

ANUNT CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE „ELABORARE P U D REGLEMENTARE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE EDIFICABILULUI”

ADRESA IMOBILULUI CARE A GENERAT PUD: STR. LABIRINT, NR.24, JUD. CONSTANTA, NR. CAD.238695
INITIATOR: ANDONE NECULAI
ELABORATOR: ADRO PROIECTARE S.R.L.



LEGENDA:

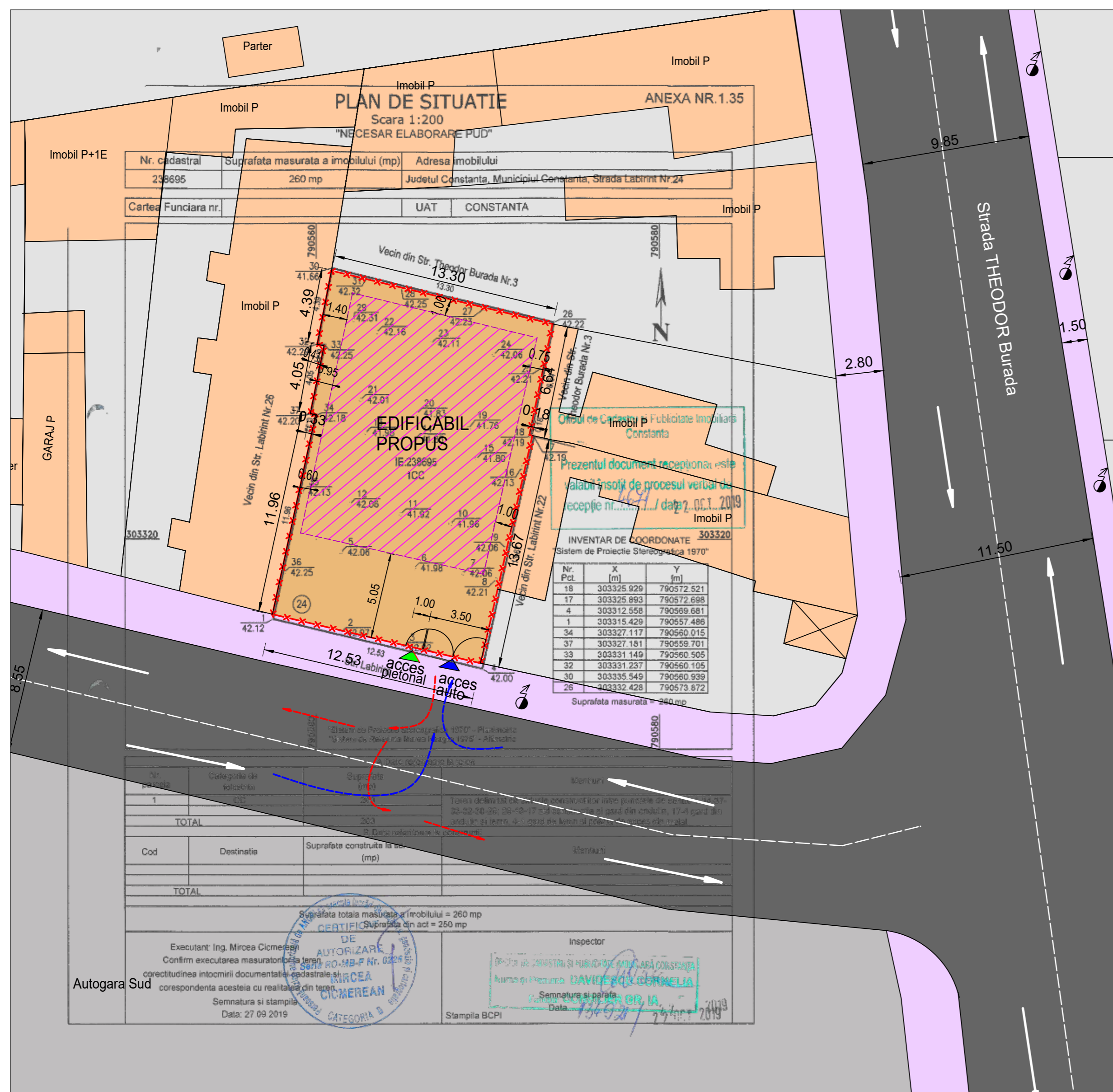
	LIMITA DE PROPRIETATE = TEREN GENERATOR PUD S=260,00 mp
	TEREN GENERATOR PUD
	CONSTRUCTII VECINE EXISTENTE
	EDIFICABIL PROPOS
	CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE
	CIRCULATII AUTO EXISTENTE
	LIMITE TERENURI CADASTRATE
	STALPI ILUMINAT PUBLIC EXISTENTI
	SUPRAFATA MAXIMA EDIFICABIL
	ACCES AUTO INCINTA
	IESIRE AUTO DE PE AMPLASAMENT
	CIRCULATII AUTO
	ACCES AUTO CLADIRI
	ACCES PIETONAL

Bilanț teritorial admis conform PUG aprobat prin HCL nr. 429/2018 - ZONA B
ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI
CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

INDICATORI URBANISTICI ADMISI CONFORM RLUI

P.O.T. max. admis = 35%
C.U.T. max. admis = 1,00
Regim de inaltime max. = P+2E - H=10,00 m

REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPOS	EXISTENT	PROPOS
TEREN PROPOS PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf. max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPOS		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU IN PERIOADA: 30.07.2020 - 14.08.2020 INTRE ORELE 8:00-16:00, PRIN EMAIL: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII URBALE SAU REGISTRATURA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI, DIN INCINTA CITY PARK MALL - BD. AL. LAPUSEANU, NR. 116 C.

- SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE
- INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICATE IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU

DATE DE CONTACT ELABORATORULUI: telefon 0761835335, email: office@adroproiectare.ro, avrejoiu@gmail.com

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

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 30.07.2020 - 14.08.2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)

COMUNICAREA REZULTATELOR - 15.08.2020 - 25.08.2020 (10 ZILE CALENDARISTICE)

MEMORIU GENERAL

1.1 DATE GENERALE

Denumirea lucrării:

MEMORIUL JUSTIFICATIV, aferent „ELABORARE P.U.D. pentru REGLEMENTARE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE EDIFICABILULUI”

Amplasament:

Str. Labirint, Nr. 24, Loc. Constanta, Jud. Constanta, nr. cad. 238695.

Faza de proiectare:

P.U.D.

Initiator / beneficiar:

ANDONE NECULAI

Proiectant general:

ADRO PROIECTARE SRL

Pct de lucru: Str. Stefan cel Mare, Nr. 63A, jud Constanta

Tel/Fax: 0761.835.335

Cod CAEN 7111 Activitati de arhitectura

Nr. pr. / Data elaborării:

67 / 2019

1.2 ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.2.1 R.L.U. reprezintă un sistem de norme tehnice și juridice care stau la baza elaborării planurilor urbanistice și de amenajarea teritoriului. R.L.U. stabilește, în aplicarea legii, regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și amenajărilor acestora. Prezentul Regulament de Urbanism va servi la întocmirea temelor de proiectare pentru P.U.D. și la întocmirea certificatelor de urbanism până la aprobarea PUG .

1.2.2 Regulamentul Local de Urbanism este o documentatie de urbanism cu caracter de Reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de conformare, realizare și utilizare a constructiilor pe întreg teritoriul Orasului Constanta, jud Constanta.

1.2.3 Regulamentul Local de Urbanism constituie act de autoritate al Administratiei Publice Locale și se aprobă de către Consiliul local pe baza avizelor obtinute, înconformitate cu prevederile Legii 50 / 1991.

1.3 BAZA LEGALA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele acte normative si documentatii de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului si urbanismul, cu modificarile ulterioare.
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul si de elaborare si actualizare a documentatiilor de urbanism.
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare, precum si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea in constructii, cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul si publicitatea imobiliara, actualizata;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata cu modificarile ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OG 195/2005 privind protectia mediului;
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sanatatii nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediu de viata al populatiei.
- ORDIN MLPAT 10/N/1993-Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERALE al municipiului Constanta si Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/26.03.2013.

2.1 DOMENIU DE APLICARE

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea *locuință unifamilială*.

P.U.D.-ul va reglementa/detalia conform art. 48, alin. (1) din Legea 350/2001, parcela studiata in relatie cu parcelele invecinate, cu privire la:

- Modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- Retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- Accesele auto si pietonale;
- Conformarea arhitectural-volumetrica

In conformitate cu prevederile Certificatului de Urbanism nr. 3354 din 17.09.2019, eliberat de Primaria mun. Constanta, in scopul „Reglementare limite laterale si posterioare ale edificabilului” este solicitata intocmirea unei documentatii tip P.U.D. datorita necesitati „retragerilor limitelor laterale si

posteroare ale edificabilului”, faza actuala PUG aprobata prin Hotarararea Consiliului Local Constanta, nr. 653/25/11/1999, carui valabilitate a fost prelungita prin Hotarararea Consiliului Local Constanta nr. 429/31.10.2018, parcelele sunt construibile in regim insiruit si semi-cuplate.

3. REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

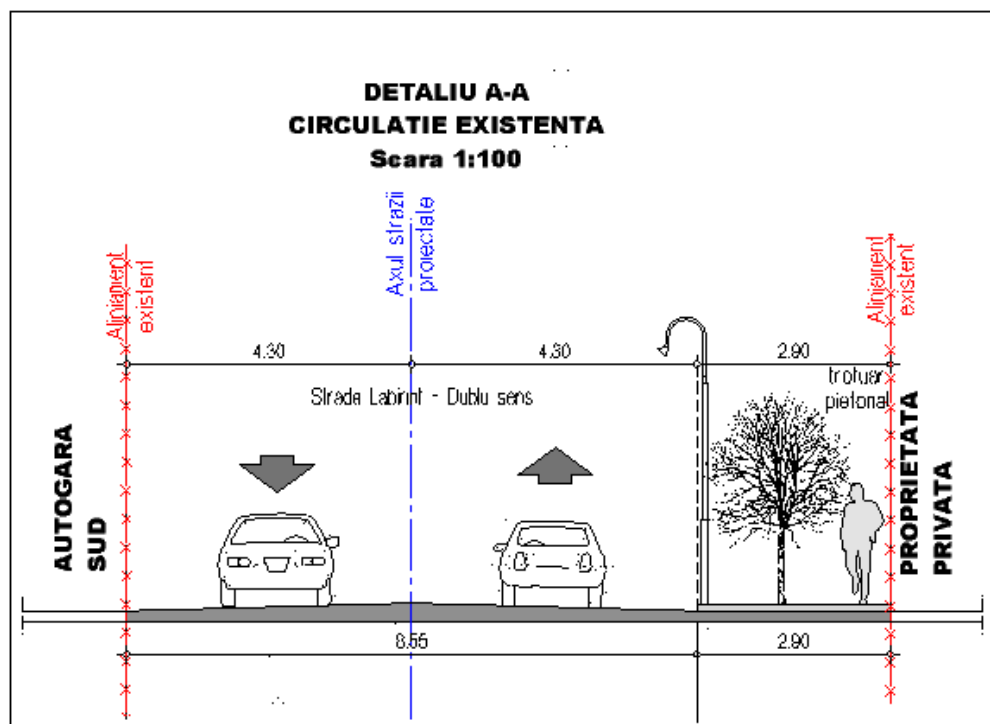
In zona ZRL 2a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Se remarca o tendinta de crestere a fondului construit in zona studiata.

Funciunea solicitata de beneficiar – aceea de locuinta unifamiliala, este **compatibila** cu functiunile aprobate in zona.

- **Accesibilitatea la caile de comunicatii**

Accesul la proprietate se va realiza pe strada Labirint pe latura sudica cu descidere de 12.53 m, poarta de acces auto 3,50m si poarta acces pietonal 1,00 m. Strada Labirint este conforma, ea avand o forma regulata cu latime aproximativ de la 8,55 m cu circulatie pe ambele sensuri de mers.



- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 260.00 mp si este amplasat in sud-ul intravilanului Municipiului Constanta, zona Gara CFR/ Autogara Sud.

Terenul studiat are ca vecinatati :

- Nord – vecin: Gherman Viorica;
- Est – vecin: Serban Silvia;
- Sud – Strada Labirint;
- Vest – vecin: BiscEANu Octavian Nicolae, BiscEANu Madalina;
- vecin: Chelba Niculae, Chelba Domnica.

- **Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic**

Zona posedea, in ansamblul ei, un fond construit **in stare buna si mediocra**, majoritatea constructiilor reprezentand imobile construite in jurul anilor 1970 - 2000.

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul zonei; toate fatadele vor fi tratate cu atentie si cu materiale de finisaj de calitate superoara.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaj.

- **Destinatia cladirilor**

In zona ZRL 2a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

- UTILIZARI ADMSE: Locuinte individuale cu maxim P+2E niveluri in regim de contruire insiruit, cuplat sau izolat; Functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor**

Pe prezentul teren in suprafata de 260.00 mp exista edificate constructii. Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; Functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina) in limita a maxim 25% din AC.

- **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Studiul geotehnic intocmit in vederea elaborarii documentatiei de proiectare pentru faza de proiectare PUD.

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess – praf argilos loessoid, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta si respecta cu strictete, atat prin proiectare, executie cat si in timpul exploatarei constructiilor, masurile prevazute in „Np 125-2010 – Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare).

Avand in vedere ca perimetrul cercetat este in apropierea Marii Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct. 2.9 si Normativul NE 012/2-2010.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje) pentru fiecare obiectiv in parte, pentru a stabili cu exactitate solutia de oprima de fundare.

- **Accidente de teren**

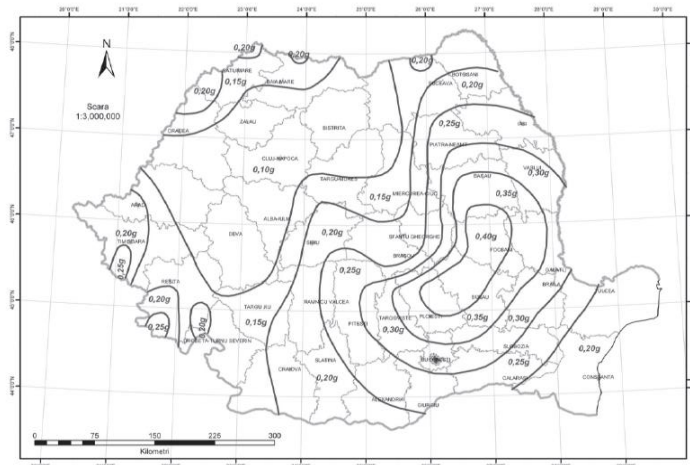
Nu s-au intalnit accidente de teren.

- **Adancimea apei subterane**

Nu s-a intalnit apa freatica in foraje , in zona nivelul apei este sub adancimea de 7,00 m.

- **Parametri seismici caracteristici**

Din punct de vedere seismic terenul este situat in zona seismică “ E “ (conform hartii de zonare seismică din Normativ P 100/92) , cu coeficientii de seismicitate $K_s = 0,12$, $T_c = 0,7$ sec.



Tabelul 3.1 Perioadele de control (colț) T_B , T_C , T_D ale spectrului de răspuns pentru componentele orizontale ale mișcării seismice

T_C	0,70s	1,00s	1,60s
T_B	0,14s	0,20s	0,32s
T_D	3,00s	3,00s	2,00s

- **Analiza fondului construit existent**

Regimul de inaltime al constructiilor existente in zona studiata este de la Parter, P+1E-P+2E. Prezentul PUD propune crearea unui regim de inaltime max. P+2E. Pentru obiectivul de a generat PUD, incadrandu-se in *regimul de inaltime al zonei ZRL 2a* respectiv distanta dintre aliniamente aproximativ 5 m pana la aliniamentul de peste strada Labirint.

- **Echiparea edilitara**

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Utilitatile se vor rezolva prin racordarea la cele existente in zona numai cu acordul regiilor respective.

Terenurile ramase libere de constructii se vor acoperi cu dale inierbate in zonele de circulatie auto, iar in rest se poate amplasa gazon si planta arbori sau arbusti decorativi.

• **Indici de utilizare a terenului**

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 35,00 %**

Calculul POT pentru terenul ce a generat PUD:

S teren=260.00 mp

S constr. existent conform extras de carte funciara = 0,00mp

S constr. total propus = 91,00 mp

S desf. total propus = 260,00mp

- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 1.00**

- regimul de inaltime al constructiei propuse **H max = P+2E**

4. REGIM TEHNIC

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism:

- **ZRL2a – Locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.**
- **Utilizari admise:** - Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire izolat. Functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale in limita a maximum 25% din AC.
- **Utilizari admise cu conditionari:** - Se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; Autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- **Utilizari interzise:** - Functiuni complementarelocuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, și/ sau produc poluare; Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate, Anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; Depozitare en gros; Depozitare de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; Depozitare pentru vanzarea a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; Activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; Autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; Orice lucrari de terasamente care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- **Caracteristicile parceleor (suprafete, forme, dimensiuni):** Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

Regim de construire	Dimensiune minima in cazul concesiunii terenului		Dimensiune minima in zone protejate		Dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)

Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
Parcela de colt	-	-	Reducere cu 50 mp	Reducere cu 25% pentru fiecare fatada	Reducere cu 50 mp	Reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC, Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5,00 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4,00 metri in cazul strazilor de categoria III. Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, dar nu cu mai putin de 4,00 m. Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari, in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 pe verticala, de la cota terenului amenajat, cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 metri; Racordarea aliniamentelor la intersectia strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8,00m la cele de categoria III; In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admite decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).
- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor:** - Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maximum 15,00 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; In cazul segmentarii insuirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00 metri, se va respecta aceiasi prevedere si in cazul in care insuirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; In cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,00m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu cu mai putin de 3,00m, in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,00; Cladirile vor fi dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit care strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim, raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0.50 si 2.00. **Constructiile in regim izolat se vor retrage fata de limitele laterale la distanta de minim 0.60m in cazul fatadelor fara ferestre, si 2.00 m pentru**

- fatade cu ferestre. Retragerea fata de limita posterioara va fi la minim 1.00 pentru fatade fara ferestre si la 2.00m cu ferestre dispuse pe fatade.** Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.
- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceiasi parcela:** Pe o parcela se pot construi de cladire daca suprafata dimensiunilor permite acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite, orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima}=50.00$ mp; Distanța minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 4.00m.
 - **Circulatii si accese:** Parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3.00 metri latime; Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei, de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
 - **Stationarea autovehiculelor:** Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCLnr.113/2017 – privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCLnr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.
 - **Inaltimea maxima admisa a cladirilor:** Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2(Hmax=10.00m); Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizarilor admise cu conditionari; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.00m cu centrul pe linia cornisei sau streasinei;; Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.
 - **Aspectul exterior al cladirilor:** Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare din aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor si anexelor; Se interzic calacanele vizibile din domeniu public.
 - **Conditii de echipare edilitara:** Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a evita producerea ghetii; Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare. Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se interzice dispunerea antenelor TV- satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
 - **Spatii libere si spatii plantate :** Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); Spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100.00mp; peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectare HCJ nr. 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.
 - **Imprejmuiri:** Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, dare se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta; Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublat de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.
 - **Procent maxim de ocupare a terenului:** POT maxim=35%

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- **Coeficient maxim de utilizare a terenului:** $CUT_{maxim}=1.00$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansardarea cladirii se iau in calculul ADC. Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

5. REGULI ORIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -09-2000 aprobat prin ordinul nr 91/1991 al Ministerului Lucrarilor Publice si Amenajarii Teritoriului.

6. FACTORII DE MEDIU

Ape uzate

Pentru evacuarea apelor uzate vor fi aplicate următoarele conditii:

Apa uzată, trebuie evacuată cu respectarea în totalitate a conditiilor mentionate in autorizatia de mediu emisă de Agentia de Protectie a Mediului Constanta, care impune conditiile de evacuare a apelor uzate.

Deșeuri

Următoarele conditii se vor aplica referitor la evacuarea deșeurilor: Deșeurile nu vor fi înlăturate prin ardere cu foc deschis.

Toate deșeurile și produsele reziduale vor fi colectate și depozitate într-o arie special amenajată în acest scop.

Este recomandabil ca deșeurile să fie colectate pentru reciclare sau re-utilizare, dacă este posibil și fezabil.

Eliminarea deșeurilor se va face respectând cerintele autorităților sanitare.

7. REGULI PRIVIND MODUL DE PREZENTARE A DOCUMENTATIEI

Se vor respecta intrutotul prevederile cuprinse in Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic Zonal GM -010-2000 aprobat prin ordinul nr 176N/16.08.200/MLPAT.

Conditionarile si reglementarile zonei functionale se stabilesc dupa cum urmeaza:

- **Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor**

Terenul are o forma poligonala si este aliniat cu latura sudica cu strada Labirint. Inaltimea maxima admisa P+2E, cu retrageri fata de aliniament de 5.00 m si retragere fata de limitele laterale si limita posterioara confirm propunerei 1,00m.

REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPUȘ		
	EXISTENT	PROPUS
TEREN PROPUS PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPUS		P + 1E - 2E; Hmax = 10,00m

- **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Se propune realizarea unei constructii P+1E-2E cu $S_c = 91,00$ m, $S_d = 260,00$ m.

Coefficienti urbanistici:

Existenti:

S. teren = 260,00 mp

S. construita existenta = 0,00mp

S. desfasurata existenta = 0,00 mp

P.O.T. EXISTENT = 0%

C.U.T. EXISTENT = 0.00

Propusi:

S. teren = 260,00 mp

S. construita propusa = 91,00 mp

S. desfasurata propusa = 260,00 mp

P.O.T. PROPUS = 35,00%

C.U.T. PROPUS = 1,00

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta normala (conform HG 766 din 1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100-1/2013).

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi**

Constructia propusa are destinatia de locuinta individuala P+1E - 2E. Sistemul constructiv recomandat pentru realizarea constructiei propuse este structura zidarie portanta. Acoperisul se va executa tip sarpanata.

La constructia propusa accesul si circulatia este asigurata printr-o legatura cu strada Labirint.

- **Integrarea si amanajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente**

Prin aspectul constructiv si functionalitatea lor obiectivele solicitate a se realiza se integreaza si se armonizeaza cu constructiile existente, valorificandu-se cadrul natural si relieful zonei.

- **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

Pentru accesul din strada Labirint se vor respecta conditiile impuse in avizul de la comisia de circulatie.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei.**

In zona studiata terenul este relativ plat, cu vegetatie tipica Dobrogei. Lucrarile care se vor efectua vor trebui sa asigure protectia cadrului natural existent.

Prin aspectul constructiv si functionalitatea obiectivului solicitat prin prezenta documentatie are ca scop integrarea si armonizarea cu constructiile existente, valorificandu-se cadrul natural si relieful zonei.

- **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Avand in vedere functiunea stabilita prin PUD nu este cazul sa se instituie regimul de zona protejata si sa se gaseasca solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii**

Nu este cazul sa se gaseasca solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii.

- **Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului.**

Nu este cazul.

- **Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

In zona studiata, conform HCJ nr. 152/2013, se vor amenaja spatii verzi minim 5 mp pentru fiecare locuitor. Configurarea aleilor pietonale si a celor carosabile se va face astfel incat sa ocupe minimul de suprafata.

- **Lucrari necesare de sistematizare verticala**

Lucrarile de sistematizare verticala vor urmari in general configuratia actuala a terenului si sunt necesare pentru a asigura profilul transversal caracteristic al cladirii proiectate si al aleilor de legatura si pantele pentru scurgerea apelor pluviale.

- **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procent de ocupare a terenului)**

Se propune realizarea unei constructii P+1E-2E cu $S_c = 91,00$ m , $S_d = 260,00$ m.

S_C total maxim = 91,00 mp

S_{CD} total maxim = 260,00mp

- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = maxim 1,00

- regimul de inaltime al constructiei propuse: $H_{max} = P+2E$

REGLEMENTARI URBANISTICE AL TERENULUI PROPUȘ		
	EXISTENT	PROPUȘ
TEREN PROPUȘ PENTRU CONSTRUIRE	260,00 mp	260,00 mp
CONSTRUCTII	S construita: 0,00 mp S desfasurata: 0,00 mp	S constr.: 91,00 mp S desf.max: 260,00 mp
TROTUARE	0,00 mp	76,00 mp
PARCARI	0,00 mp	15,00 mp
ZONA VERDE	260,00 mp	78,00 mp (30% din S teren)
POT	0,00%	35,00%
CUT	0,00	1,00
REGIM DE INALTIME PROPUȘ		P + 1E - 2E; $H_{max} = 10,00$ m

Alinierea constructiei fata de stazile adiacente terenului va fi cu o retragere de 5,00 m , retragerile fata de aliniament sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG pentru zona **ZRL 2a**.

Imobil propus :

- fata de limita NE: **retragere 1.00 m**, de la limita proprietatii;

- fata de limita SE: **retragere 5.00 m** fata de aliniament;
- fata de limita SV: **retragere 0.60 m** de la limita proprietatii.
- fata de limita NV: retragere **0.60 m** de la limita proprietatii

- **Coeficient de utilizare al terenurilor**

P.O.T. MAXIM PROPUS = 35,00%- conform PUD

C.U.T. MAXIM PROPUS = 1,00- conform PUD

- **Asigurarea utilitatilor**

Pe amplasament nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare ale RAJA.
Alimentarea cu energie electrica si gaz metan se va face de la reseau existenta din afara zonei studiate.

Racordul la utilitati se va face conform avizelor:

- Aviz S.C. RAJA S.A. nr. 1310/105947 din 31/10/2019: aviz favorabil;
- Aviz RADET Constanta nr. 17545 din 21/10/2019: aviz favorabil;
- Aviz E-DISTRIBUTIE DOBRGEA S.A. nr. 282255010 din 17.10.2019 : aviz favorabil;
- Aviz S.C. TELEKOM ROMANIA S.A. nr. 1850 din 11.10. 2019 : aviz favorabil ;
- Aviz DISTRIBUTIE GAZ RELETE SRL nr. 314.457.473 din 23.10.2019 : aviz favorabil;
- Aviz Mediu nr. 10706RP/21.10.2019 nu necesita aviz;
- Aviz Directia Judeteană pentru Cultura Constanta nr. 4737 din 17.10.2019: aviz favorabil;
- Aviz MAPN Statul major nr. DT/9956: aviz favorabil;
- Aviz Comisia de Circulatie nr. R 238975 din 20.02.2020: aviz favorabil;
- Aviz Ministerul Sanatatii nr. IMA 1660R/23.01.2020.

8. CONCLUZII:

- **Consecinta realizarii obiectivelor propuse**

Obiectivul propus prin prezentul PUD este inscris pe directia de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltarii urbane.

- **Masuri ce decurg in continuarea PUD-ului**

Prin PUD in afara obiectivului propus urmeaza a se realiza, pe baza de autorizatie de construire conform legii

Întocmit,
arh. Crudu Gheorghe

