

ANUNT CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

“CONSTRUIRE LOCUINTE Sth+P+2E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN”

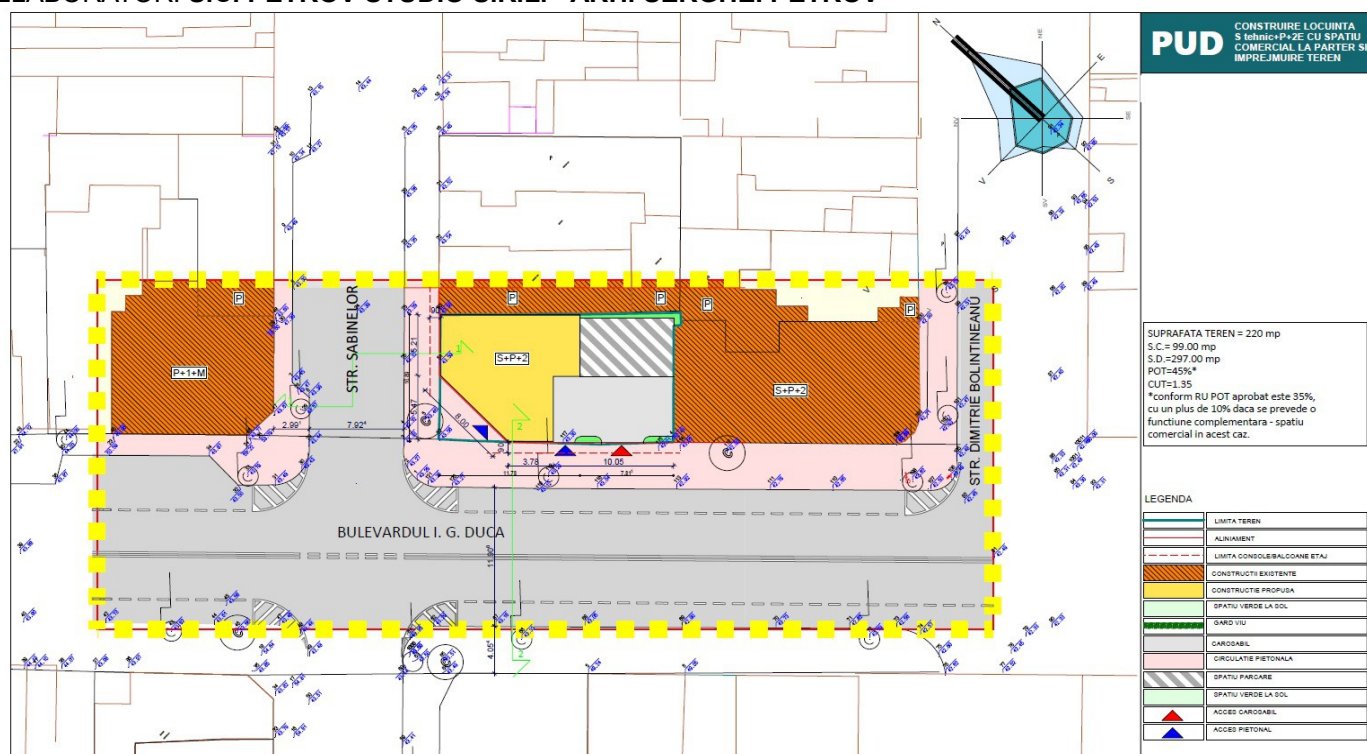
Certificat de Urbanism nr. 789 din 26.03.2019

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDET CONSTANTA, STR. I.G.DUCA, NR.30B, NR.CAD. 213798**

ARGUMENTARE: **PLANUL URBANISTIC DE DETALIU ESTE NECESAR PENTRU CONSTRUIRE LOCUINTE Sth+P+2E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**

INITIATOR: **RIDA GHEORGHE**

ELABORATOR: **S.C. PETROV STUDIO S.R.L. - ARH. SERGHEI PETROV**



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, IN PERIOADA: 29.09.2021 – 14.10.2021

OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 1, CAMERA 121. SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRUL PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR. 116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVATIILE FORMULATE. INITIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

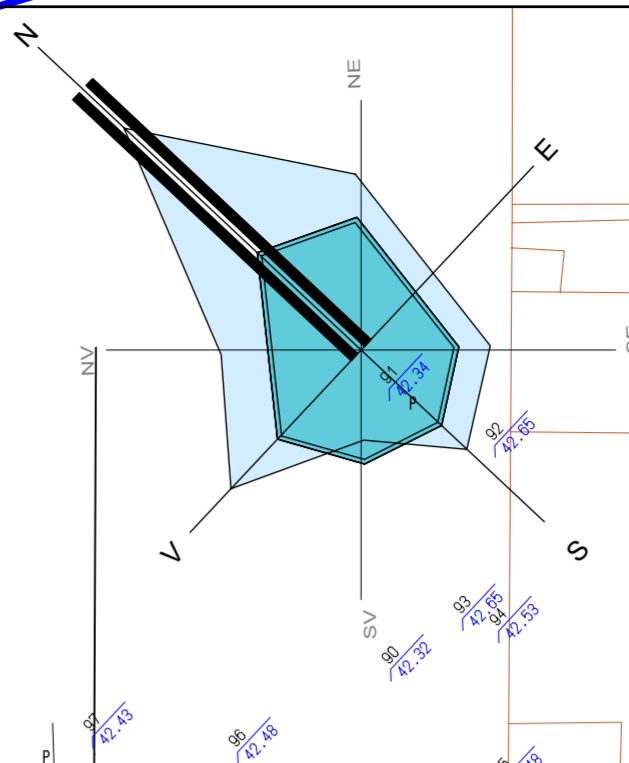
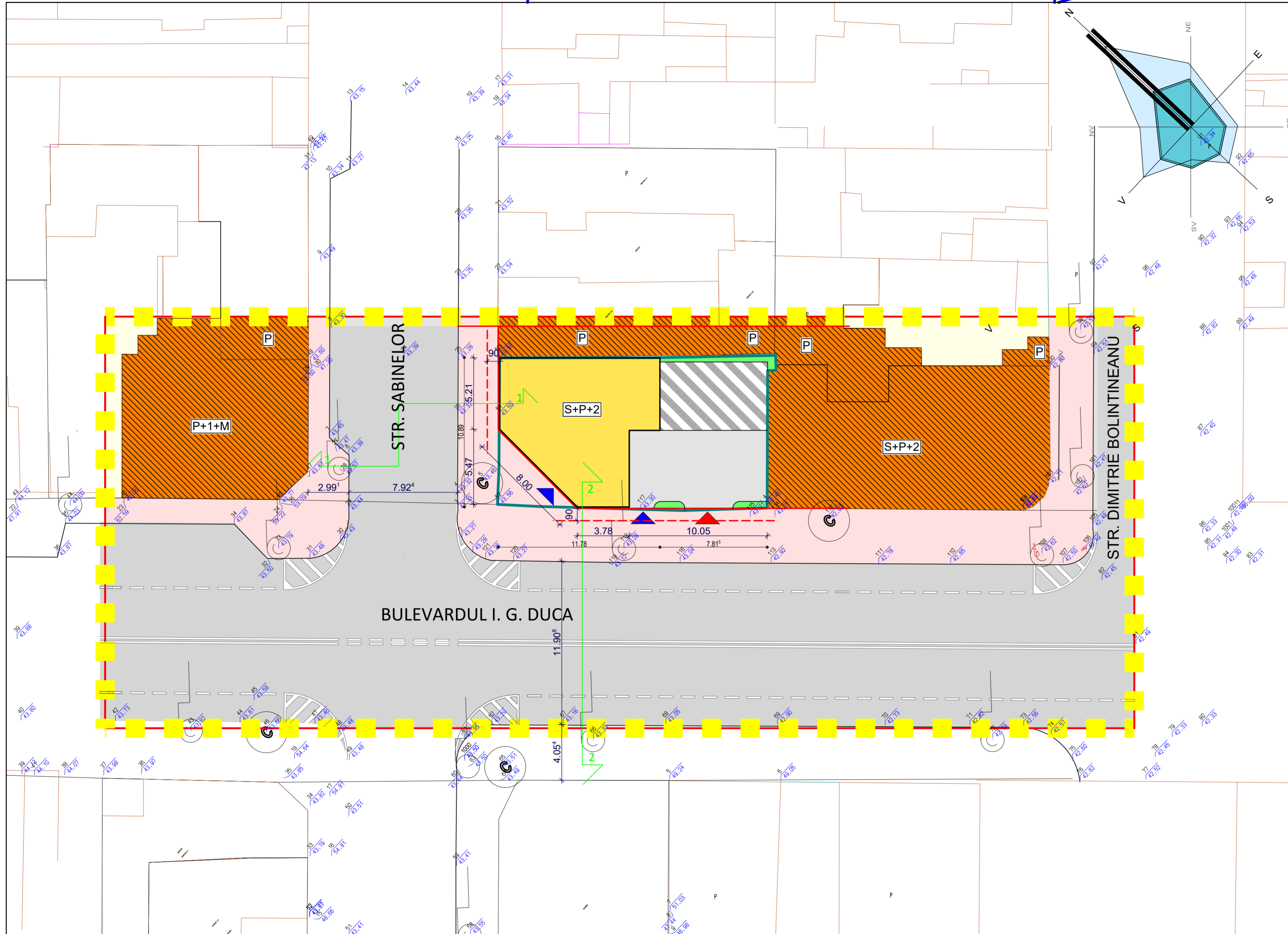
ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA:

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

DATE DE CONTACT ELABORATOR: ARH. SERGHEI PETROV, TEL. 0722 286 907, serghei.petrov@yahoo.com

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 29.09.2021 – 14.10.2021
- ETAPA COMUNICARII REZULTATELOR: 15.10.2021 – 25.10.2021



SUPRAFATA TEREN = 220 mp
 S.C.= 99.00 mp
 S.D.=297.00 mp
 POT=45%*
 CUT=1.35
 *conform RU POT aprobat este 35%,
 cu un plus de 10% daca se prevede o
 functie complementara - spatiu
 comercial in acest caz.

LEGENDA

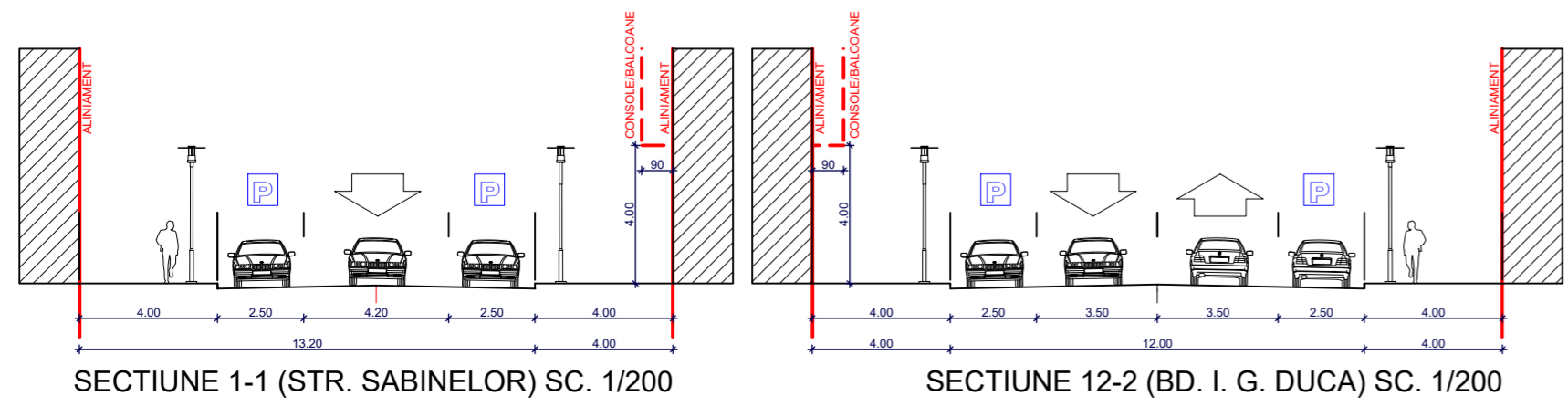
	LIMITA TEREN
	ALINIAMENT
	LIMITA CONSOLE/BALCOANE ETAJ
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CONSTRUCTIE PROPUISA
	SPATIU VERDE LA SOL
	GARD VIU
	CAROSABIL
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU PARCARE
	SPATIU VERDE LA SOL
	ACCES CAROSABIL
	ACCES PIETONAL

petrov STUDIO
 S. C. " PETROV STUDIO" S.R.L. Navodari
 Str. Unirii Nr. 19A, Constanta - Romania
 RO 27718313 - J13/2094/17.11.2010
 Tel +4 0241.55.00.89 Mobil: +4 0722.286.907
 E-mail: serghei@petrovstudio.ro

specificatie	nume	semnatura	nr. proiect
sef proiect	Arh. S.Petrov		
proiectat	Arh. S.Petrov		faza
desenat	Arh. S.Petrov		PUD

titlul proiectului: **CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic.+P+2E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**

amplasament	CONSTANTA, BD. I. G. DUCA NR. 30B	scara	1/200
beneficiar	Rida Gheorghe si Rida Tinela-Katy	data	MAI 2020
titlul plansei	REGLEMENTARI URBANISTICE	nr. plansa	P2



MEMORIU JUSTIFICATIV

1 Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

- * denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu**
- * initiator (beneficiar): **Rida Gheorghe**
- * amplasament: **Constanta, str. I.G.Duca, nr. 30B, nr. cad. 213798**
- * elaborator: **S.C. PETROV STUDIO S.R.L., arh. Petrov Serghei pr. nr. 17/2018**
- * data elaborarii: **martie 2020**

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii este elaborarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinte Stehnic+P+2E cu spatiu comercial la parter si imprejmuire teren conform art. 11 din PUG aprobat „*pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din artere de larga circulatie, autorizarea se face pe baza de P.U.D.*”

Documentatia asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului pe parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate, asa cum se cere prin Regulamentul de urbanism din PUG.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza in scopul clarificarii prevederilor actuale, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism si din avizele detinatorilor de utilitati publice. Scopul lui este de a pune la dispozitia autoritatilor publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rationala a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale initiatorului P.U.D. in valorificarea terenului.

1 2 Incadrarea in zona

2 2.1 Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform documentatiei de urbanism de tip P.U.G. aprobate cu H.C.L. 653/1999, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2b – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie.

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 25% din AC.

Utilizarile admise cu conditionari sunt: mansardarea cladirilor cu luarea in calculul C.U.T. a maximum 60% din aria unui nivel curent.

2.2 Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

Vor fi elaborate urmatoarele studii de fundamentare:

- a) studiu de insorire
- b) studiu geotehnic
- c) studiu topografic
- d) studiul volumetric -plansa P5

Amplasarea constructiei astfel incat spatiile locuibile sa beneficieze de insorire conform normelor determina apropierea acesteia de limitele dinspre nord-vest si sud-vest, putand oferi vizibilitatii dinspre spatiul public a unor calcane tratate arhitectural sau inverzite, pana in momentul

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

construirii pe parcela alaturata a unei cladiri cuplate. Avand in vedere regulamentul de urbanism in vigoare pentru zona, acest lucru nu este posibil decat printr-o documentatie de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela respectiva.

Rezulta necesitatea tratarii arhitecturale a fatadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterala fata de care se propune apropierea.

Se remarca de asemenea faptul ca viitoarea constructie va fi vizibila dinspre bd. I.G. Duca, ceea ce obliga tratarea volumetrica si arhitecturala integrata in peisajul orasului vizibil de pe una din arterele importante.

3 Situatia existenta

a) Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesurile carosabil si auto este posibil din strazile I. G. Duca si Sabinelor, strazi de categoria a III-a Bdul I.G. Duca, respectiv categoria a IV-a, str. SAbinelor. In aceste conditii intersectia este de clasa III.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

in prezent, terenul este liber de constructii. Spre nord-est se afla doua imobile in regim de inaltime P, care ofera spre parcela aflata in studiu un calcan de 20.13 m lungime, iar la sud-est se afla un bloc de locuinte, cu regimul de inaltime P+2E, care ofera spre parcela aflata in studiu un calcan de 10.01 m latime.

Suprafata parcelei este de 220 mp, avand forma dreptunghiulara si dimensiunile in plan de cca. 19.67 metri pe directia NV-SE si cca. 10.62 metri in adancime, pe directia NE-SV.

Parcela se invecineaza astfel:

- NE - propr. Ion Simona;
- SE - bloc locuinte;
- SV - str. I.G.Duca;
- * - NV - str. Sabinelor.
- *

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectare Stereografic 1970

Pct.	N (m)	E (m)
18	304213.388	791112.939
19	304215.593	791111.071
20	304217.303	791113.058
21	304222.787	791118.965
34	304214.614	791126.643
37	304211.239	791129.931
38	304208.236	791132.857
39	304207.460	791132.097
40	304207.899	791131.648
10	304201.077	791124.328
17	304205.416	791119.998

S teren = 216 mp din masuratori, 220 mp din acte

c) Suprafete de teren construite si suprafete libere

in prezent, pe parcela exista constructii in curs de desfiintare autorizate cu AD nr. 45/19.06.2018, lucrari ce vor fi finalizate pana la faza de autorizare, cand bilantul va fi:

S construita = 0 mp P.O.T. = 0%

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

S desfasurata = 0 mp C.U.T. = 0

d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural si urbanistic

Parcela face parte din zona centrala a municipiului Constanta, cu functiunea principala de locuire, si functiuni complementare acestora. Functiunile complementare cel mai des intalnite in zona sunt: garaje si anexe gospodaresti. Alipita parcelei pe str. I.G.Duca se afla un bloc de locuinte in regim de inaltime P+2E, iar pe str. Sabinelor se afla un imobil in regim de inaltime P avand functiunea de clinica de medicina hiperbara.

Atat clinica, cat si imobilul de locuinte sunt construite pe limita de proprietate spre strada.

e) Functiunile cladirilor

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta colectiva cu spatiu comercial la parter. Din acest punct de vedere obiectivul se inscrie -dincolo de prevederile Regulamentul de urbanism al zonei – in tipologia constructiilor vechi existente.

f) Regimul juridic al terenurilor

Terenul aflat in studiu este integral proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice. in prezent apartine lui Rida Gheorghe, cu numarul cadastral 213798. Acesta este statutul (proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice) tuturor terenurilor invecinate, cu exceptia cailor de circulatie ce apartin Domeniului public.

g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Avand in vedere ca zona este construita se propune realizarea unui ecran de minimipiloti legati cu grinda de coronament pentru a preveni surparea malurilor terenului si implicit antrenarea pamantului atat sub trotuarul existent (str. Sabinelor si Bd I.G.Duca) cat si de sub fundatiilor vecine. Daca ecranul de minimipiloti implica costuri suplimentare mari, se poate adopta orice metoda de sprijinire a terenului recomandata de inginerul de specialitate.

Varianta I

- fundarea directa pe stratul de loess galben, plastic, vartos;
- ca sistem de fundare se recomanda radier de b.a.
- adancimea de fundare recomandata Dfa cota terenului actual;
- pentru dimensionarea fundatiilor se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{conv.} = 100kPa$ -gruparea fundamentala.

Varianta II

- fundarea pe teren consolidat in suprafata prin intermediul unei perne impermeabile din loess sau deseu de cariera compactat, executat in sapatura generala;
- perna de poess sau deseu de cariera va avea grosimea de min. 1.00m sub fundatii. Avand in vedere sprijinirile realizate nu se vor face evazari la perne propusa.

h) Accidente de teren.

In prezent nu sunt vizibile accidente de teren. In conditiile in care prin avizul de la Ministerul Culturii (pentru desfiintarea constructiilor existente) nu se avizeaza desfiintarea fundatiilor si lucrarile suc cota terenului, eventuala existenta a unor beciuri, hrube nu se poate evidentia decat dupa executarea lucrarilor sub supravegherea reprezentantilor Directiei pentru Cultura Constanta.

i) Adancimea apei subterane

La data efectuarii lucrarilor de teren, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adancimi de -9,20 m de la cota terenului natural. Pot fi fluctuatii ale panzei freatice de +/- 0.80m in functie de anotimp si de regimul precipitatiilor.

j) Parametri seismici caracteristici zonei

Terenul studiat se incadreaza in zona seismica cu $a_g = 0.20g$ si perioada de control $T_c = 0.7s$.

k) Analiza fondului construit existent

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

Pe parcela sunt in curs de desfiintare constructii cu regim de inaltime parter – locuinta si anexe, toate realizate in sistem zidarie portanta, din caramida. La NE se afla o unitate medicala cu profil hiperbar - amenajata intr-o fosta locuinta parter- realizat in sistem zidarie portanta, in stare buna. La SE , la limita terenului exista un imobil P+2E, din cadre de beton armat in stare mediocra. In continuarea str. Sabinelor si str. D. Bolintineanu ce delimiteaza zona studiata sunt constructii (locuinta) realizate in sistem zidarie de caramida si regim de inaltime parter.

l) Echiparea existenta

Asemenea celorlalte parcele din zona, amplasamentul studiat beneficiaza de posibilitatea bransarii la toate utilitatile necesare ale caror retele sunt prezente de-a lungul strazilor invecinate: alimentare cu apa, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie si date prin cablu.

1 Reglementari

2

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face este incadrat in zona ZRL2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie , deci va respecta prevederile urbanistice aplicabile prevazute prin PUG.

a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe parcela se intentioneaza amplasarea unei locuinte colective cu regimul de inaltime Stehnic+P+2E, cu spatiu comercial si mai multe apartamente, . La parter se are in vedere posibilitatea amenajarii unui spatiu comercial cu suprafata stabilita prin Regulamentul de urbanism – max 25% din S.C.

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Functionalitatea

Obiectivul propus se incadreaza din punct de vedere functional in prevederile P.U.G. aprobat.

Constructia principala va cuprinde locuintele colective, pe teren putand fi amplasate alte functiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism. Pe terenul ramas liber se vor amenaja spatii verzi, parcare si utilitati.

Utilizari admise:

-locuinte 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 suprafata construita.

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

Se interzic orice alte functiuni ce nu sunt admise sau admise cu conditionari.

Amplasarea constructiilor

Fiind vorba de un lot cu suprafata terenului de 220 mp situat in zona protejata se impune construirea in sistem insiruit conform tabelului din PUG, ceea ce aplicat la situatia din teren are ca rezolvare logica alipirea pe latura nord de cladirea invecinata pe strada Sabinelor, astfel incat sa nu lase vizibil calcanul acesteia din Bd. I.G. Duca. Spatiul neconstruit ramas pana la cladirea P+2 invecinata pe bulevard se va amenaja la nivelul parterului prin realizarea unei pergole cu vegetatie.

Constructia va fi amplasata pe colt, pe linia aliniamentelor la cele doua strazi – caracteristica cladirilor invecinate, cu respectarea tesirii de 8.00 m. 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

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

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.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata

Imobilul va cuprinde apartamente, cu o suprafata desfasurata de maximum 297 mp, inclusiv o functie complementara- comert/birou cu suprafata maxima de 24.75 (max. 25% din S.C)

d) Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Prioritara pentru conceperea obiectivului este rezolvarea intoarcerii pe colt, cu fatade vitrate spre ambele strazi si evitarea lasarii vizibile a calcanului constructiei existente pe lotul invecinat pe str. Sabinelor. Accesul pietonal, cel carosabil precum si cel pentru utilajele pentru stingerea incendiilor se fac dinspre Bd. I.G. Duca.

Variante posibile de rezolvare, principii de compozitie:

VARIANTA 1

Constructia se amplaseaza pe alipit cu constructia invecinata pe Bd IG Duca.

Argumente pro: se acopera calcanul constructiei S+P+2E situata pe Bd. IG Duca.

Argumente contra: ramane vizibil calcanul constructiei P de pe str. Sabinelor. Amplasarea constructiei retrasa fata de aliniamentul str. Sabinelor are ca rezultat o rezolvare spatiala necontrolata in intersectie, in concluzie de evitat. Aceasta rezolvare este ilustrata in desenul de mai jos:



VARIANTA 2

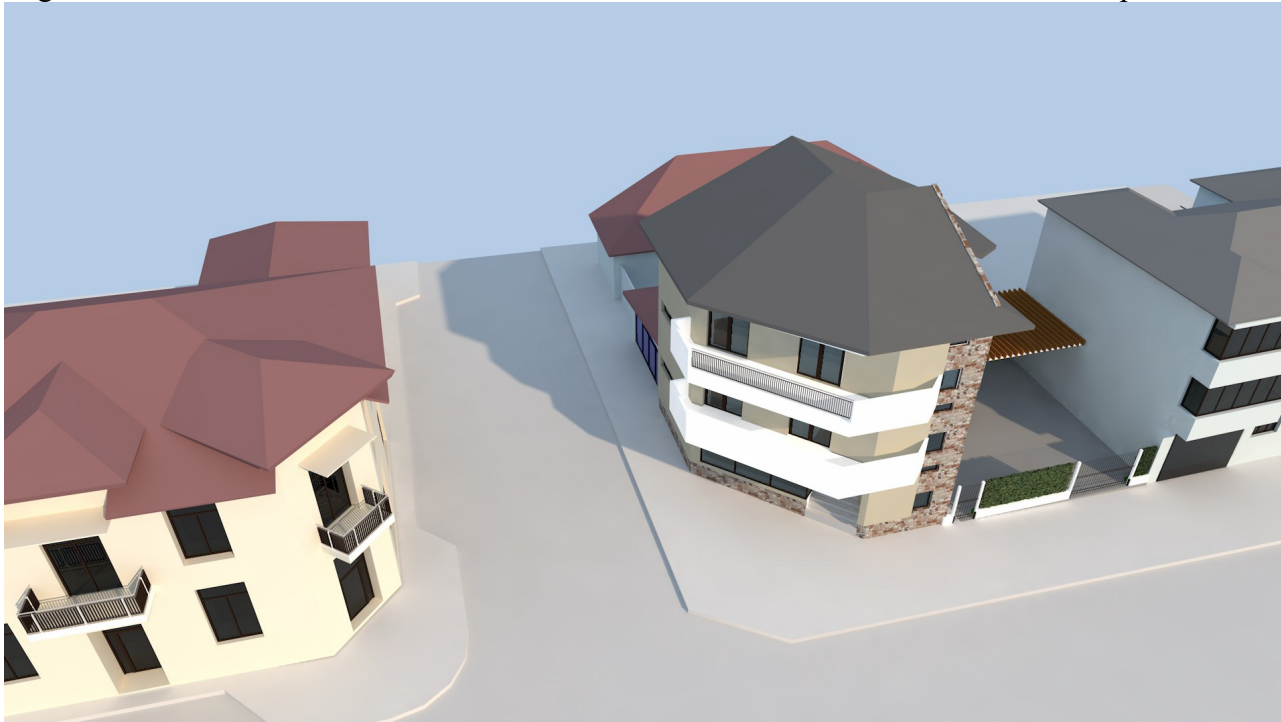
Este varianta luata in considerare in aceasta documentatie. Constructia se amplaseaza pe aliniamentele ambelor strazi (aceasta fiind tipologia predominanta), inclusiv pe linia de tesire, avand ca rezultat o imagine tipica de constructie amplasata pe colt.

Argumente pro: rezolvarea tip tronson de colt, relatie corecta cu constructia de pe coltul de vis-a-vis

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

pe str. Sabinelor; acopera calcanul parter al constructiei de pe str. Sabinelor.

Argumente contra: ramane vizibil calcanul constructiei S+P+2, dar varianta ramane de preferat.



e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Noua cladire si eventualele interventii ulterioare edificarii acesteia se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Este permisa acoperirea totala sau partiala cu acoperis tip sarpanta, cu versanti spre fatade. Invelitorile de pe acoperisurile tip sarpanta vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasa se recomanda a fi inverzite. Se interzice folosirea finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate. Este permisa placarea partiala a fatadelor cu piatra naturala. Invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica sau tabla faltuita – culoare gri, mata.

Calcanele vizibile din spatiul public se vor trata arhitectural, vor prezenta ferestre cu geam mat sau caramida de sticla sau vor fi imbracate in vegetatie acolo unde este posibil.

f) Principii de interventie asupra constructiilor existente

Pentru protejarea constructiei invecinate catre care se va face alipirea obiectivului propus si trotuarele adiacente se propune realizarea unui ecran de minipiloti legati cu grinda de coronament pentru a preveni surparea malurilor terenului si implicit antrenarea pamantului atat sub trotuarul existent (str. Sabinelor si Bd I.G.Duca) cat si de sub fundatiilor vecine. Daca ecranul de minipiloti implica costuri suplimentare mari, se poate adopta orice metoda de sprijinire a terenului recomandata de inginerul de specialitate.

g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Se va crea un acces auto din Bd. I.G.Duca (3.50 m), accesul pietonal la locuinte fiind tot dinspre bulevard. Spatiul comercial va fi accesibil din zona de tesire a aliniamentelor.

h) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

Terenul ramas neconstruit se va amenaja ca spatiu verde, cu plantatii joase si medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel incat sa nu afecteze insorirea spatiilor de locuit ale constructiilor propuse si existente, astfel:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafetei terenului;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, este interzisa impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri. Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcami (robinia), arini (alinus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syringa), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus, iedera), etc..

De asemenea, terasele circulabile si necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafetei verzi conform normelor in vigoare.

i) Lucrari necesare de sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:

- declivitati acceptabile pentru accesuri locale la constructiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren ;
- sa asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

j) Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Extras din Regulamentul General de urbanism:

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesionarii 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
Izolat	200	12	350	14	300	14
<i>parcela de colt</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>

* conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;

pentru parcelele construite **se mentin conditiile existente** daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

In aceste conditii, fiind vorba de un teren construit isi mentine conditiile existente. Deci este vorba de un teren cu suprafata de 220 mp, amplasat pe colt, cuplat cu constructia invecinata pe str. Sabinelor. Se respecta coeficientii urbanistici (POT, CUT) din RLU.

Limita suprafetei edificabile de pe parcela studiata este marcata pe plansa de reglementari propuse si data de urmatoarele distante minime:

NE – proprietate privata – 0.00 metri;

SV – aliniamentul strazii I.G.Duca – 0.00 metri, conform tipologiei predominante in zona;

NV – aliniamentul strazii Sabinelor 0.00 m.

SE – proprietate privata – cca. 7.50 metri.

Inaltimea totala nu o va depasi pe cea prevazuta in R.L.U. aprobat, de 10.0 metri.

Pe terenurile incadrate in ZRL2a POT = 35%

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 construabila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2.

Deci $POT = 35\% + 10\% = 45\%$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL1.

Precizare din nota respectiva spune **Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT**

Aceasta este interpretarea propusa, deci **$CUT_{maxim} = 1.35$**

Se va respecta codul civil si legislatia referitoare la amplasarea constructiilor fata de vecinatati.

k) Asigurarea utilitatilor

Utilitatile vor fi asigurate prin bransamente la retelele edilitare din zona, pe baza proiectelor de specialitate autorizate si avizate de detinatorii retelelor.

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 CAT

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

Suprafata terenului, mentinuta = 220 mp

Suprafata construita maxima = 99 mp

Suprafata desfasurata maxima = 297 mp

Suprafata de spatiu verde minima = 22 mp

Concluzii

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Constructiile propuse se vor incadra in zona, pastrand specificul acesteia, atat din punct de vedere functional, cat si al aspectului cladirilor.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Autorizarea lucrarilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de fata, respectand limitele suprafetei edificabile stabilite si pe baza unui studiu de insorire anexat documentatiei de autorizare, care sa demonstreze respectarea normelor in vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013, Legea locuintei 114/1996 actualizata in 2017 si NP057/2002 - Normativ pentru

PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN”

proiectarea cladirilor de locuinte

Elaborat,
arh. S. Petrov