caudella și apoi prin Str. Iosif Ivanovici.

Accesul mijloacelor de transport ce asigură aprovizionarea, precum și accesul autoturismelor locuitorilor din cartier se realizează și prin sistemul de alei auto existente. Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor.

Din punct de vedere al transportului în comun, terenul ce face obiectul prezentului P.U.D. este amplasat în raport cu serviciul de transport public cu Liniile 102N (Faleza Nord – Depou Tramvaie), 102P (bd. Mamaia - Depou Tramvaie), 51(Poarta 1- Halta Traian).

2.4 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A CONSTRUCȚIILOR LA RELIEFUL ZONEI:

2.4.1. Lucrări de sistematizare pe verticală:

Din datele furnizate de Recepția tehnică vizată de OCPI cu nr. 4491/2022, reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat, prezentând o mică pantă (max. 2%) către nord, cotele terenului, raportate la planul de referință Marea Neagra 1975, indicând cota medie de 52.90 la strada Iosif Ivanovici și 52.50 la limita posterioară a proprietății. Nu se impun, astfel, măsuri speciale pentru adaptarea construcțiilor la teren.

Amenajările exterioare se vor rezolva astfel încât apele pluviale și cele provenite din topirea zăpezii să fie dirijate către calea publică fără a afecta proprietățile învecinate.

2.4.2. Spații verzi:

Se vor amenaja spații verzi în zonele care nu sunt ocupate de construcții sau trotuare/alei.

Se va respecta HCJC 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și/sau flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Calcul spații verzi:

- 70.90mp (14.18% din ST) la sol, sub formă de plante și flori perene, iarbă ornamentală sau gazon (se recomandă evitarea amenajării unor porțiuni mari de teren doar cu gazon);
- 78.10mp (15.50% din ST) sub formă de acoperiș tip terasă verde - acoperiș anexă S+P și acoperiș garaj;
- se vor planta min. 5 arbori/arbuști cf. Regulament (SCD = 500.00mp).

Total spații verzi:

- 149.00mp adică, 29.80% din ST / 29.80mp/persoana.

2.5 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII:

Zona studiată este dominată de funcțiunea de locuire individuală și colectivă, unde nu se regăsesc elemente de poluare și degradare ecologică, fapt pentru care nu se vor institui condiții de reabilitare ecologică sau de diminuare a poluării.

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problemicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropocentric trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații verzi, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Astfel, în proiectarea obiectivelor se vor lua în considerare materiale durabile, eficiente din punct de vedere energetic, atât în procesul de producție, cât și în exploatare. De asemenea, se vor implementa, pe cât posibil, sisteme de reducere a consumului de energie sau sisteme de recuperare a energiei, de tipul panourilor fotovoltaice și solare.

2.5.1. Protecția apei:

În perioada de funcționare a imobilelor, apele uzate generate vor fi de tip menajer și evacuarea acestora se va realiza în rețeaua existentă în zonă, cf. Aviz RAJA SA. Nu se vor descărca ape uzate în emisar natural.

În perioada de execuție, apele uzate de pe șantier vor proveni de la instalația de spălare a roților autovehiculelor la ieșirea de pe șantier. Pentru personalul angajat și muncitori se vor amplasa toalete ecologice.

Apele pluviale provenite de pe acoperișul construcțiilor vor fi preluate de un sistem de scurgere format din jgheaburi și burlane.

Soluția evacuării apelor pluviale se va stabili concret la faza de proiectare D.T.A.C., pe baza avizelor și proiectelor de specialitate. În orice caz, ele nu se vor descărca direct în colectorul menajer și nici în stradă și o parte vor fi preluate în mod natural de spațiile verzi amenajate pe amplasament.

2.5.2. Protecția aerului:

Se apreciază că în perioada desfășurării lucrărilor de construcție emisiile de substanțe poluante evacuate în atmosferă vor proveni de la traficul rutier desfășurat zilnic în cadrul șantierului și de la organizarea de șantier. În plus, cantitățile de praf degajate în atmosferă pe durata lucrărilor de execuție a lucrărilor de reabilitare pot fi semnificative.

Poluarea se va manifesta pe o perioadă limitată de timp (pe durata lucrărilor de construcție), iar din punct de vedere spațial, pe o arie restrânsă.

Măsuri de protecție / diminuare a impactului:

- acoperirea depozitelor de materii prime și materiale reprezintă o măsură de protecție împotriva acțiunii vântului.
- pentru limitarea disconfortului iminent ce poate apărea mai ales pe timpul verii, se vor alege trasee optime pentru vehiculele ce deserveșc șantierul, mai ales pentru cele care transportă materii prime și materiale de construcție ce pot elibera în atmosferă particule fine.
- utilajele și echipamentele vor fi periodic verificate din punct de vedere tehnic în vederea constatării eventualelor defecțiuni care pot produce emisii ridicate de poluanți.

Principala sursă de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens.

În perioada de exploatare a construcțiilor, se vor înregistra presiuni suplimentare generate de traficul suplimentar al autovehiculelor utilizatorilor, însă acesta este neglijabil.

De asemenea, încălzirea clădirilor se va realiza prin intermediul unei centrale proprii cu combustibil gaz metan. Se va instala o centrala în regim de condensatie, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

2.5.3. Protecția împotriva zgomotului și a vibrațiilor:

Pe baza datelor privind puterile acustice ale surselor de zgomot, cât și a datelor prezentate în literatura de specialitate, se estimează că în șantier și în zona fronturilor de lucru se generează niveluri de zgomot de până la 90 dB(A), pentru anumite interval de timp. Astfel, în timpul realizării obiectivului, se pot reține ca surse de zgomot și vibrații mijloacele de transport și utilajele terasiere. Prin folosirea utilajelor mecanice nu există posibilitatea de depășire a limitelor de poluare fonică stabilite prin STAS 10.009 - 88.

În perioada de funcționare, principala sursă de zgomot va fi traficul auto.

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

2.5.4. Protecția împotriva radiațiilor:

Nu există surse de radiație.

2.5.5. Protecția solului și subsolului:

Pe perioada lucrărilor de execuție sursele de poluare a solului sunt de 3 tipuri, similar poluării manifestate asupra aerului: surse liniare, reprezentate de traficul de vehicule grele. Emisiile de substanțe poluante degajate în atmosferă din arderea combustibilului (CO, NOx, SO2) atât cele cauzate de desfășurarea traficului, cât și cele cauzate de funcționarea utilajelor în zona fronturilor de lucru (pulberi, CO, NOx, SO2, Pb, Hc), ajung să se depună pe sol putând conduce la modificarea temporară a proprietăților naturale ale solului.

Pentru subsol, impactul va fi redus datorită căii de acces și a platformelor din incintă impermeabile datorită betonării și prevăzute cu borduri, pante și rigole de scurgere pentru colectarea apelor pluviale, eliminându-se astfel posibilele infiltrații de poluanți. De asemenea, rețelele interne de canalizare vor fi realizate din conducte PE-HD și PVC, cu îmbinări etanșe, eliminându-se astfel exfiltrările de ape uzate în subteran.

După terminarea construcției se vor înlătura resturile de materiale de construcție rămase.

2.5.6. Protecția ecosistemelor terestre și acvatice:

În zonă nu există habitate naturale, floră și faună, care trebuie conservate și nu sunt necesare măsuri speciale de protecție.

2.5.7. Managementul deșeurilor:

Evacuarea deșeurilor menajere se va face prin intermediul unor europubele, amplasate la nivelul terenului, pe o platformă amenajată cu panta pentru spălare și scurgere către un sifon de pardoseală. Se vor lua măsuri pentru a se împiedica scurgerea de reziduuri pe teren.

Se ia în calcul ridicarea gunoiului menajer, de către o firmă specializată, de 2 ori pe săptămână.

2.6 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE:

Terenul este relativ plat în zonă, regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzii Iosif Ivanovici, la momentul întocmirii prezentei documentații, fiind în medie P+1E.

Față de construcțiile propuse care vor avea regim de înălțime S+P+1E, respectiv S+P, construcția de pe limita posterioară are regim de înălțime P+1E+M, construcția din sud-vest are regim de înălțime P+1E, iar construcția din nord-est P+2E+M.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENTUL DE URBANISM

3.1. REGIMUL DE CONSTRUIRE

L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lor si alte functiuni complementare cu RH max. P+2E+M

art. 1 – Utilizări admise

- locuință unifamilială și anexă cu funcțiunea de spațiu depozitare și terasă acoperită

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 admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, 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 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;

art. 4 – Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Parcela cu suprafața de 500.00mp, având deschiderea de 14.11m la strada Iosif Ivanovici și adâncimea de 35.36m, aflată în proprietatea familiei Budeanu se consideră construibilă.

Regim de construire izolat - ST = 500mp și front 14.11m - **condiție îndeplinită.**

art. 5 – Aliniamentul terenului față de străzile adiacente

Terenul este retras cu 7.00m din ax Str. Iosif Ivanovici cu ampriza de 14.00m, cf. Plansa Reglementari PUD 588/2005 - condiție îndeplinită, aliniamentul terenului se menține.

art. 6 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată.

Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5.00 m – **condiție îndeplinită, retragere perete exterior la 5.00m;**

Retragerile sau ieșirile la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe de min. 4.50 m față de nivelul terenului și avizării documentației de către Departamentul de Urbanism și Amenajarea Teritoriului – **se propune modificarea distanței minime de la 4.50 m la 3.50 m față de nivelul terenului;**

Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0.90 m alinierea spre stradă - **se propune modificarea alinierii spre stradă de la 0.90m la 1.45m;**

Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max.1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1.20m.

art. 7 – Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- minimum 0.60m față de limita laterală din nord-vest (cu excepția garajului care va fi amplasat pe limita de proprietate)

- minimum 2.00m față de limita laterală din sud-est

- minimum 0.60m față de limita posterioară din nord-est

cu următoarele condiții:

- respectarea prevederilor Codului Civil
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la condițiile de însorire a construcțiilor
- respectarea distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu

art. 8 – Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

Clădirile se pot amplasa unele față de altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării:

- prevederilor OMS nr.119/2014, cu modificările și completările ulterioare, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțelor minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

art. 9 – Circulații și accesuri

Accesurile pietonale și auto se vor realiza din strada Iosif Ivanovici.

Se propun două accesuri auto, unul pentru garaj, cu lățimea de 3.00m și unul pentru locul de parcare amenajat la nivelul cotei terenului, de asemenea cu lățimea de 3.00m și un acces pietonal în dreptul accesului în locuință cu lățimea de cca. 1.20m.

Accesul autospecialelor pentru stingerea incendiilor, al ambulanțelor și al mașinilor pentru colectarea deșeurilor se asigură din str. Iosif Ivanovici.

art. 10 – Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93).

Se vor respecta prevederile HCL 113/2017 cu modificările și completările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

art. 11 – Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+2E+M (maximum 12.00m de la cota terenului amenajat la cornișă sau atic).

Înălțimea max. propusă a clădirilor:

- Locuință - S+P+1E cu H max. 8.50m
- Anexă - S+P cu H max. 4.50m

art. 12 – Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță".

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte și se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte.

Sunt interzise imitațiile de materiale precum: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.).

În cazul acoperirii în terasă, acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală. De asemenea, se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulațiile publice.

În ceea ce privește amplasarea mijloacelor de publicitate, se va respecta HCL 105/2021 privind Regulamentul local de publicitate la nivelul municipiului Constanța.

art. 13 – Condiții de echipare edilitară

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și disponerea vizibilă a cablurilor TV.

Zona dispune de rețele de distribuție apă potabilă, canalizare, energie electrică și gaze naturale.

art. 14 – Spații libere și spații plantate

Se va respecta 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.

Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, terase, circulații.

art. 15 – Împrejmuiri

Împrejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi parțial transparente, cu o înălțime de max. 2.50m realizate din materiale calitative și durabile. Nu se impun soluții constructive sau de finisaj specifice, dar se impune armonizarea acestora cu imaginea de ansamblu a construcțiilor propuse pe amplasament.

În toate cazurile, se va asigura perceperea de către trecător a fațadei cu vedere la stradă. Se interzice vopsirea în culori stridente și strălucitoare a împrejmuirilor.

Împrejmirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2.50m. În cazul în care vor fi prevăzute cu pantă de scurgere, aceasta va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmirii.

Împrejmirile pot fi dublate cu gard viu.

art. 16 – Procentul maxim de ocupare a terenului

POT max. propus = 35-50.00%

art. 17 – Coeficientul maxim de utilizare a terenului

CUT max. propus = 1.4 – 2.0

3.2. BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

ZONE FUNCȚIONALE	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
CONSTRUCȚII (incl. terase)	0.00	0.00	250.00	50.00
CIRCULAȚII AUTO ȘI PARCAJE	0.00	0.00	11.50	2.30
CIRCULAȚII PIETONALE	0.00	0.00	167.60	33.52
SPAȚII VERZI	0.00	0,00	70.90	14.18
TEREN NEUTILIZAT	500.00	100	0.00	0.00
TOTAL	500.00	100	500.00	100

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII

4.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Realizarea obiectivelor propuse nu va influența în mod negativ calitatea zonei, ci din contră, va întregi frontul stradal. De asemenea, considerăm că dispunerea construcțiilor în regim izolat este cea mai favorabilă pentru asigurarea unui mediu degajat și relaxat din punctul de vedere al unui peisaj urban plăcut și corect, dar este și un aspect benefic pentru proprietarii terenului, deoarece răspunde în mod specific cerințelor acestora.

4.2. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărârea Consiliului Local, beneficiarul va depune spre avizare Documentația tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire, parcurgând toate etapele necesare (C.U. – avize / studii – D.T.A.C.).

După emiterea Autorizației de Construire, beneficiarul va realiza construcțiile, le va supune procesului de recepție și le va înscrie în Cartea funciară.

La fazele ulterioare de proiectare se vor respecta reglementările propuse prin prezenta documentație P.U.D.

Orice modificare față de proiect se va face cu acordul scris al proiectantului și al beneficiarului. Proiectantul își rezervă drepturile de autor asupra proiectului de față.

Întocmit,
Arh. Veronica Pribeagu



INVENTAR DE COORDONATE SISTEM DE COORDONATE STEREOGRAFIC 1970
PARCELA (I) Cc

Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi latiri d (l. i.+1)	
	X(m)	Y(m)	
1	304920.867	788900.117	15.250
2	304914.760	788911.523	20.114
3	304914.254	788912.581	8.875
4	304915.745	788913.437	5.432
5	304922.081	788917.077	8.762
6	304927.541	788920.213	6.026
7	304929.281	788921.212	2.752
8	304931.700	788922.525	2.006
9	304936.928	788925.521	6.297
10	304944.526	788929.885	7.307
11	304947.257	788925.189	1.719
12	304951.670	788917.489	1.173
13	304934.152	788907.606	12.938

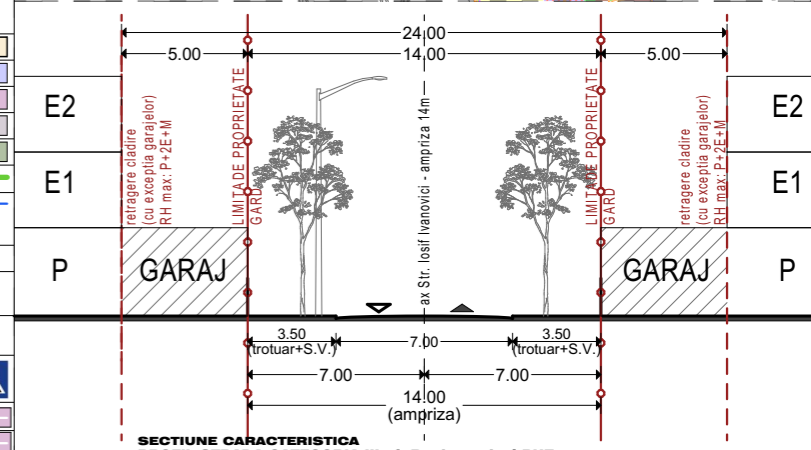
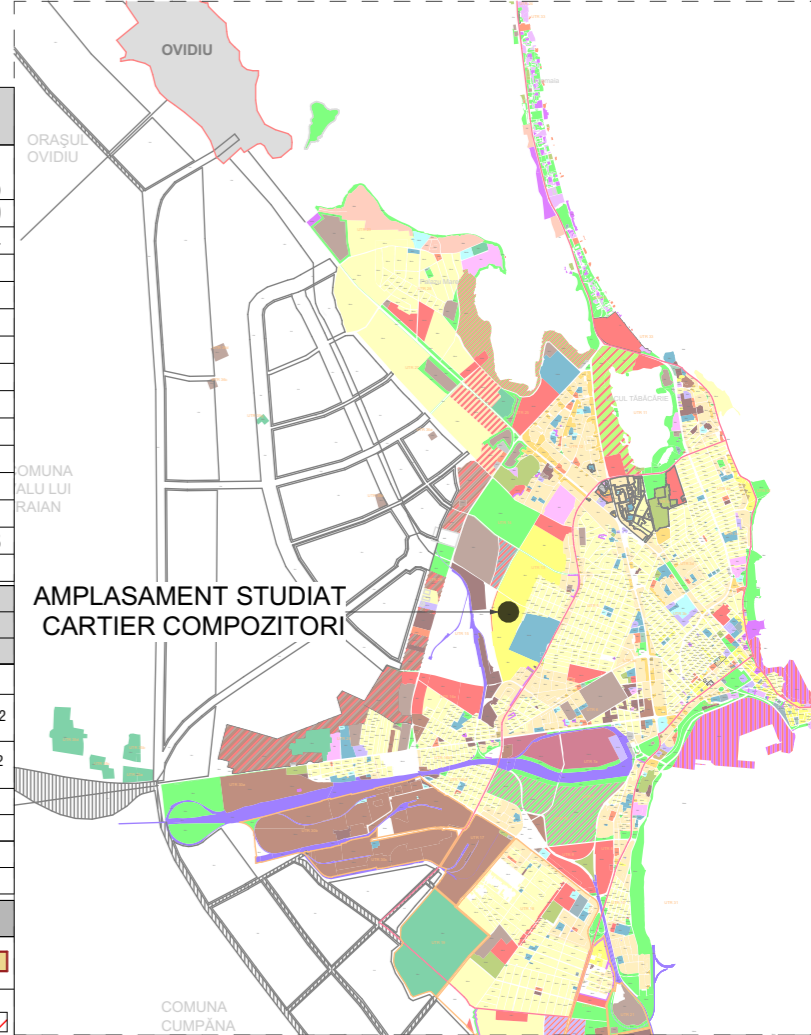
S (1) = 500.00m² P = 98.651m

INDICATORI URBANISTICI:

***	DIN ACTE	500.00mp	
SUPRAFATA TEREN DIN MASURATORI 500.00mp			
***	EXISTENT	PROBUS	
SC	care genereaza PDT	0.00m ²	175-250.00m ²
SCD	care genereaza CUT	0.00m ²	700 - 1000m ²
P.O.T.		0.00%	35-50.00%
C.U.T.		0.00	1.40-2.00
Regim H		-	P+2E+M
H max. cornisa		0	12.00m

LEGENDA:

- Limita amplasament care genereaza P.U.D.
- Limita edificabil propus (include balcoanele si terasele propuse)
- Limita proprietati vecine
- Constructii vecine
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Spatii verzi (cf. PUD 588/2005)
- Aliniament obligatoriu teren - se mentine
- Retragere de la aliniament propusa (inclusiv balcoane, terase, console, etc.)
- Puncte cota de nivel teren
- Stalp de iluminat
- Camin canalizare
- Indicatoare rutiere
- Sensuri circulatie
- Ax strazi



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUD APROBAT CU HCL NR. 588/2005 - APLICABIL TEREN INVESTITOR si PROPUNERE MODIFICARE

L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lor si alte functiuni complementare cu RH max. P+2E+M
Utilizari propuse:
 Locuinta individuala si anexa
Caracteristicile ale parcelelor:
 Se considera constructiile direct pe parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 1 - dimensiuni minime:

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

- **conditie indeplinita (500mp; 14.11m)**

Stationarea autovehiculelor
 Numai in inteiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; Se va respecta HCL nr. 113/2017, cu modificarile si completarile ulterioare, cu privire la asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza mun. Constanta. - **conditie indeplinita, se vor asigura 2 locuri de parcare (locuinta cu SU > 100mp), unul in garaj si unul pe amplasament**
Spatii libere si plantate
 Se va respecta HCJC 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. Spatiile neconstruite si neocupate de accesuri si trotuare vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp. Spatiul dintre aliniament si alinierea principala a cladirilor va fi tratat ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale. Pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2.00mp/locuitor. Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. - **conditie indeplinita, vezi PLANSA U05 - PROPUNERI MOBILARE**

Aliniamentul terenului fata de strazile adiacente:
 Terenul se va retrage cu 7.00m din ax Str. Iosif Ivanovici cu ampriza de 14.00m, cf. Planșa Reglementari PUD 588/2005 - **conditie indeplinita, aliniamentul terenului este retras cu 7.00m fata de ax str. Iosif Ivanovici**
Amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - Retragerile de la aliniament vor fi de minimum 5.00 m - **conditie indeplinita, retragere perete exterior la 5.00m (vezi planșa propunere mobilare)**
 - Balcoanele sau bow-windowurile pot depasi cu max. 0.90 m. alinierea spre strada - **se propune modificarea retragerilor cf. planse reglementari**
 - Cornisele pot iesi din alinierea strazii cu max. 1/10 din largirea strazii si fara a depasi 1.20 m. - **nu e cazul**
Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 Se va respecta regimul de construire marcat pe planșa de reglementari anexa la PUD 588/2005
 - cladirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc la calcanul unei cladiri alaturate - **nu e cazul**
 - in cazul regimului de construire izolat, cladirile noi se vor retrage obligatoriu fata de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu mai putin de 3.00m; - **se propune modificarea retragerilor cf. planse reglementari**
 - se recomanda retragerea cladirilor fata de limita posterioara a parcelei cu min. 3.00m, exceptie in cazul parcelelor de colt, caz in care amplasarea cladirii va respecta Codul Civil; - **se propune modificarea retragerilor cf. planse reglementari**
 - 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; - **nu e cazul**
 - in cazul in care parcela vecina pe limita posterioara este construita, cladirile noi vor fi retrase fata de aceasta limita la o distanta egala cu H/2 la cornisa, dar nu mai putin de 5.00m; - **se propune modificarea retragerilor cf. planse reglementari**
 - balcoanele sau bow-windowurile de fatada, trebuiesc retrase cu 1,00 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 aceeași linie orizontala; - **conditie indeplinita**
 - proiectia balcoanelor si bow-windowurilor de fatada respectiva nu trebuie sa depaseasca 1/3 din suprafata acestora; - **nu e cazul**
 Suprafata fatadei se considera socotind lungimea totala a fatadei proprietatii si inaltimea maxima reglementata pe strada respectiva.
Inaltimea max. admisibila a cladirilor
 Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2+M (max. 12.00 m) - **conditie indeplinita, RH propus Locuinta: S+P+1E, H max. 8.50m si Anexa: S+P, H max. 4.50m**

BILANT TERITORIAL - mobilarie urbanistica propusa

NR	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROBUS		LIMITE EDIFICABIL, PROPUSE	Vecin
		mp	%	mp	%		
1	Constructii - S. construita (incl. terase)	0.00	0.00	250.00	50.00	3.50	Aliniament - sud-vest Str. Iosif Ivanovici
2	Spatii verzi amenajate	0.00	0.00	70.90	14.18	2.00	Laterala - sud-est propr. privata: IE 227235 - imobil in constructie; IE 215294 - locuinta P+1E
3	Circulatii auto/ parcarilor/ platforme	0.00	0.00	11.50	2.30	0.60	Laterala - nord-vest propr. privata: IE 217936 - locuinte colective P+2E+M
4	Circulatii pietonale/ alei	0.00	0.00	167.60	33.52	(0.00 pentru garaj)	Posteroara - nord-est propr. privata: IE 200822 - locuinta P+1E+M
TOTAL TEREN		500	100	500	100	0.60	

birou de arhitectură
arh. Pribeagu Veronica
 CUI 26684042

Beneficiar: BUDEANU MIHAI
 Denumire proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTA SI DEPENDINTE**
 ADRESA: Mun. Constanta, Str. Iosif Ivanovici nr. 1A, jud. Constanta

Proiectat: arh. Pribeagu Veronica
 Desenat: Hirtopanu Sirin

Scara: 1/500
 Data: 01.2023

Faza: P.U.D.
 Planșa nr: U03