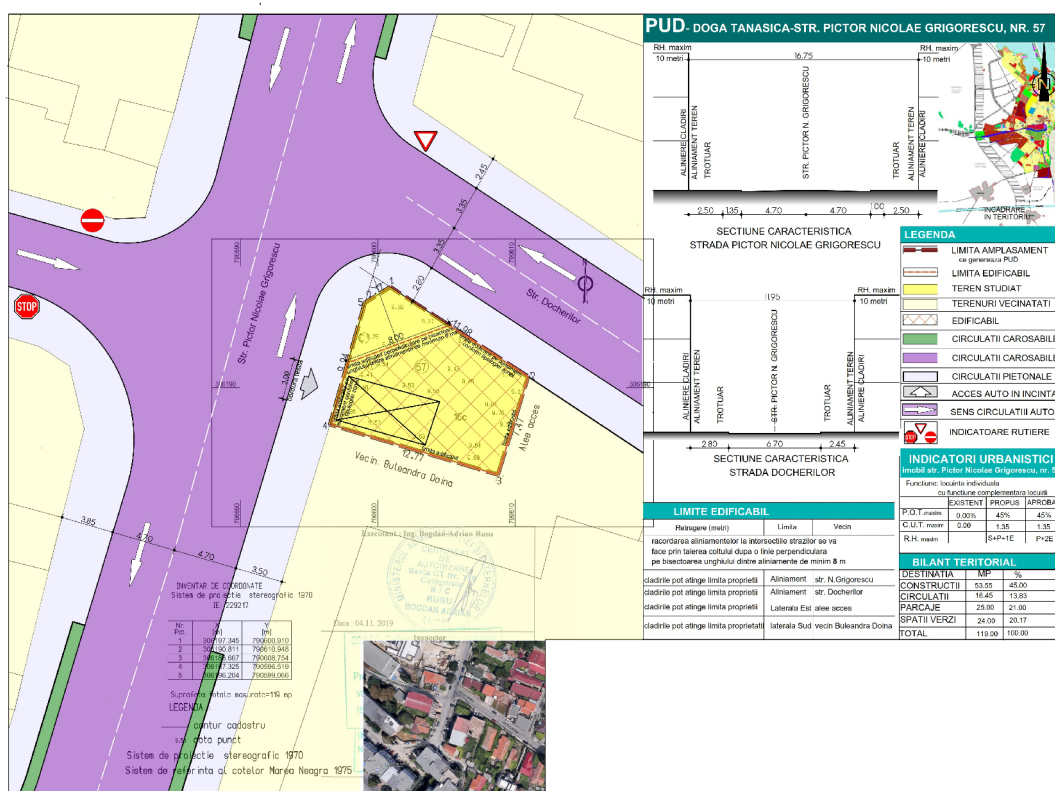


**ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+1E, LOCUINTA INDIVIDUALA
CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA**
Certificat de Urbanism nr. 2823 din 07.08.2019

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL. CONSTANȚA, Str. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU Nr.57**
ARGUMENTARE: **Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de locuinta individuala cu functiune complementara, birou.**

INITIATOR: **DOGA TANASICA**
ELABORATOR : **ED COM'96 SRL**



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 30.09.2021 - 15.10.2021

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primariaconstanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb. Rodica Ungureanu /office.edcom@gmail.com

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

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 30.09.2021 – 15.10.2021 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 16.10.2021–25.10.2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

" CONSTRUIRE IMOBIL P+1E

LOCUINTA INDIVIDUALA

cu FUNCTIUNE COMPLEMENTARA"

MUNICIPIUL CONSTANTA,

STRADA PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, NR.57

BENEFICIAR: DOGA TANASICA

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi

- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 -imprejmui
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – LOCUINTA INDIVIDUALA CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA,**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, NR.57**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **DOGA TANASICA**

PROIECTANT: **S.C. ED COM'96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **august 2020**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Tomis 3. Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUG, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungită cu HCL nr. 429/31.10.2018.

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.2823 /07.08.2019 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: 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 de locuință individuală cu funcțiune complementară, birou.

Obiective : Detalierea formal–volumetrică a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incintă, limite edificabil față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiunilor aprobate;
- menținerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobați (P.O.T., C.U.T.) ;
- păstrarea parcelarului existent și a amprizelor strazilor adiacente;
- menținerea regimului maxim de înălțime aprobat;
- menținerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea cu studiile și documentațiile de urbanism aprobate anterior;
- păstrarea identității zonei prin armonizarea volumetrică și estetică a noilor construcții cu construcțiile existente.

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE**2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS**

Incadrare in zona - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona nordica a Municipiului Constanta. Conform Contract de Vanzare-Comparare nr.281/29.06.2011 pe imobilul situat in municipiul Constanta, strada Pictor Nicolae Grigorescu, nr.57 in suprafata de 119 mp din acte si masuratori este liber de constructii.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 119 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - str. Docherilor

La **est**: - vecin- alee acces

La **sud**: - vecin Buleandra Doina

La **vest**: - str. Pictor Nicolae Grigorescu.

Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL Constanta - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G Constanta, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 429/31.10.2018 terenul se incadreaza in zona **ZRL2a**

Utilizari admise : 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 etc.) in limita a maxim 25% din AC

POT max=35% locuire ; 45% -locuire cu functiune complementara

CUT max=1 locuire; 1.35 locuire cu functiune complementara

RH max=P+2 E (10.0 metri)

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Pictor Nicolae Grigorescu, , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 2823 din 07.08.2019, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic General – Constanta” aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 429/31.10.2018
- Planul topografic scara 1/200 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2823/07.08.2019
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.10703RP/21.10.2019
 - Aviz RAJA nr.1568/29.11.2019
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.05086124/13.11.2019
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.314.434.393/17.10.2019
 - Aviz R.A.D.E.T nr.B17496/06.11.2019
 - Aviz Telekom nr.1855/11.10.2019
 - Aviz Comisia de circulatie nr.904/12.12.2019

2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUG au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 429/31.10.2018. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

UTR2a – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate inafara perimetrelor de protectie.

UTILIZĂRI ADMISE- 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 etc.) in limita a maxim 25% din AC

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- 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;

UTILIZĂRI INTERZISE

- Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;

- Activitati 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;
- Depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- Depozitarea pentru vanzare 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 terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Precizari suplimentare: Se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; In zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - Dimensiuni minime

regimul 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
Izolati	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

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 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 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 4.0 metri;
- 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 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m 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 intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- In cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; In cazul segmentarii insiruirii, 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 3.0 metri; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea 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 25.0 m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei; Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita 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 3.0 metri; 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 jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 metri; In cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; Cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre 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 0.5 si 2.0;
 - Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;
- In cazul parcelelor cu adancimi sub 15.0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);
- Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}}=50.0$ mp; Distanța minima dintre cladirile de pe aceeasi 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 putin de 4.0 metri.

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 3.0 metri latime; Accesesele 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 HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor va fi **P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10.0$ metri)**; Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări; Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; 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 generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane; Pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;

Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. Orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii; Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis.

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 se 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 accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

IMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata 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} = 1.0

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a 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

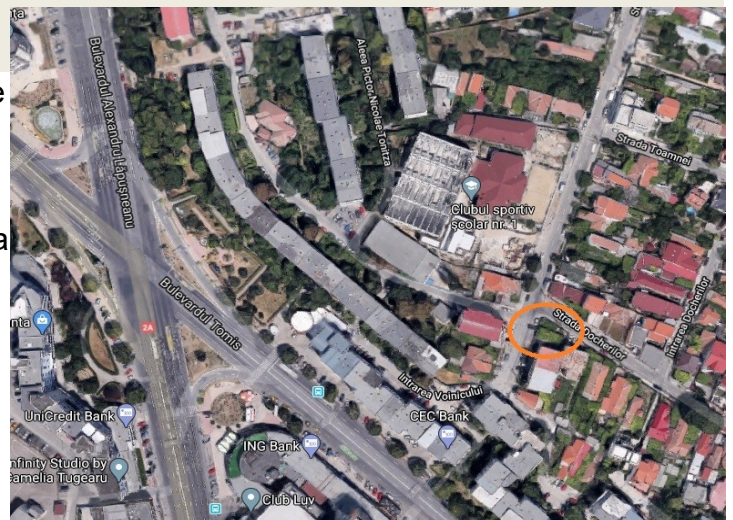
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Tomis, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD si str. Primaverii la nord.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Alexandru Lapusneanu prin str. Primaverii pana la intersectia cu str. Pictor Nicolae Grigorescu, apoi prin str. Pictor Nicolae Grigorescu pana la amplasament. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.



3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - strada Docherilor

La **est**: - vecin alee acces

La **sud**: - vecin Buleandra Doina

La **vest**: - strada Pictor Nicolae Grigorescu

Indici de ocupare teren : POT existent 0.00%
CUT existent 0.00

3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE SI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 119 mp

Suprafata construita existent = 0.00mp

Suprafata desfasurata existent = 0.00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL SI URBANISTIC

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit in curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe.

Echiparea edilitara a fost realizata in mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala si colectiva si functiuni complementare locuirii.

Funcțiunile solicitate de beneficiar – locuinta individuala si functiune complementara - birou, sunt compatibile cu functiunile aprobate in zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 119 mp si este **proprietate privata**.

Doga Tanasica si Doga Violeta – conform inscrisurilor din cartea funciara 229217.

Parcelele invecinate pe laturile est si sud sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de nord si vest , este domeniu public-strada Docherilor respectiv strada Pictor Nicolae Grigorescu.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

In urma efectuării studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 1,60 – 1,80 metri;

“b”- un strat de loess galben umed si foarte umed pana la adancimea de 3,00 metri .

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje, la adancimea de 3,60 metri, cu variatii;

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- se recomanda fundarea directa pe stratul de loess galben consistent. Prin rerealizarea de talpi continui din B.a. sub ziduri pe ambele directii.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la o adancime de 3,60 metri, cu variatii.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I “ Prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru prooiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+1E, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 574mp există construcții. După demolare, se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime P+2E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pe strada Docherilor există rețea de alimentare cu apă sub presiune și colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe strada Docherilor există rețea de alimentare cu energie electrică

Pe strada Pictor Nicolae Grigorescu există rețea de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Docherilor există rețea de alimentare cu gaze naturale

Pe strada Pictor Nicolae Grigorescu există rețea de alimentare cu gaze naturale

Rețele de telecomunicații

Pe strada Docherilor există pozate cabluri de telecomunicații.

Pe strada Pictor Nicolae Grigorescu există pozate cabluri de telecomunicații.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

Motivațiile urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementărilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea înscrierii în direcțiile de evoluție în perspectiva a orașului și teritoriului;
- păstrarea caracterului de zonă cu funcțiunea predominantă de locuire;
- gestionarea spațială a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor și colectivităților dreptul de folosire echitabilă și responsabilitatea pentru o utilizare eficientă a teritoriului, în concordanță cu valorile și aspirațiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spațială echilibrată, la îmbunătățirea condițiilor de viață și la asigurarea coeziunii teritoriale;
- solicitările din partea proprietarilor de teren (în cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zonă pentru modificarea amplasării construcțiilor față de limitele laterale și posterioare;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea funcțională pentru construirea unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală și funcțiune complementară, birou.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuința individuală și funcțiune complementară, birou. Regimul de înălțime propus P+1E(6 metri de la CTA) . Amplasamentul are o deschidere spre strada Pictor Nicolae Grigorescu de 9,24 metri și 11,98 metri spre strada Docherilor. Suprafața amplasamentului studiat 119mp.

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

- 0.00 metri față de aliniament teren la strada Docherilor
- 4,00 metri față de aliniament teren la strada Pictor Nicolae Grigorescu
- 0,60 metri față de limita de proprietate latura Est
- 0,60 metri față de limita de proprietate latura Sud

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren amplasament = 119 mp

Suprafața construită propusă = 53,55 mp

POT = 45%

Suprafața desfășurată propusă = 107,10mp

CUT = 0,9

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuința individuală, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasă cu materiale durabile, minerale și naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

4.5.1. DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune -locuirea . Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

DIRECȚIA	IMOBIL/RH	DISTANȚA
Nord	Imobil parter	17,50 metri
Est	Locuința parter	19,00 metri
Sud	Locuințe colective/ P+3E	6,40 metri
Vest	Locuințe colective D+P+4E+M	20,50 metri

4.5.2. ACCESE AUTO ȘI PIETONALE

Principala arteră de circulație din zonă este b.dul Tomis , în partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD și Str. Primaverii în partea de Nord.

Accesul auto la amplasament se realizează prin următorul traseu: din b.dul Alexandru Lapusneanu prin str. Primaverii până la intersecția cu str.Pictor N. Grigorescu, apoi prin str. Pictor N. Grigorescu până la amplasament.

Circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Pictor N. Grigorescu conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 904/12.12.2019

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara. Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Tomis , in partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD si Str. Primaverii in partea de Nord.

Accesul auto la amplasament se realizeaza din b.dul Alexandru Lapusneanu prin str.

Primaverii pana la intersectia cu str.Pictor N. Grigorescu, apoi prin str. Pictor N. Grigorescu pana la amplasament.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 3 minute Liniiile 2-43 (Ciresica - centru - gară CFR - Poarta 6 port) , 42 (Tomis nord – Poarta 2), 43C (Carrefour-gara CFR), 43M (gara CFR- Maritimo)se afla la o distanta de circa 250 metri de mers pe jos. Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.

4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului.

Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 9,40 la strada Pictor N.Grigorescu si 9,64 la limita de est a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

Dupa construirea imobilului locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E se va amenaja un loc parcaj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

Zona studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urbanan zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire individuala. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Respectare 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.

Suprafața de spații verzi la sol, pe amplasament = 23,80 mp, reprezentând 20 % din suprafața terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat în zona. Regimul de înălțime al construcțiilor adiacente străzilor: Pictor N. Grigorescu și Docherilor variază între P+1E până la D+P+4E+M.

Fața de construcția propusă care va avea regim de înălțime P+1E construcția din vecinătatea terenului pe latura Est și Sud are regim de înălțime P+3E.

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografică vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referință Marea Neagră fiind de 9,40 la strada Pictor N. Grigorescu și 9,64 la limita de est a proprietății. Terenul este relativ plat cu ușoară pantă către strada. 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.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR2a - subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE- Locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat ;

Funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanunțul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- Se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; Autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui PUZ aprobat conform legii;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

Funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după 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 și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subsistență;
Depozitare en gros;
Depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
Activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; Autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - Dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minimă în cazul concesiunii terenului*		dimensiune minimă în zone protejate		dimensiune minimă în alte zone	
	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)	Suprafața (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolată	200	12	350	14	300	14
<i>parceta de colț</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT

La stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC;
Cladirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.0 metri în cazul strazilor de categoria I și II și minim 4.0 metri în cazul strazilor de categoria III; Cladirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4.0 metri;
Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III; În cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
 - minim 0,00 metri pe limita de proprietate pe latura Est a lotului (vecin alee acces)
 - minim 0,00 metri pe limita de Sud a lotului (vecin Buleandra Doina)
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - prevederile OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.
- în cazul în care vecinul lotului învecinat refuza să dea acordul privind construirea pe limita de proprietate construcția se va retrage minimum 0,60 metri de la limita respectivă.

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Cladirile se vor amplasa unele în raport cu altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării:
 - prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul carosabil în cadrul lotului se va realiza din strada Pictor N. Grigorescu, strada cu ampriza de 10 metri.

Accesul pietonal se va realiza din strada Pictor Nicolae Grigorescu și strada Docherilor.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018, cu rectificările și completările ulterioare.

Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- P+2E (Hmaxim = 10,0metri)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate
- Se admite mansardarea cladirilor în condițiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile 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 in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor,peutru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare 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.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.

Art. 14 – IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente,vor avea inaltimea maxima de 2,20m cu un soclu opac de 50cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis= 45% (locuire și funcțiune complementara)

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis= 1,35 (locuire si functiune complementara)

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0,00	0,00	53,55	45,00
CIRCULATII	0,00	0,00	16,45	13,83
PARCAJE	0,00	0,00	25	21,10
SPATII VERZI	0,00	0,00	24,00	20,17
TOTAL	119	100	119	100

5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus – imobil P+1E va avea destinația de locuință individuală cu funcțiune complementară, birou, organizate funcțional astfel:

- parterul – hol acces locuință, birou, bucatărie cu loc de luat masă, grup sanitar, scară acces etaj, lift..

- etaj 1 – hol etaj 1, camera de zi, dormitor, grup sanitar, scară acces pod lift.

Accesul principal în imobil este prevăzut din strada Pictor Nicolae Grigorescu.

Toate camerele de locuit beneficiază de lumină naturală și însoțire minimă conform OMS nr. 119/04.02.2014.

5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI

După aprobarea PUD se va trece la obținerea autorizației de construcție pentru “**CONSTRUIRE IMOBIL P+1E+ – LOCUINȚA INDIVIDUALĂ CU FUNCȚIUNE COMPLEMENTARĂ, BIROU**”

Prin PUD se reglementează retragerile minime ale construcției propuse față de limitele laterale a proprietății astfel:

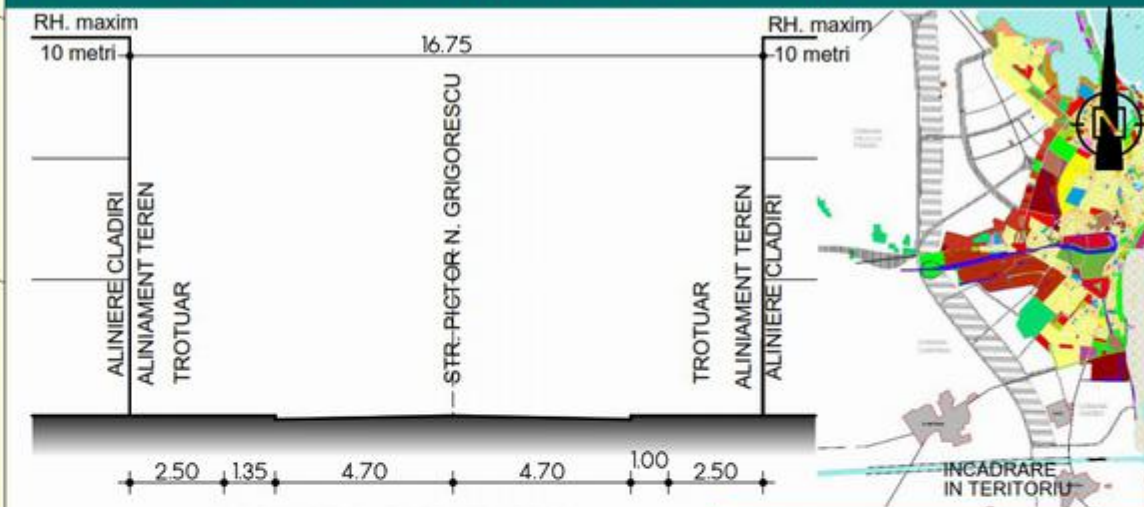
Se mențin toate celelalte reglementări aferente PUG aprobat cu HCL 653/25.11.1999. a cărui valabilitate a fost prelungită cu HCL nr.429/31.10.2018.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORĂTORULUI SOLUȚIEI

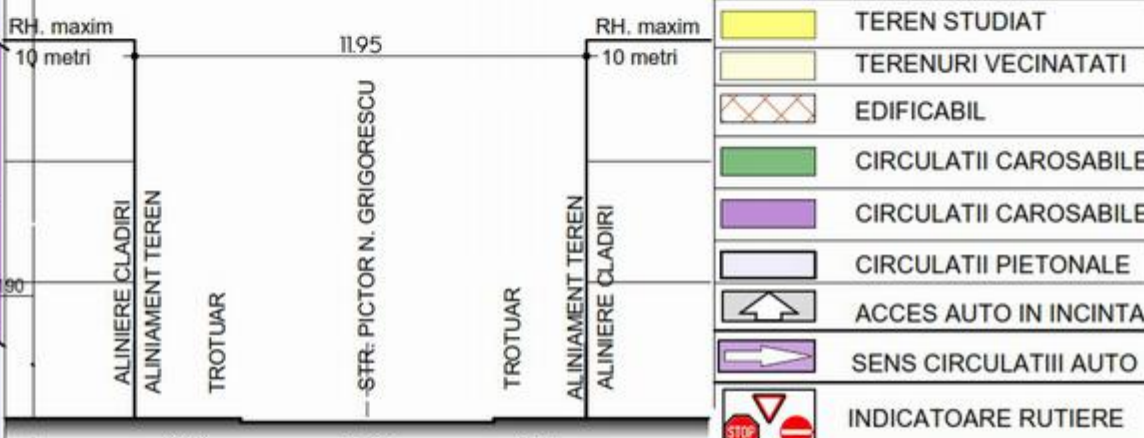
Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a zonei, cartier de locuințe Tomis 3.

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

PUD- DOGA TANASICA-STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, NR. 57



SECTIUNE CARACTERISTICA STRADA PICTOR NICOLAE GRIGORESCU



SECTIUNE CARACTERISTICA STRADA DOCHERILOR

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD
- LIMITA EDIFICABIL
- TEREN STUDIAT
- TERENURI VECINATATI
- EDIFICABIL
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES AUTO IN INCINTA
- SENS CIRCULATII AUTO
- INDICATOARE RUTIERE

INDICATORI URBANISTICI
Imobil str. Pictor Nicolae Grigorescu, nr. 57

Funciune: locuinta individuala
cu functiune complementara locuirii

	EXISTENT	PROPOS	APROBAT
P.O.T. maxim	0.00%	45%	45%
C.U.T. maxim	0.00	1.35	1.35
R.H. maxim		S+P+1E	P+2E

LIMITE EDIFICABIL

Retragere (metri)	Limita	Vecin
racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 8 m		
cladirile pot atinge limita proprietii	Aliniament	str. N.Grigorescu
cladirile pot atinge limita proprietii	Aliniament	str. Docherilor
cladirile pot atinge limita proprietii	Laterala Est	alee acces
cladirile pot atinge limita proprietii	laterala Sud	vecin Buleandra Doina

BILANT TERITORIAL

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	53.55	45.00
CIRCULATII	16.45	13.83
PARCAJE	25.00	21.00
SPATII VERZI	24.00	20.17
TOTAL	119.00	100.00

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie stereografic 1970
IE: 229217

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	306197.345	790600.910
2	306190.811	790610.948
3	306189.667	790608.754
4	306187.325	790596.519
5	306196.204	790599.066

Suprafata totala masurata=119 mp
LEGENDA:
— contur cadastru
— cota punct
Sistem de proiectie stereografic 1970
Sistem de referinta al cotelor Marea Neagra 1975

Executant: Ing. Bogdan-Adrian Rusu
Data: 04.11. 2019
Inspector



	S.C. ED COM '96 SRL CIF 8518149 / J13/1522/1996 SEDIU: AGIEA, ALEEA LILIACULUI, NR. 16 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368	Beneficiar: DOGA TANASICA Adresa: STR. PICTOR NICOLAE GRIGORESCU, NR.57 MUNICIPIUL CONSTANTA Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE	Pr. nr. 15/2019 Faza: PUD Pl. nr. U05
	SPECIFICATIE NUME SEMNATURA SCARA COORDONATOR URBANISM C.ARH. R. UNGUREANU PROIECTAT C.ARH. R. UNGUREANU DESENAT ING. E. UNGUREANU	Data 09/2020	