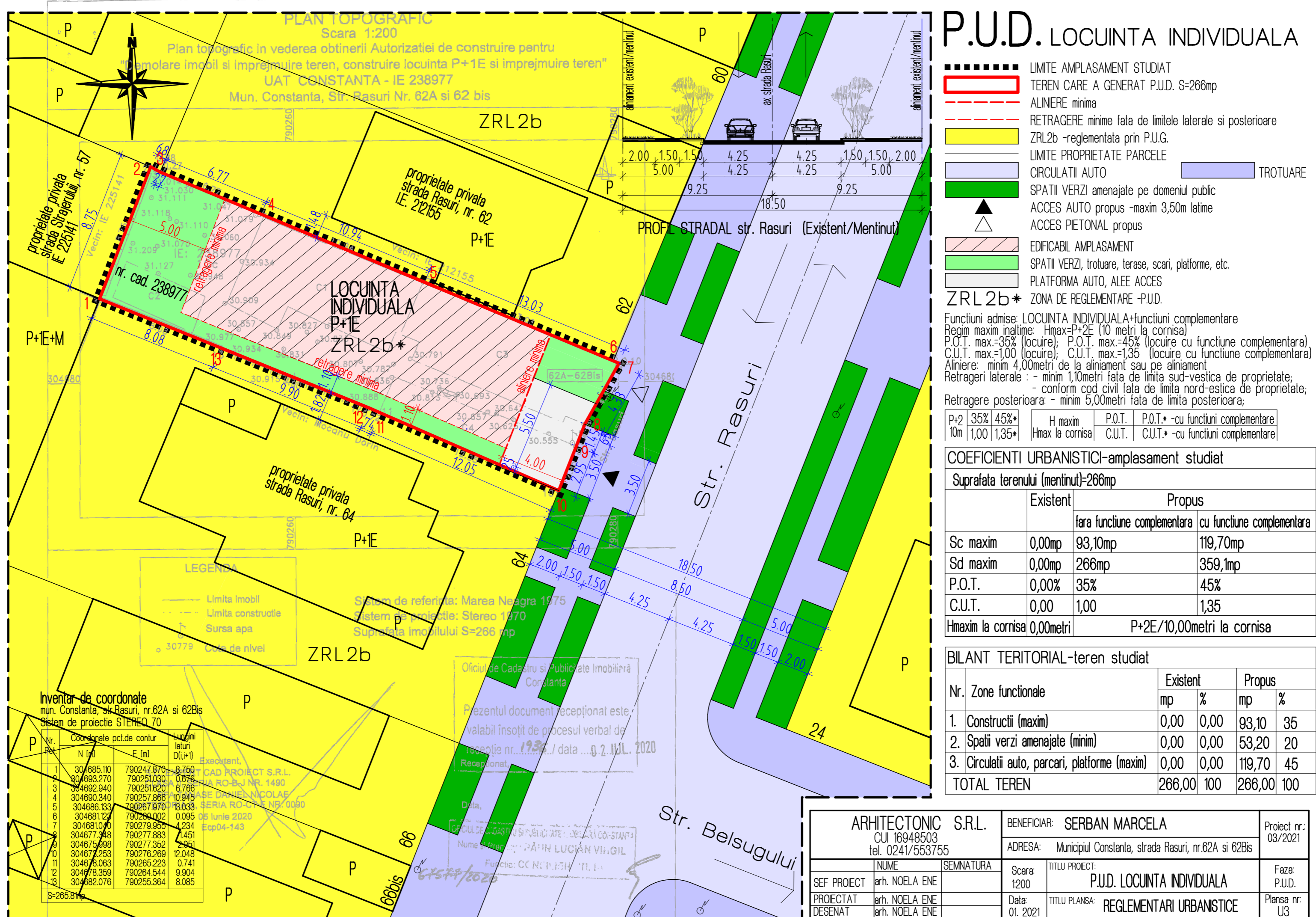


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE P.U.D. "LOCUINTA INDIVIDUALA"

ADRESA: MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA RASURI, NR. 62A si 62Bis
INITIATOR: SERBAN MARCELA
ELABORATOR: ARHITECTONIC S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE STE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
IN PERIOADA 08.10.2021-23.10.2021,

PRIN E-mail: primarie@primaria-constant.ro

PRIN POSTA la adresa: Primaria Municipiului Constanta, Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1,
cam. 121, Serviciul de Planificare Urbana si Mediu sau

LA REGISTRATURA Primariei Municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni
din incinta City Park Mall, Bd. Al. Lapusneanu, nr.116C

- SERVICIUL DE PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- ELABORATORUL/INITIATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE;
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA;

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI:
Inspector SIMINA STAICULESCU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: telefon 0744315803; E-mail: noelaene@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: 08.10.2021-23.10.2021 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR: 24.10.2021-02.11.2021 (10 ZILE)

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA**
- Initiator (Beneficiar) : **SERBAN MARCELA**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborarii : **ianuarie 2021**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Rasuri, nr.62A si 62Bis, nr. cad. 238977**
- Certificat de urbanism: **nr. 3085/06.10.2020**

OBIECTUL LUCRARIII

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA (cu regim de inaltime P+1E), fata de limitele laterale ale terenului in suprafata de 266mp, amplasat in Constanta, strada Rasuri, nr.62A si 62 Bis.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- 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;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- protejarea monumentelor istorice si seviti in zonele de protectie ale acestora;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Terenul studiat, in suprafata de 266,00mp, se afla pe strada Rasuri, nr. 62A si 62Bis, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 238977, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr.3085/06.10.2020, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2b – caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in interiorul perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018, detaliata prin H.C.L. nr.386/30.09.2019.

CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

S-a realizat suportul cadastral (topografic) al terenului si a fost avizat de catre O.C.P.I. S-a efectuat studiul geotehnic, finalizat cu concluzii favorabile in vederea construirii obiectivului propus.

S-a obtinut avizul comisiei de circulatie privind organizarea circulatiei si asigurarea locurilor de parcare aferente obiectivul propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999 , a carei valabilitatea fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018, detaliata prin H.C.L. nr.386/30.09.2019.

Utilizari admise: - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; -se admit 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

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;

Utilizari 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.

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 5,0metri 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 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 metri 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;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:
- cladiria 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 metri, dar nu mai mult de 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 3,0metri; - 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 între 0,5 și 2,0; - retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5,0 metri; - în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15,0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești); - dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejmuirii ;

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: - pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $A_{\text{min}} = 50,0 \text{ mp}$; - distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Circulații și accese: - circulația autovehiculelor se face pe strada Andrei Muresanu, iar cea pietonală pe trotuarele aferente; - parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim

3,0 metri lățime; - accesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; - se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă; - Accesele se vor realiza din strada Andrei Muresanu;

Stationarea autovehiculelor: - stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113/2017, rectificată prin H.C.L. nr. 28/2018 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța;

Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: - înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 -(H_{max}=10metri) - se admite mansardarea clădirilor cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; - se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construcție înșiruit sau cuplat; - înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu rază de 4,0 metri cu centrul pe linia cornișei sau stresinei; - înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii;

Caracteristicile parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate: - pentru construcții înșiruite, suprafața minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la strada de minim 8 metri (10 metri în zone protejate); - pentru construcții cuplate, suprafața minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la strada de minim 12 metri; - pentru construcții izolate, suprafața minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate) și front la strada de minim 14 metri; - pentru parcelele de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă; - adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia, dar nu mai mică de 12,0 metri; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama majoră de circulație, se aplică prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC; - pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului;

Aspectul exterior al clădirilor: - clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; - toate clădirile vor fi prevăzute cu învelițuri din materiale durabile; - garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; - se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

Condiții de echipare edilitară: - zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, termică și gaze naturale); Condiții de echipare edilitară: - toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; - la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gășii; - se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; - toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; - se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Spatii libere 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; -se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Imprejmuiri: - se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri 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 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; - imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

- P.O.T. maxim = 35%

- C.U.T. maxim = 1,00

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., 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 realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

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

3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Circulatia autovehiculelor se face pe strada Rasuri -strada cu dublu sens, iar cea pietonala pe trotuarele eferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si unul carosabil, ambele realizate direct din strada Rasuri;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 266,00 mp, conform act proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren este ocupat de 4 constructii:

Corp C1- locuinta parter cu Sc=53 mp, Corp C2-magazie cu Sc=13mp, Corp C3-locuinta parter cu Sc=57mp, Corp C4-magazie cu Sc=32mp, care vor fi desfiintate in totalitate, dupa obtinerea Autorizatiei de desfiintare, emisa de catre primaria municipiului Constanta.

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E.

P.O.T. existent=0,00% (dupa desfiintarea corpurilor C1, C2, C3, C4)

C.U.T. existent=0,00 (dupa desfiintarea corpurilor C1, C2, C3, C4)

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 13,03metri+17,71metri+0,68metri

- latura de sud-est: 4,33metri+1,45metri+2,95metri

- latura de sud-vest: 12,79metri+17,99metri

- latura de nord-vest: 8,75metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

S-E – strada Rasuri, domeniu public

S-V – proprietate privata: Mocanu Doru

N-V – proprietate privata: IE 225141

N-E – proprietate privata: Vlad Gabriel IE 212155

Distanta amplasamentului fata de cladirile invecinate:

- la sud-est: locuinte Parter, amplasate la minin18,50metri fata de aliniamentul terenului la strada Rasuri;

- la sud-vest : locuinta P+1E, amplasata minim 1,82metri fata de hotarul comun;

- la nord-est: locuinta P+1E, amplasata pe hotarul comun, cu calcan;

- la nord-est: locuinta P+E, amplasate la minim 11,73m fata de hotarul comun;

SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=266,00 mp

Sc existenta=Sd existenta=155 mp (Corp C1+C2+ C3+ C4)

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit, cu o vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat in anii '60, cu cca.20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Echiparea edilitara a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care cel mai des intalnita este cea de garaj;
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna, dar cu indici mari de ocupare a terenului—peste 50% si mici de utilizare a terenului;
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

DESTINATIA CLADIRILOR

-locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto;

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a doamnei SERBAN MARCELA, conform Actului de Alipire nr. 2916/11.11.2013. Parcelele invecinate pe laturile nord, sud si vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de est, este domeniu public-strada Andrei Muresanu.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

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

- in suprafata se gaseste un strat de umplutura neomogena sau pamant vegetal, cu o grosime variabila de la 1,10m la 2,30m;
- urmeaza un strat de loess galben plastic vartos cu o grosime de aproximativ 1,00m;
- litologia se continua cu un strat de argila prafoasa a carui grosime este de aproximativ 1,45m;
- pana la adancimea de 6,00m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de loess galben vartos;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea de 6,00metri.

Din studiul geotehnic sunt recomandate urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face pe stratul de loess galben, cu o incastrare de 20cm, dupa indepartarea in totalitate a pamnatului vegetal;
- dimensiunea minima a fundatiei va fi 0,60m;
- pentru fundatiile exterioare, adancimea de fundare va fi de minim 1,50m, iar pentru fundatiile interioare, adancimea de fundare va fi de minim 1,00m;
- din cauza existentei cladirii vecine, se impune retragerea fata de acesta cu minim 1,00m, astfel incat fundatiile vecine sa nu fie afectate;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o panta descendenta de cca.17% spre strada-latura sud-estica.

ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea de 6,00metri.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI Conform Codului de proiectare seismica-Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri " P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectarea $a_g=0,20g$, pentru cutremure avand

intervalul mediu de recurenta IMR=100ani si valoarea perioadei de control (colt) TC =0,7sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare)

Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat in anii '60, cu cca. 20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Regimul de inaltime este predominant Parter, majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare relativ buna. In general constructiile, realizate in ultimii ani, se refera la constructii noi cu regim de inaltime P+1E sau supraetajari/mansardari ale constructiilor existente-Parter. Structurile constructiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta si mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

Amplasamentul studiat este ocupat de patru constructii: Corp C1- locuinta parter cu Sc=53 mp, Corp C2-magazie cu Sc=13mp, Corp C3-locuinta parter cu Sc=57mp, Corp C4-magazie cu Sc=32mp, care vor desfiintate conform Autorizatiei de desfiintare, emisa de primaria municipiului Constanta. Beneficiara doreste edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA cu regim de inaltime -P+1E.

ECHIPAREA EXISTENTA

Echiparea edilitara in zona a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal si gaze.

Din avizele pentru utilitati, solicitate prin Certificatul de urbanism, rezulta faptul ca amplasamentul studiat beneficiaza sau poate beneficia de racorduri/bransamente pentru apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe terenul studiat exista un bransament de apa Dn.3/4, contorizat cu apometrul Dn.20mm, executat din conducta de distributie apa Dn.100mm Azb (existent pe strada) si un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250mm B (H=1,7m) stradal. Pe strada Rasuri exista conducta de distributie apa Dn.100mm Azb si colectorul menajer Dn.250mmB (H=1,7m). Bransamentul si racordul existente pe teren, vor fi mentinute, dupa demolarea Corpurilor C1+C2+C3+C4 si realizarea noului imobil -LOCUINTA INDIVIDUALA-P+1E. In cazul in care este necesara redimensionarea bransamentului de apa si a racordului la canalizare, la urmatoarea faza, beneficiarul va reveni cu o noua documentatie tehnica intocmita de un proiectant de specialitate agreat de R.A.J.A..

Conform avizului favorabil emis de catre E distributie Dobrogea, rezulta faptul ca amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile societatii, pe planul anexat acestui aviz fiind trasata LEA existenta in apropiere. Pentru alimentarea cu energie electica a obiectivului sau daca acesta exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), va fi solicitat la UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

Conform avizului favorabil emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., pe amplasamentul studiat, ROMTELECOM nu detine retele si echipamente de comunicatii electronice care sa fie afectate de lucrarile de construire.

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Retele, pe planul de situatie anexat avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in apropierea si la limita amplasamentului, care este racordat la reseaua de gaze. Lucrarile propuse prin P.U.D. nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale. Pentru obiectivul propus pe amplasament, la faza DTAC se va solicita avizul Dstrigaz Sud.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare ZRL2b*

OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Pe terenul liber de constructii, dupa desfiintarea corpurilor C1, C2, C3 si C4, beneficiara doreste edificarea unui nou corp de cladire LOCUINTA INDIVIDUALA -P+1E, IMPREJMUIRE TEREN si ORGANIZARE DE SANTIER. Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.G.- documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, mentinandu-se utilizarile permise, respectiv:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: paracare /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.
- 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;

Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament, respectiv:

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Rasuri cu o distanta de minim 4,0 metri (strada Rasuri este 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;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri 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;

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei:

- retragere minima: pe limita de proprietate de la Nord-Est, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 5,00metri fata de limita de proprietate posterioara;

Aceasta reglementare este motivata de:

- refuzul vecinilor, fata de hotarul sud-vestic, de a-si da acordul notarial conform cod civil, in vederea amplasarii obiectivului propus pe acest hotar comun; constructia vecina cu destinatia de locuinta individuala, aflata in proprietatea lor, se afla amplasata la cca. 1,82m fata de hotarul comun, fatada acesteia ne reprezentand ferestre ale camerelor de locuit;
- amplasarea noii constructiei la nord fata de constructia existenta pe proprietatea sud-vestica, nu justifica retragerea acesteia cu minim 3,00metri de la limita proprietatii comune, avand in vedere imposibilitatea de a o umbri pe aceasta din urma;
- in conformitate cu Ordinului MS nr.119/2014, alin. 1 art. 3, atat pentru camerele locuibile ale constructiei propuse, cat si pentru camerele locuibile ale cladirilor invecinate, sunt asigurate conditiile de insorire minima de 1+ 1/2 ora la solstitiul de iarna.

Distanta 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. Aceasta distanta poate fi reduca in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat.

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

Sconstruita=max. 93,10mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfasurata=max. 266,00mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

Sconstruita=max. 119,70mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfasurata=max. 359,10mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

Suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata-care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

(distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;

- acoperirea se va face cu terasa sau sarpanta cu pante generale de maxim 60%;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceeasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu;

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea constructiilor invecinate, cu posibilitatile tehnice de apropiere fata de calcanul existent pe hotarul nord-estic, cu regimul de inaltime existent, cu neafectarea insoririi spatiilor de locuit propuse si a celor din imobilele invecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei), cu respectarea codului civil - avand in vedere refuzul vecinilor de pe latura nordica de a-si da acordul notarial privind amplasarea pe hotarul comun. Astfel au rezultat urmatoarele retrageri:

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest, cu respectare Cod civil;
- retragere minima: pe limita de proprietate de la Nord-Est, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 5,00metri fata de limita de proprietate posterioara;
- distanta 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; - acesta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014 actualizat;

Inaltimea maxima la cornisa a obiectivelor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri). Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada Rasuri.

Accesul auto si cel al autospecialelor de interventie in caz de urgenta se face pe strada Rasuri. Pe parcela, va fi prevazut un singur acces auto cu o latime de maxim 3,50 metri.

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei. Constructiile invecinate, avand un aspect modern din punct de vedere arhitectural, 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. Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala. Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate.

PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicarii unor principii, deoarece pe teren nu se va mentine niciuna dintre constructiile existente, dupa desfiintarea efectuata conform autorizatiei de desfiintare emisa de primaria municipiului Constanta.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura separat, direct din strada Rasuri. Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura doua locuri de parcare, dintre care unul in garajul prevazut la parterul imobilului. Singurul acces auto pe teren nu va depasi latimea de 3,50metri. Spatiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. nr.113/2017, rectificata prin H.C.L. nr.28/2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane. Fundatiile cailor de circulatie se vor realiza din nisip sau pietris compactat, dupa caz. Se vor evita pe cat posibil suprafetele mari impermeabile, astfel incat apele pluviale de pe trotuare si platforme sa poata fi dirijate, pe cat posibil, spre spatiile verzi.

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

Avand in vedere ca terenul este relativ plat, constructiile nu necesita metode speciale de adaptare, integrare si valorificare a cadrului natural.

CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform Reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona in care se situeaza amplasamentul studiat este protejata conform Listei monumentelor istorice, aprobata prin Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr. 2828/2015: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.15.

Amplasamentul studiat nu se afla in zona de protectie a unui monument, NU este monument, ansamblu sau sit urban.

Amplasamentul studiat nu este inclus in suprafete ce fac parte din situri din reseaua NATURA 2000 si nici din alte suprafete supuse protectiei de mediu.

Amplasamentul studiat nu se afla in raza de interdictie sau restrictie a unor surse de poluare sau disconfort specifice in Ordinul Ministerului Sanatatii nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei.

SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante.

Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normivelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura distanta minima conform OMS nr.119/2014 -actualizat, pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca.1,50 metri inaltime.

Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi asigurata in conformitate cu H.C.J. Constanta nr.152/2013. Apele uzate menajere se vor colecta si dirija la reseaua publica de canalizare.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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 20% din total suprafata teren. 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. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Rasuri, prezentat in partea desenata.

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2b*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;

- se admit functiuni complementare locuirii: paracare /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.

Art. 2. 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;

Art. 3. UTILIZARI 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.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- se considera parcela construibila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (S_{teren}=266mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile laturilor;

Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada Rasuri;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Rasuri) cu o distanta de minim 4,00 metri (strada Rasuri este 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;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri 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;
- 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;

Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelei va respecta prevederile O.M.S. nr.119/2014 actualizat sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor.

- retragere minima: 1,10metri fata de limita de proprietate de la Sud-Vest cu respectare cod civil;
- retragere minima: pe limita de proprietate de la Nord-Est, cu respectare cod civil;
- retragere minima: 5,00metri fata de limita de proprietate posterioara;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pot fi amplasate, pe limita posterioara a parcelei, anexe gospodaresti (bucatarie de vara, foisor, etc) cu H_{maxim}=3,00metri la cornisa si cu conditia respectarii art. 612 Cod Civil si art.27 din Ordin 839/2009

Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. Si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;

- distanta 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. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014-actualizat;

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din strada Rasuri;

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.
- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018, H.C.L. nr. 532/19.12.2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, cu o latime de maxim 3,50metri;

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri);
- 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 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, stridente, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă/ lemn fals etc.);
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- 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 in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel putin una dintra urmatoarele variante compensatorii:
 - tratarea plastica arhitecturala a calcanului vecin, suportata de catre investitor si numai cu acordul vecinului;
 - decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
 - mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa preia conturul acestuia, pozitionate independent pe terenul propriu al investitorului, fara a solicita acordul vecinului;
 - transformarea calcanului intr-o fatada falsa (cu acordul vecinului), prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
 - amplasarea unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatia decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;
 - portiunea de calcan vecin ramasa aparenta se va masca pe cheltuiala investitorului, cu perete sau panou inverzit (perete vegetal) cu inaltime minima de 3,00metri pozitionat independent pe terenul propriu al investitorului (caz in care nu este necesar acordul vecinului);
 - cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;

Art. 13. 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.;

Art. 14. 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 20% din total suprafata teren;
- 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;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Art. 15. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- imprejmuirile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn, care poate fi dublata de gard viu;
- imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

Art. 16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00

- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25% din AC;
- In acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35
- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
- terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladire, se iau in considerare in calculul AC.
- suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata - care intra in calcul C.U.T, vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

BILANT TERITORIAL-in limita amplasamentului studiat (existent si propus)-ZRL2b*

Steren=266,00 mp (existent/mentinut)

Regimul de inaltime = max. P+2E H maxim la cornisa=10,00metri

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functiune complementara:

S construita maxima = 93,10 mp

S desfasurata maxima= 266,00 mp

P.O.T.maxim aprobat=35%

C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functiune complementara:

S construita maxima =119,70 mp

S desfasurata maxima =359,10 mp

P.O.T.maxim aprobat=45%

C.U.T.maxim aprobat=1,35

S spatiu verde minim=53,20mp

S circulatii auto si pietonale maxima=119,70mp

COEFICIENTI URBANISTICI - amplasament studiat			
S terenului mentinut =266,00mp			
	Existent	Propus	
		fara functiune complementara	cu fuctiune complementara
Sc max.	0,00mp	93,10 mp	119,70 mp
Sd max.	0,00mp	266,00 mp	359,10mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00 metri	P+2E	10,00 metri la cornisa

BILANT TERITORIAL pentru amplasamentul studiat - ZRL2b*					
Nr.	Zone functionale	Existent		Propus	
		mp	%	mp	%
1	Constructii (maxim)	0,00	0,00	93,10	35,0
2	Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	53,20	20,0
3	Circulatii auto, parcar, platforme (maxim)	0,00	0,00	119,70	45,0
TOTAL TEREN		324,00	100	201,00	100

5. CONCLUZII

CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

Autorizarea lucrarilor de construire pentru obiectivul propus (construcie, imprejmuire, racorduri si bransamente utilitati) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire, avizului comisiei de circulatie si legislatiei aflate in vigoare.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Amenajarile propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrandu-se in aceasta cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism. Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

6. ANEXE

TEMA-PROGRAM

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

- functiuni si coeficienti urbanistici conform P.U.G. aprobat;
- asigurarea numarului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018
- asigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat si H.C.J. nr.152/2013;
- locuintele vor respecta suprafetele utile minime, conform Legii locuintei nr.114/96 actualizata;
- integrarea din punct de vedere compozitional, al tratarii plastice si al materialelor de constructie, in ansamblul cartierului;

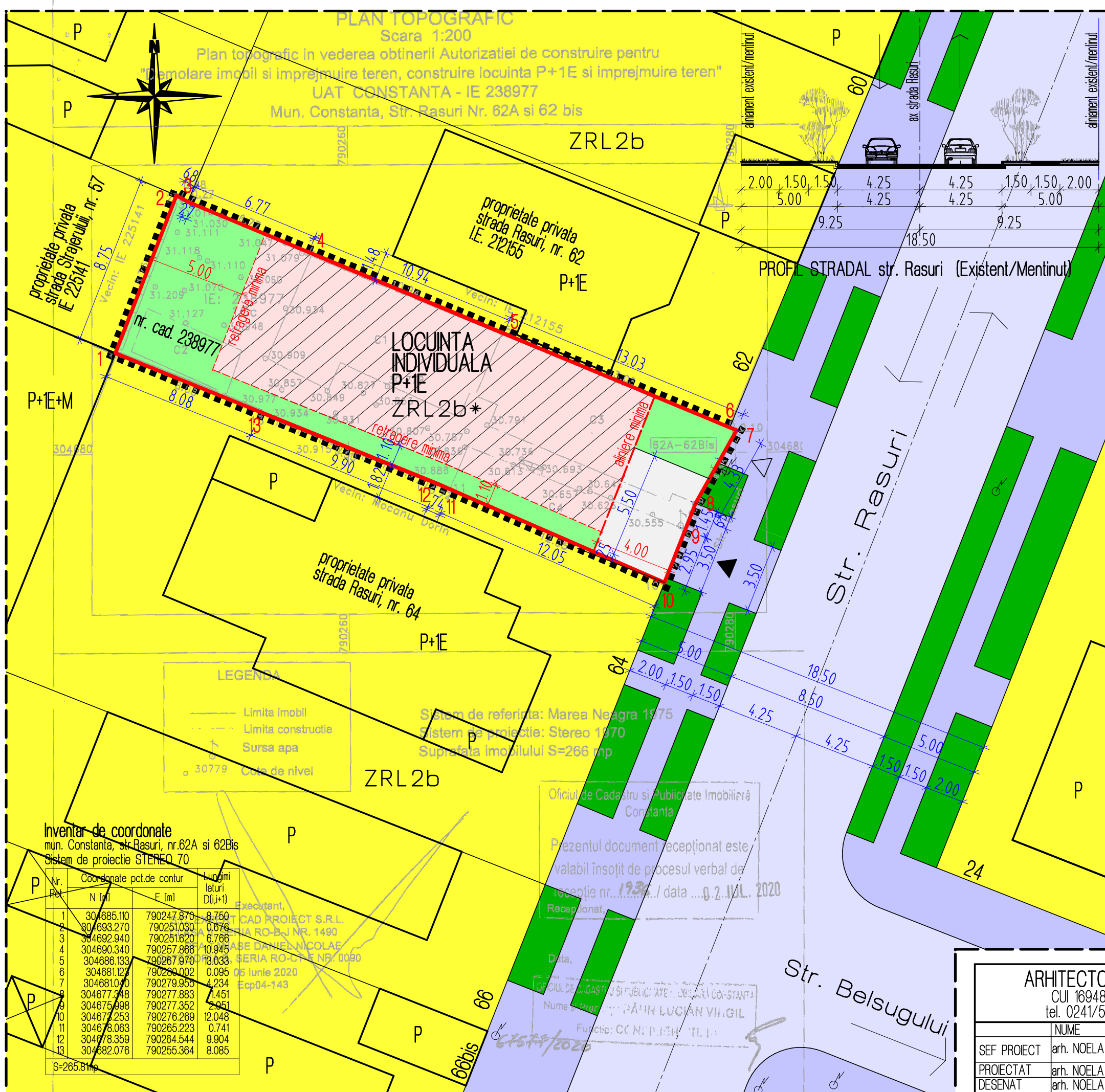
*Inventar de coordonate
mun. Constanta, str. Rasuri, nr.62A si 62Bis
Sistem de proiectie STEREO 70*

<i>Nr. Pct.</i>	<i>X [m]</i>	<i>Y [m]</i>	<i>Lungimi latari D(i,i+1)</i>
1	304685.110	790247.870	8.750
2	304693.270	790251.030	0.676
3	304692.940	790251.620	6.766
4	304690.340	790257.866	10.945
5	304686.133	790267.970	13.033
6	304681.123	790200.002	0.095
7	304681.040	790279.955	4,234
8	304677.348	790277.883	1.451
9	304675.998	7900277.352	2,951
10	305673.253	790276.269	12.048
11	304678.063	790265.223	0.741
12	304678.359	790264.544	9.904
13	304682.076	790255.364	8.085

S.teren=266mp

MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI
Nu este cazul, avand in vedere suprafata redusa a parcelei studiate, precum si a parcelelor invecinate.

Elaborat,
arh. NOELA ENE



P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA

- LIMITE AMPLASAMENT STUDIAT
- ▭ TEREN CARE A GENERAT P.U.D. S=266mp
- - - ALINIERE minima
- - - RETRAGERE minime fata de limitele laterale si posteriore
- ▭ ZRL2b -reglementata prin P.U.G.
- ▭ LIMITE PROPRIETATE PARCELE
- ▭ CIRCULATII AUTO
- ▭ TROTUARE
- ▭ SPATII VERZI amenajate pe domeniul public
- ▲ ACCES AUTO propus -maxim 3,50m latime
- △ ACCES PIETONAL propus
- ▭ EDIFICABIL AMPLASAMENT
- ▭ SPATII VERZI, trotuare, terase, scari, platforme, etc.
- ▭ PLATFORMA AUTO, ALEE ACCES
- ZRL2b* ZONA DE REGLEMENTARE -P.U.D.

Funcțiuni admise: LOCUINTA INDIVIDUALA+funcțiuni complementare
Regim maxim inaltime: Hmax=P+2E (10 metri la cornisa)
P.O.T. max.=35% (locuire); P.O.T. max.=45% (locuire cu funcțiune complementara)
C.U.T. max.=1,00 (locuire); C.U.T. max.=1,35 (locuire cu funcțiune complementara)
Aliniere: minim 4,00metri de la aliniament sau pe aliniament
Retrageri laterale: - minim 1,10metri fata de limita sud-vestica de proprietate;
- conform cod civil fata de limita nord-estica de proprietate;
Retragere posteroara: - minim 5,00metri fata de limita posteroara;

P+2	35%	45%*	H maxim	P.O.T.	P.O.T.* -cu funcțiuni complementare
10m	1,00	1,35*	Hmax la cornisa	C.U.T.	C.U.T.* -cu funcțiuni complementare

COEFICIENTI URBANISTICI-amplasament studiat

Suprafata terenului (mentinit)=266mp

	Existent	Propus	
		fara funcțiune complementara	cu funcțiune complementara
Sc maxim	0,00mp	93,10mp	119,70mp
Sd maxim	0,00mp	266mp	359,1mp
P.O.T.	0,00%	35%	45%
C.U.T.	0,00	1,00	1,35
Hmaxim la cornisa	0,00metri	P+2E/10,00metri la cornisa	

BILANT TERITORIAL-teren studiat

Nr. Zone functionale	Existent		Propus	
	mp	%	mp	%
1. Constructii (maxim)	0,00	0,00	93,10	35
2. Spatii verzi amenajate (minim)	0,00	0,00	53,20	20
3. Circulatii auto, parcare, platforme (maxim)	0,00	0,00	119,70	45
TOTAL TEREN	266,00	100	266,00	100

ARHITECTONIC S.R.L. CUI 16948503 tel. 0241/553755		BENEFICIAR: SERBAN MARCELA		Proiect nr.: 03/2021
SEF PROIECT arh. NOELA ENE		ADRESA: Municipiul Constanta, strada Rasuri, nr.62A si 62Bis		Faza: P.U.D.
PROIECTAT arh. NOELA ENE		Scara: 1:200		TITLU PROIECT: P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA
DESENAT arh. NOELA ENE		Data: 01. 2021		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE
				Plansa nr.: U3