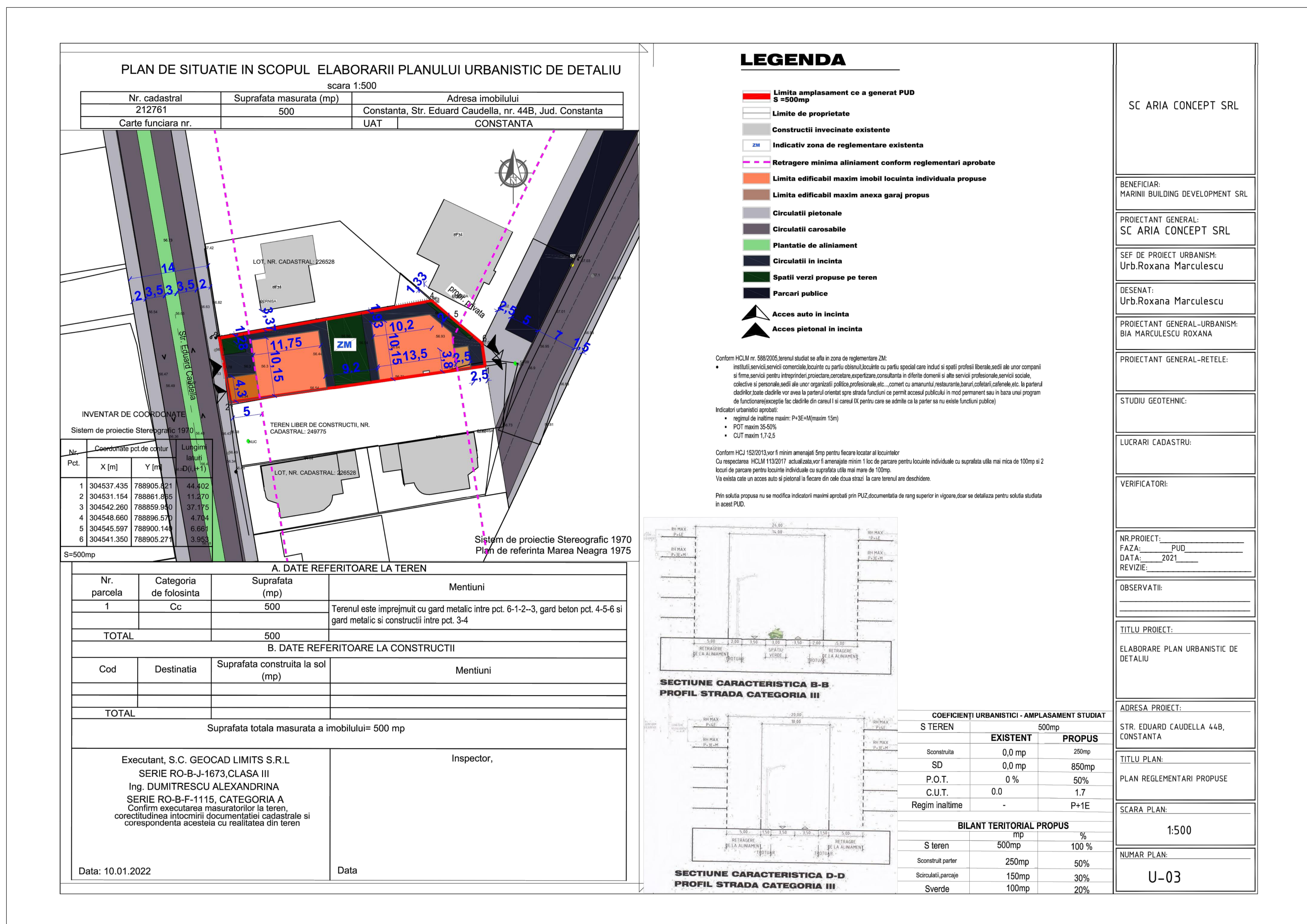


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERII PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR.EDUARD CAUDELLA 44B, CONSTANTA

BENEFICIAR: SC MARINII BUILDING DEVELOPMENT SRL
ELABORATOR: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 13.09.2022-28.09.2022

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU**
email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com

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

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 13.09.2022-28.09.2022(15 ZILE CALENDARISTICE)

- **COMUNICAREA REZULTATELOR 29.09.2022-09.10.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE:	«ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE:	STR. EDUARD CAUDELLA NR.44B, CONSTANȚA
BENEFICIARI:	SC MARINII BUILDING DEVELOPMENT SRL
PROIECTANT GENERAL: ROXANA	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
FAZA DE PROIECTARE:	PUD
DATA ELABORĂRII:	2021

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situatia obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
- 3.12.1. Alimentarea cu apă;
- 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
- 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profile transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: STR. EDUARD CAUDELLA 44B, CONSTANȚA
BENEFICIARI: MARINII BULDING DEVELOPMENT SRL
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: 2021

1.2. - Obiectivul proiectului

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea stabilirii retragerilor minime laterale, posterioare, a accesurilor auto și pietonale, a volumetriei construcțiilor propuse.

Suprafața amplasamentului ce a generat P.U.D. este de 500mp conform măsurători cadastrale. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice

și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală, colectivă.

Amplasamentul este situat pe str. Eduard Caudella 44B. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Pe str. Dezrobirii și str. Baba Novac.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E) și colectiv (P+2E-P+4E). În zonă se află și o biserică, terenuri de sport.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă și Studiul de Însorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiul de însorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform PUD aprobat cu HCLM nr. 588/2005, terenul studiat se află în zona de reglementare ZM:

- institutii, servicii, servicii comerciale, locuinte cu partiu obișnuit, locuinte cu partiu special care includ și spații profesii liberale, sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc..., comerț cu amănuntul, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, etc. la parterul clădirilor, toate clădirile vor avea la parterul orientat spre strada funcțiuni ce permit accesul publicului în mod permanent sau în baza unui program de funcționare (excepție fac clădirile din careul I și careul IX pentru care se admite ca la parter să nu existe funcțiuni publice)

Indicatori urbanistici aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+3E+M (maxim 15m)
- POT maxim 35-50%
- CUT maxim 1,7-2,5.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- Pe str. Dezrobirii și str. Baba Novac.

Strada Eduard Caudella, una din cele două străzi la care se face accesul la teren, are în zona, deschiderea de 14 metri, din care 2 metri au trotuarele, 7 metri are zona carosabilă și 3 m are spațiul verde.

Drumul carosabil situat în partea de est are, în zona studiată, carosabil de 7 metri, cu câte un sens pe sens, trotuare de 1,5 respectiv 2 m și parcaje pe partea dinspre terenul studiat. În prezent există acces auto și pietonal la lotul studiat de pe ambele străzi.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafata terenului este de 500mp, front de 111,27m la strada Eduard Caudella si 3,95m la strada existenta la est. Forma terenului este neregulata. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

In conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are urmatoarele limite de proprietate si vecinatati:

la Nord- proprietate privata locuinta individuala P+1E, nr. Cad. 226528.

la Nord-Est- proprietate privata constructie locuinta individuala P+1E

la Est - domeniu public drum acces

La Vest- str. Eduard Caudella

la Sud- proprietate privata teren liber de constructii nr.cad.249775.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata terenului curti-constructii este de 500mp, front de 11,27 la strada Eduard Caudella si 3,95m la drumul de acces. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie, tot terenul fiind liber de constructii, platforme, alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidentială, cu funcțiuni de locuire individuală, colectivă.

- Conform PUD aprobat cu HCLM nr. 588/2005, terenul studiat se afla in zona de reglementare ZM:
instituti, servicii, servicii comerciale, locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ si spatii profesii liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc..., comerț cu amanuntul, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc. la parterul cladirilor, toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni ce permit accesul publicului in mod permanent sau in baza unui program de functionare (exceptie fac cladirile din careul I si careul IX pentru care se admite ca la parter sa nu existe functiuni publice)

Indicatori urbanistici aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+3E+M (maxim 15m)
- POT maxim 35-50%
- CUT maxim 1,7-2,5.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

- Locuire în regim individual;
- Locuire colectivă
- Terenuri de sport

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

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

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine SC MARINII BUILDING DEVELOPMENT SRL, conform actului de proprietate anexat si este proprietate privata a acesteia.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Litologia terenului de fundare conform studiu geotehnic este urmatoarea: in suprafata se găsește un strat de umplutura si pământ vegetal, a cărui grosime variaza de la 1,00 m - 1,10 m in zona forajelor F1 si F2, pana la 2,10 m – 3,40 m in zona forajelor F3 si F4, urmeaza un strat de loess galben plastic vartos in suprafata, tare in adancime, ce se dezvolta pana la adancimi variabile de 3,60 m – 3,90 m, litologia continua cu un strat de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa cu o grosime de aproximativ 1,30 m, până la adâncimea de 6,00 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, urmează un strat de loess galben plastic vartos.

Întrucât la data întocmirii prezentului studiu geotehnic nu se cunoșteau incarcările viitoarelor constructii se recomandă următoarele soluții de fundare:

- fundarea directă pe stratul de loess;
- fundarea prin intermediul unei perne din sort 0 – 63 mm;

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, fara diferente majore de nivel pe nici o directie.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic La data executării forajelor nu s-a întâlnit nivelul pânzei freatice pana la adancimea la care s-au efectuat acestea.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismica cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de constructii. La elaborarea solutiei s-a tinut cont de imobilele existente direct invecinate, cu destinatia de locuinte individuale, regim de inaltime P+1E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electric și termică, gaze natural și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

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

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua de medie tensiune a orașului, existentă în zonă.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

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

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

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

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă pe str. Eduard Caudella.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea stabilirii retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii de locuințe individuale P+1E și anexe garaj.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcțiilor P+1E, cu destinația de locuire individuală și garaj la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- **la Nord**- minim 1,28m.
- **la Nord-Est**-minim 2m
- **la Est** - minim 2,5 metri până în anexa garaj și minim 5m până în imobilul cu destinația de locuință individuală
- **La Vest**-pe aliniament la str. Eduard Caudella anexa garaj și minim 5m de la aliniament construcția cu destinația de locuință individuală
- **la Sud**- pe limita de proprietate.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune a se realiza două imobile cu destinația de locuință unifamilială P+1E, cu anexe parter gataj fiecare, având S_c maxim = 250mp; S_{cd} maxim = 850mp, și împrejmuirea terenului studiat.

Pentru aceste imobile, se prevăd 2 locuri de parcare în două garaje, cu câte un acces auto având câte 3 metri lățime la strada Eduard Caudella și la drumul de acces amplasat la est.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face atat din str.Eduard Caudella,cat si de pe drumul de acces amplasat la estul terenului.

Construcțiile proiectate se încadrează la CATEGORIA "D" de importanță (conform HG 766 din1997) si la CLASA "IV" de importanță (conform Normativului P100).

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

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

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

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

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

Pentru acest imobil, accesurile auto, avand cate 3metri latime,se fac pe latura de vest a terenului,de pe str.Eduard Caudella si pe latura de est,de la drumul de acces existent.

Accesul pietonal se face din str.Eduard Caudella si din drumul de acces din zona de est a terenului.,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiata, terenul este relativ plat,fara denivelari, vegetatia existenta fiind joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural

existent,unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitareii ecologica si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol , in suprafata de 100mp(20% din suprafata parcelei). Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata,pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Strada Eduard Caudella, una din cele doua strazi la care se face accesul la teren, are in zona, deschiderea de 14 metri, din care 2metri au trotuarele, 7metri are zona carosabila si 3m are spatiul verde.

Drumul carosabil situat in partea de est are, in zona studiata, carosabil de 7metri, cu cate un sens pe sens, trotuare de 1,5 respectiv 2m si parcaije pe partea dinspre terenul studiat. In prezent exista acces auto si pietonal la lotul studiat de pe ambele strazi.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

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

Construcțiile propuse cu destinația de locuința individuală vor fi amplasate la 5metri de aliniamentul terenului, reprezentate de limita de proprietate a acestuia cu str. Eduard Caudella, cu anexele garaj parter amplasate pe aliniament la limita cu str. Eduard Caudella si la 2,5metri de limita aliniamentul cu drumul de acces de pe latura estica.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-1,7

Conform PUD aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-35-50%

CUTmaxim-1,7-2,5.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze natural și telefonie, amplasate pe str. Poporului.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	500mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	500mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	5000mp	100%
Suprafata construita	250	50%
Suprafata verde	100mp	20% din suprafata terenului.

Suprafata (pietonal/auto)	circulatii	150mp	30% din suprafata terenului.
------------------------------	------------	-------	---------------------------------

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

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

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

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilelor propuse.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

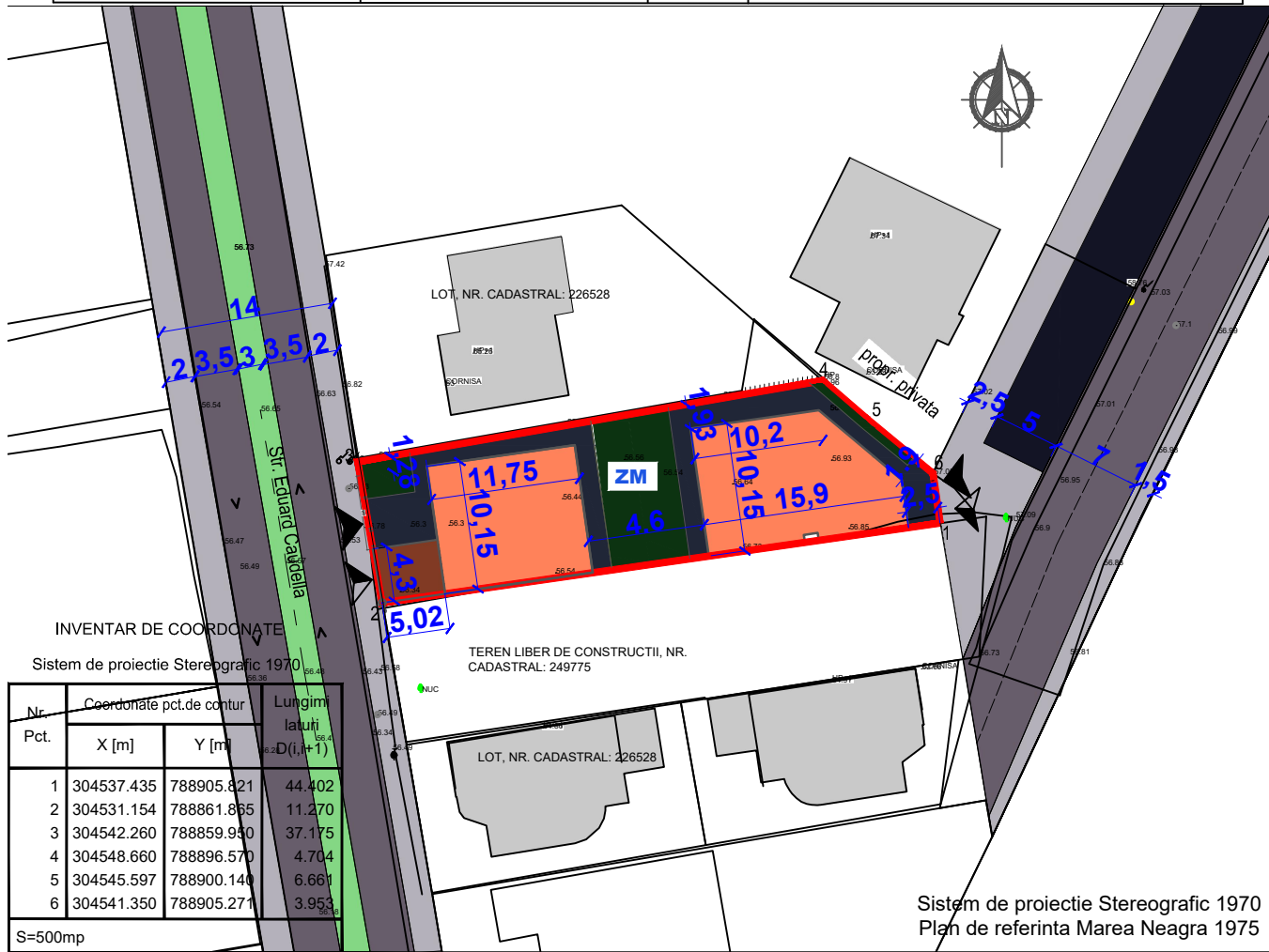
ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU



PLAN DE SITUATIE IN SCOPUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului	
212761	500	Constanta, Str. Eduard Caudella, nr. 44B, Jud. Constanta	
Carte funciara nr.		UAT	CONSTANTA



A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	Cc	500	Terenul este imprejmuit cu gard metalic intre pct. 6-1-2-3, gard beton pct. 4-5-6 si gard metalic si constructii intre pct. 3-4
TOTAL		500	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului= 500 mp

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

Inspector,

Data: 10.01.2022

Data

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S =500mp
- Limite de proprietate
- Constructii invecinate existente
- ZM Indicativ zona de reglementare existenta
- Limita edificabil maxim imobil locuinte propuse
- Limita edificabil maxim anexa garaj propus
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Plantatie de aliniament
- Circulatii in incinta
- Spatii verzi propuse pe teren
- Parcari publice
- ▶ Acces auto in incinta
- ▶ Acces pietonal in incinta

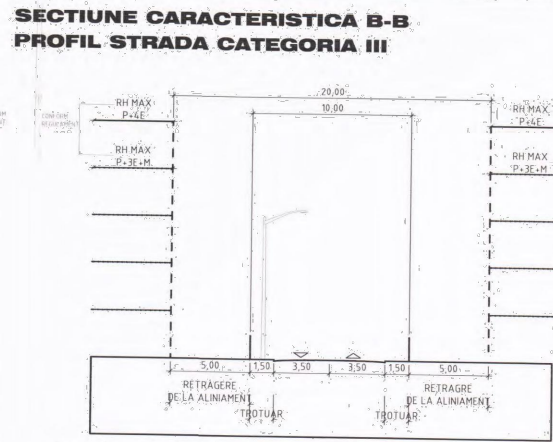
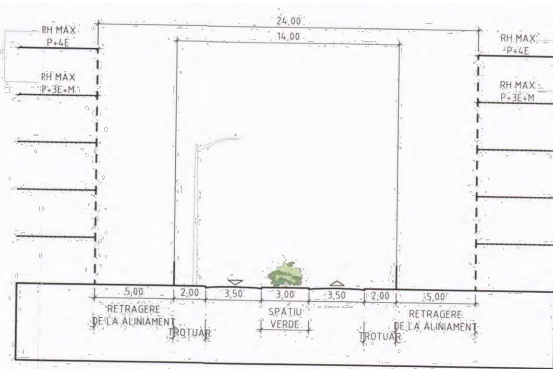
Conform HCLM nr. 588/2005, terenul studiat se afla in zona de reglementare ZM:

- instituti, servicii, servicii comerciale, locuinte cu partiu obisnuit, locuinte cu partiu special care includ si spatii profesii liberale, sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc., comert cu amanuntul, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, etc. la parterul cladintor, toate cladintor vor avea la parterul orientat spre strada functiuni ce permit accesul publicului in mod permanent sau in baza unui program de functionare (exceptie fac cladintor din careul I si careul IX pentru care se admite ca la parter sa nu existe functiuni publice)

Indicatori urbanistici aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+3E+M (maxim 15m)
- POT maxim 35-50%
- CUT maxim 1,7-2,5

Conform HCJ 152/2013, vor fi minim amenajati 5mp pentru fiecare locatar al locuintelor
Cu respectarea HCLM 113/2017 actualizata, vor fi amenajate minim 11 loc de parcare pentru locuinte individuale cu suprafata utila mai mica de 100mp si 2 locuri de parcare pentru locuinte individuale cu suprafata utila mai mare de 100mp.
Va exista cate un acces auto si pietonal din fiecare strada la care terenul are deschidere,
Prin solutia propusa nu se modifica indicatorii maximi aprobati prin PUZ, documentatia de rang superior in vigoare, doar se detaliaza pentru solutia studiat in acest PUD.



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	500mp	
	EXISTENT	PROPOS
Sconstruita	0,0 mp	250mp
SD	0,0 mp	500mp
P.O.T.	0 %	50%
C.U.T.	0,0	1,0
Regim inaltime	-	P+1E

BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp	%
S teren	500mp	100 %
Sconstruit parter	250mp	50%
Circulatii, parcaje	150mp	30%
Sverde	100mp	20%

SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:
MARINII BUILDING DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT URBANISM:
Urb. Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb. Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-URBANISM:
BIA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE

STUDIUL GEO tehnic

LUCRARI CADASTRAL

VERIFICATORI:

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

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:

STR. EDUARD CAUDELLA 44B,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03