

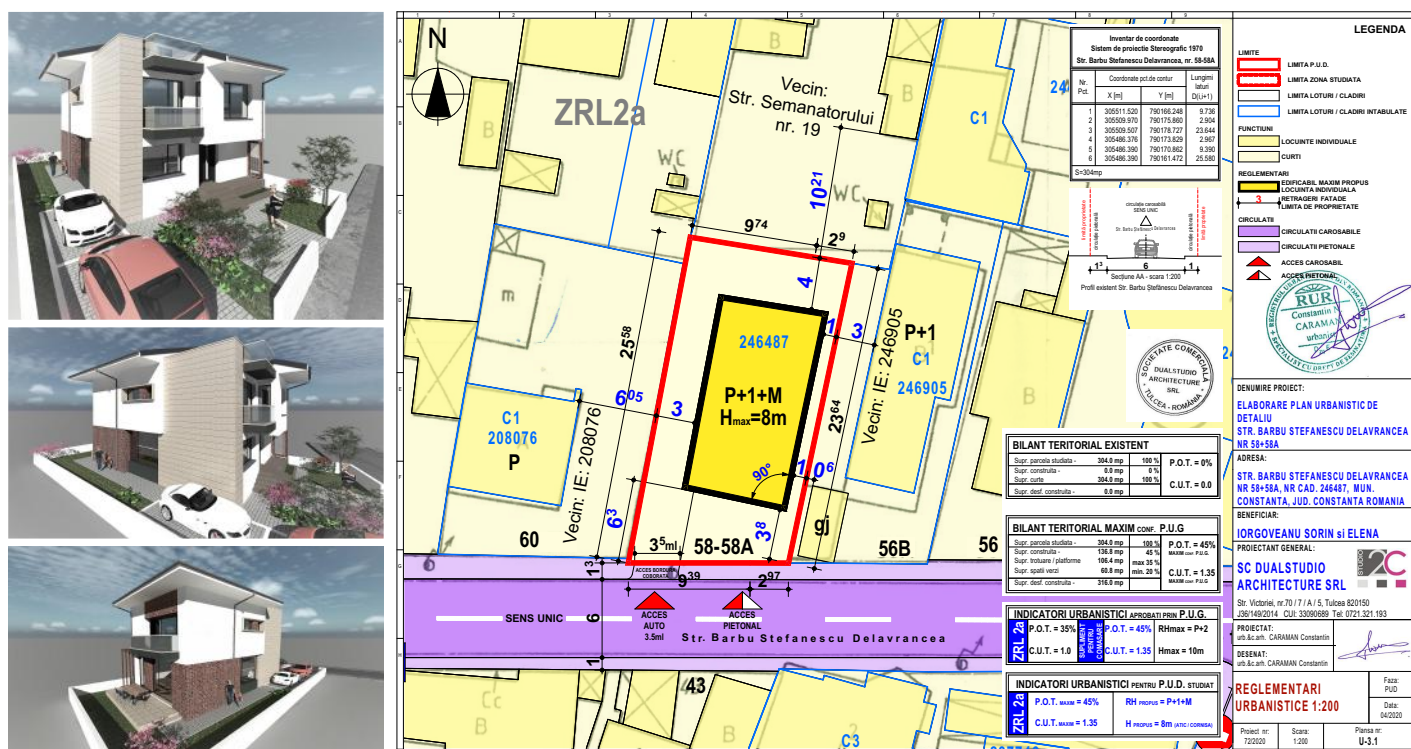
ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU P.U.D. STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A

ADRESA : STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A

ARGUMENTARE: Prezenta lucrare isi propune studierea si reglementarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA

INIȚIATOR: IORGOVEANU SORIN si ELENA

ELABORATOR: SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL _urb. CARAMAN Constantin



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 26.01.2021-10.02.2021.

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA Bd. Tomis nr. 51, etaj 1, cam 121 BIROUL STRATEGII URBALE SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: inspector SIMINA STAICULESCU

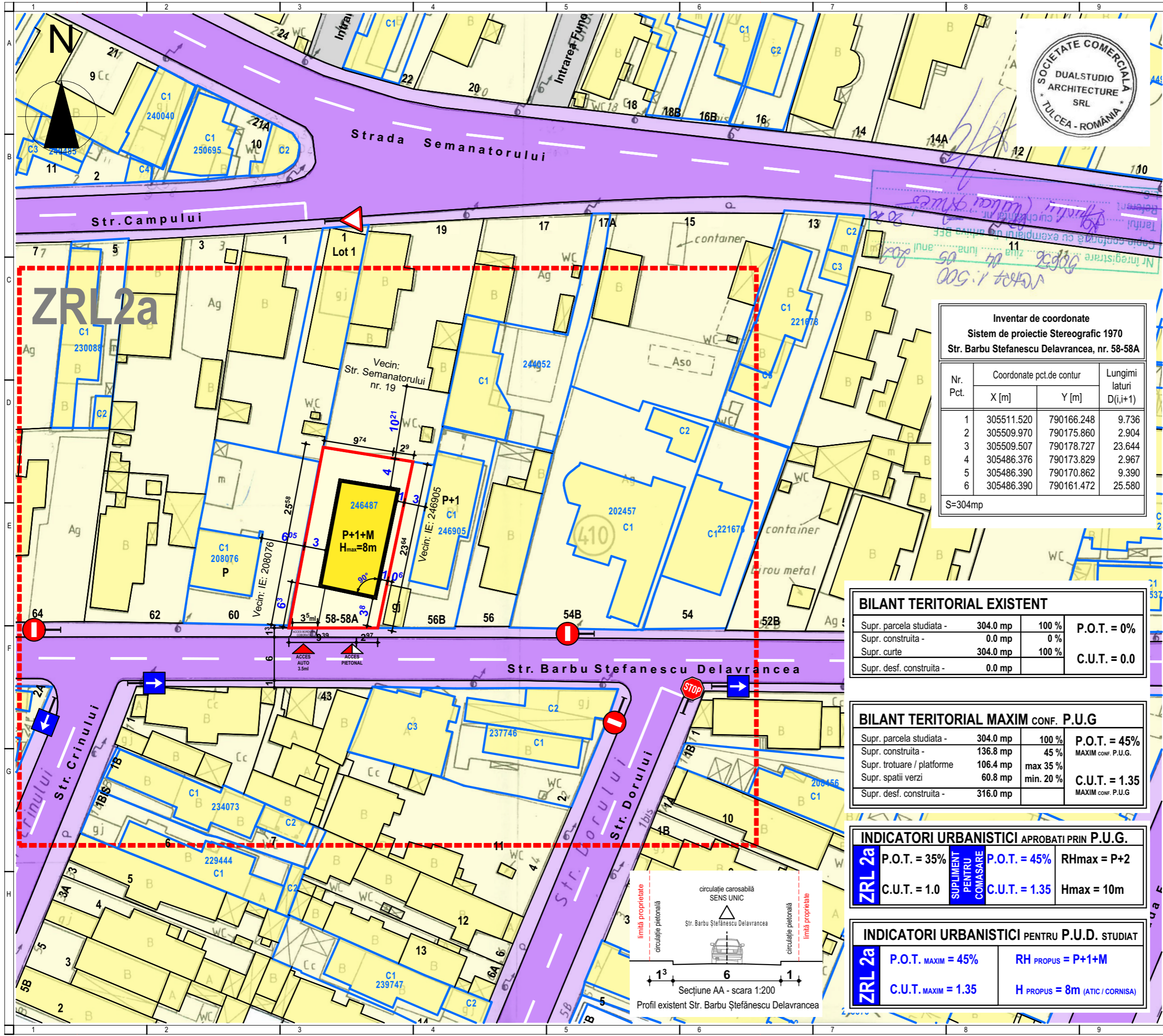
ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb. CARAMAN Constantin - 0770 248 136, email: office.2cstudio@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI conform HCL 322/2016 :

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 26 / 01 / 2021 - 10 / 02 / 2021 (15 ZILE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR - 11 / 02 / 2021 - 21 / 02 / 2021 (10 ZILE)



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOTURI / CLADIRI
- LIMITA LOTURI / CLADIRI INTABULATE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- CURTI

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ LOCUINȚA INDIVIDUALA
- RETRAGERI FATADE
- LIMITA DE PROPRIETATE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE

ACCES

- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Str. Barbu Stefanescu Delavrancea, nr. 58-58A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305511.520	790166.248	9.736
2	305509.970	790175.860	2.904
3	305509.507	790178.727	23.644
4	305486.376	790173.829	2.967
5	305486.390	790170.862	9.390
6	305486.390	790161.472	25.580

S=304mp



DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A

ADRESA:
STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A, NR CAD. 246487, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA ROMANIA

BENEFICIAR:
IORGOVEANU SORIN si ELENA

PROIECTANT GENERAL:
SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL

Str. Victoriei, nr.70 / 7 / A / 5, Tulcea 820150
J36/149/2014 CUI: 33090689 Tel: 0721.321.193

PROIECTAT:
urb.&c.arh. CARAMAN Constantin

DESENAT:
urb.&c.arh. CARAMAN Constantin

REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

Faza: PUD
Data: 04/2020

Proiect nr: 72/2020 Scara: 1:500 Planșa nr: U-3.0

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Supr. parcela studiată -	304.0 mp	100 %	P.O.T. = 0%
Supr. construită -	0.0 mp	0 %	
Supr. curte	304.0 mp	100 %	C.U.T. = 0.0
Supr. desf. construită -	0.0 mp		

BILANT TERITORIAL MAXIM CONF. P.U.G

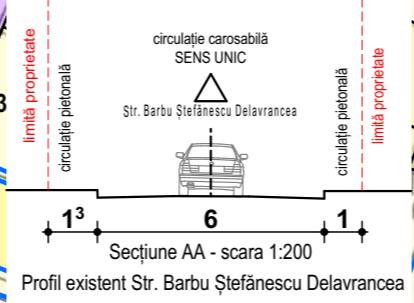
Supr. parcela studiată -	304.0 mp	100 %	P.O.T. = 45% MAXIM CONF. P.U.G.
Supr. construită -	136.8 mp	45 %	
Supr. trotuare / platforme	106.4 mp	max 35 %	C.U.T. = 1.35 MAXIM CONF. P.U.G.
Supr. spatii verzi	60.8 mp	min. 20 %	
Supr. desf. construită -	316.0 mp		

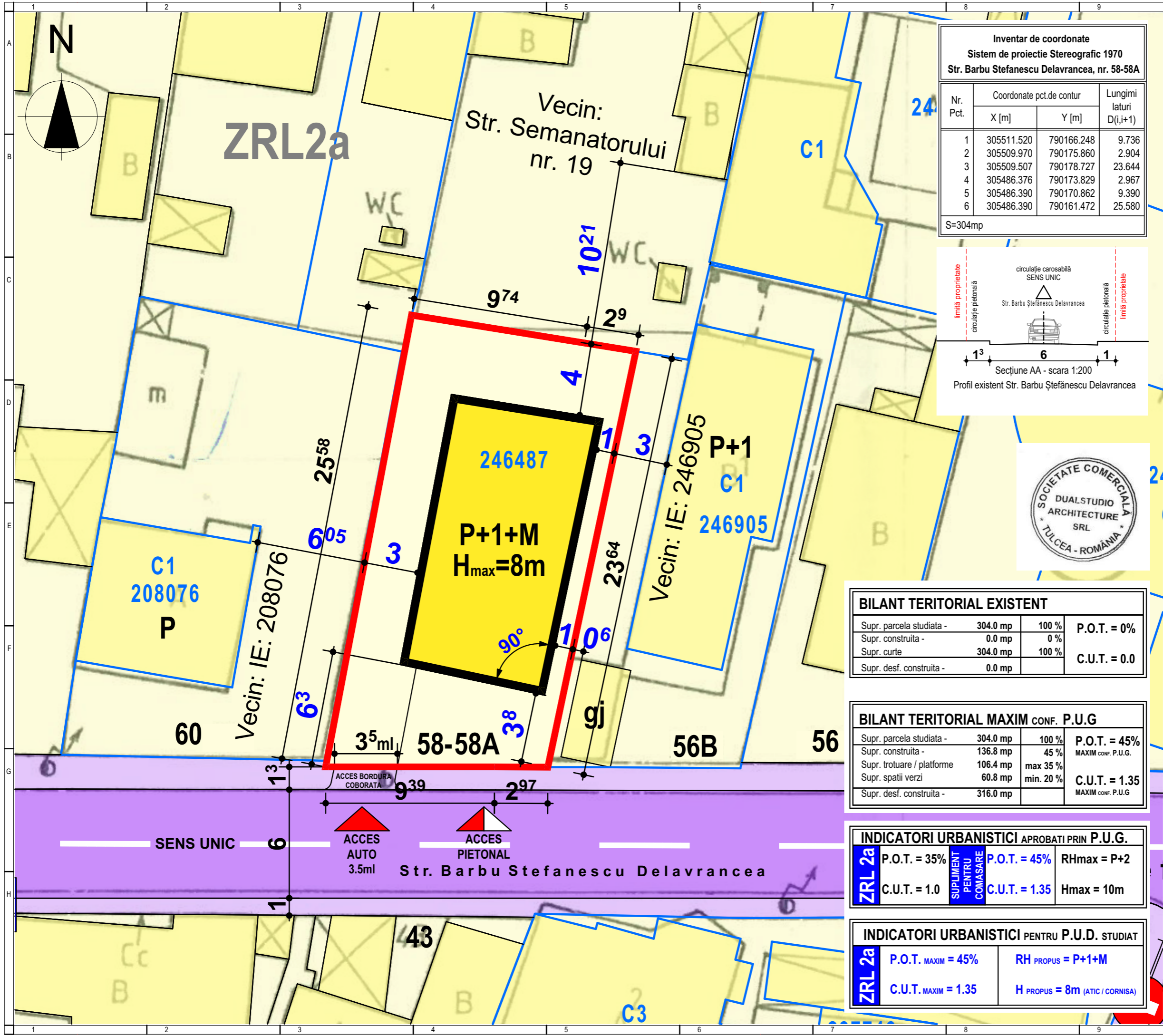
INDICATORI URBANISTICI APROBATI PRIN P.U.G.

ZRL 2a	P.O.T. = 35%	SUPLEMENT PENTRU COMASARE	P.O.T. = 45%	RHmax = P+2
	C.U.T. = 1.0		C.U.T. = 1.35	Hmax = 10m

INDICATORI URBANISTICI PENTRU P.U.D. STUDIAT

ZRL 2a	P.O.T. MAXIM = 45%	RH PROPUȘ = P+1+M
	C.U.T. MAXIM = 1.35	H PROPUȘ = 8m (ATIC / CORNISA)

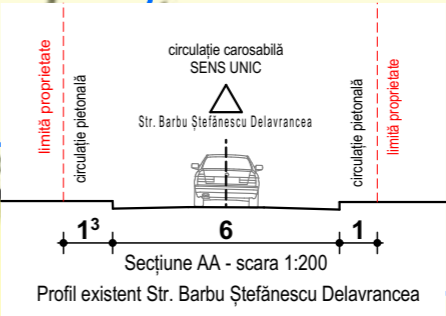




Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Str. Barbu Stefanescu Delavrancea, nr. 58-58A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305511.520	790166.248	9.736
2	305509.970	790175.860	2.904
3	305509.507	790178.727	23.644
4	305486.376	790173.829	2.967
5	305486.390	790170.862	9.390
6	305486.390	790161.472	25.580

S=304mp



LEGENDA

LIMITE

- LIMITA P.U.D.
- LIMITA ZONA STUDIATA
- LIMITA LOTURI / CLADIRI
- LIMITA LOTURI / CLADIRI INTABULATE

FUNCTIUNI

- LOCUINTE INDIVIDUALE
- CURTI

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ LOCUINTA INDIVIDUALA
- RETRAGERI FATADE
- LIMITA DE PROPRIETATE

CIRCULATII

- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- ACCES CAROSABIL
- ACCES PIETONAL

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Supr. parcela studiata -	304.0 mp	100 %	P.O.T. = 0%
Supr. construita -	0.0 mp	0 %	
Supr. curte	304.0 mp	100 %	C.U.T. = 0.0
Supr. desf. construita -	0.0 mp		

BILANT TERITORIAL MAXIM CONF. P.U.G

Supr. parcela studiata -	304.0 mp	100 %	P.O.T. = 45% MAXIM CONF. P.U.G.
Supr. construita -	136.8 mp	45 %	
Supr. trotuare / platforme	106.4 mp	max 35 %	C.U.T. = 1.35 MAXIM CONF. P.U.G.
Supr. spatii verzi	60.8 mp	min. 20 %	
Supr. desf. construita -	316.0 mp		

INDICATORI URBANISTICI APROBATI PRIN P.U.G.

ZRL 2a	P.O.T. = 35%	SUPPLEMENT PENTRU COMASARE	P.O.T. = 45%	RHmax = P+2
	C.U.T. = 1.0		C.U.T. = 1.35	

INDICATORI URBANISTICI PENTRU P.U.D. STUDIAT

ZRL 2a	P.O.T. MAXIM = 45%	RH PROPUȘ = P+1+M
	C.U.T. MAXIM = 1.35	H PROPUȘ = 8m (ATIC / CORNISA)

DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. BARBU ȘTEFĂNESCU DELAVRANCEA NR 58+58A

ADRESA:
STR. BARBU ȘTEFĂNESCU DELAVRANCEA NR 58+58A, NR CAD. 246487, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA ROMANIA

BENEFICIAR:
IORGOVEANU SORIN și ELENA

PROIECTANT GENERAL:
SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL

Str. Victoriei, nr.70 / 7 / A / 5, Tulcea 820150
J36/149/2014 CUI: 33090689 Tel: 0721.321.193

PROIECTAT:
urb.&c.arh. CARAMAN Constantin

DESENAT:
urb.&c.arh. CARAMAN Constantin

REGLEMENTARI URBANISTICE 1:200

Faza: PUD
Data: 04/2020

Proiect nr: 72/2020 Scara: 1:200 Plansa nr: U-3.1

DENUMIRE PROIECT:

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA
NR 58+58A

CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA

ADRESA:

MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA
STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA
NR 58+58A, NR CAD. 246487

MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

CUPRINS - MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- 1.1.1. Denumirea lucrarii
- 1.1.2. Beneficiar
- 1.1.3. Proiectant de urbanism
- 1.1.4. Data elaborarii

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.D.

- 1.2.1. Obiectivul P.U.D.
- 1.2.2. Teritoriul studiat în P.U.D.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- 1.3.1. Cadrul normativ si lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD
- 1.3.2. Alte cercetari

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE ANTERIOR

- 2.1.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii
- 2.1.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona studziata

3. SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE
- 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI
- 3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE
- 3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC
- 3.5. FOLOSINTA TERENURILOR SI FUNCTIUNILE CONSTRUCTIILOR
- 3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR
- 3.7. CONCLUZIILE SUDIULUI GEOTEHNIC
- 3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE SI UMPLUTURI)
- 3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT(INALTIME, STRUCTURA, STARE ETC.)
- 3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

- 4.1.1. Utilizari admise
- 4.1.2. Utilizari admise cu conditionari
- 4.1.3. Utilizari interzise
- 4.1.4. Precizari suplimentare
- 4.1.5. Caracteristici ale parcelei
- 4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament
- 4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei
- 4.1.8. amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela
- 4.1.9. Circulatii si accese
- 4.1.10. Stationarea autovehicolelor
- 4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor
- 4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor
- 4.1.13. Conditii de echipare edilitara
- 4.1.14. Spatii libere si spatii plantate
- 4.1.15. Imprejmuiri
- 4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT
- 4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

4.2. PROBLEME DE MEDIU

- 4.2.1. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii
- 4.2.2. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPUS)

5. CONCLUZII

- 5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE
- 5.2. MASURILE CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI
- 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

6. ANEXE

- 6.1. CERTIFICAT DE URBANISM + PLANURI ANEXA
- 6.2. ACTE, STUDII SI AVIZE

MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrării

**P.U.D.
STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA**

1.1.2. Beneficiar

IORGOVEANU SORIN si ELENA

1.1.3. Proiectant de urbanism

S.C. DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

Str. Victoriei, Nr.70, Bl. 7, Sc. A, Ap. 5, Tulcea, Romania ___ Tel.: 0721321193

1.1.4. Data elaborării

IUNIE 2020

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.D.

1.2.1. Obiectivul P.U.D.

Prezenta lucrare isi propune studierea si reglementarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui **IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA** pe terenul amplasat **STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A**, in corelare cu vecinatatile imediate. Elaborarea acestui studiu a fost impusa prin prevederile din Certificatul de Urbanism nr. **4610** din **17.12.2019**, emis de Primaria Municipiului Constanta si este in conformitate cu prevederile din Legea amenajarii teritoriului si urbanismului nr. 350/2001.

Scopul studiului este stabilirea reglementarilor de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, în organizarea urbanistica și în conformarea construcției din zona delimitata, în corelare cu strategia de dezvoltare urbană stabilită prin P.U.G. și R.L.U. ale Municipiului CONSTANTA, aprobate cu HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detalierile ulterioare.

P.U.D.

**STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD**

2020

4

1.2.2. Teritoriul studiat în P.U.D.

PUD este elaborat pentru parcela din **STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A**, si pentru stabilirea posibilitatilor de construire pe aceasta parcela s-a studiat o zona mai mare care are în centrul de greutate parcela studiată si cuprinde:

Frontul de Nord al STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA: imobilele nu numerele postale cuprinse între 52 si 64

Frontul de SUD al STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA: imobilele nu numerele postale cuprinse între 41 si 43

Ambele fronturi ale STR. CRINULUI în apropierea cu intersectia STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Ambele fronturi ale STR. DORULUI în apropierea cu intersectia STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Frontul de SUD al STR. CAMPULUI: imobilele nu numerele postale cuprinse între 1 si 67

Frontul de SUD al STR. SEMANATORULUI: imobilele nu numerele postale cuprinse între 10 si 24

Zona studiată în PUD are o suprafața de cca. 8000mp cu dimensiunile în plan de cca. 80m pe direcția N-S, cca. 100 m pe direcția E-V si cuprinde imobilele descrise mai sus..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul normativ si lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD

- ▣ **Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR nr. 525/1996;
- ▣ **PUG - Municipiul CONSTANTA** aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detalierile ulterioare.
- ▣ **Metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.D.**, aprobata prin O.M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

1.3.2. Alte cercetari

- ▣ Cercetari proprii S.C. DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L. . pentru zona analizata.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE ANTERIOR

2.1.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul studiat în PUD este situat în interiorul zonei centrale a mun. Constanta în arealul delimitat de STR Soveja și Bulevardul Alexandru Lapusneanu și se înscrie în totalitate în teritoriul intravilan al municipiului Constanta.

2.1.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona studiată

Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile și detaliierile ulterioare încadrează terenul reglementat în UTR 5, Zona – ZRL 2a – LOCUINTE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

POT max - 35% și CUT = 1.0
Hmax = 10.0m echivalentul a P+2 niveluri

NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării.

In consecința putem menționa faptul că POT max - 45% și CUT = 1.35 deoarece terenul studiat și reglementat este rezultatul comasării a două terenuri dintre care una era neconstruibilă. Conform propunerii de alipire atașată la documentație.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Zona studiată este cuprinsă în arealul delimitat de Str Soveja și Bulevardul Alexandru Lapusneanu. Se poate menționa că zona studiată este foarte ușor accesibilă din ambele străzi principale menționate mai sus (artere de circulație de categoria I). Str. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA făcând legătura între cele două artere de circulație majore.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE ȘI VECINATATI

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA** are o suprafață de 304mp și are următoarele limite:

N Imobil LOCUINTA str. Semanatorului nr.19;

P.U.D.

STR. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

6

S Domeniu PUBLIC – Str. Barbu Stefanescu Delavrancea
E Imobil LOCUINTA – Str. Barbu Stefanescu Delavrancea nr. 56B (nr cad. 246905)
V Imobil LOCUINTA – Str. Barbu Stefanescu Delavrancea nr. 60 (nr cad. 208076)

Parcela cu obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA** este amplasata in centrul zonei studiate avand ca vecinatati constructii cu destinatia de locuinte individuale.

In prezent terenul studiat este liber de constructii. Autorizatia de construire se poate obtine imediat dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii PUD.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Bilant teritorial existent pe parcela

Suprafata parcela: **304.00mp**

Suprafata construita: **0.00mp (conform P.A.D.)**

Suprafata curte: **304.00mp**

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

- Subordonare functionala la Str Soveja si Bulevardul Alexandru Lapusneanu
- Calitatea arhitecturala a zonei este de nivel mediu urban fiind caracterizata de utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural specifice zonelor de locuinte individuale.
- In ceea ce privește valoarea arhitecturală și ambientală a clădirilor din zona studiată - plaja valorică se întinde de la clădiri cu valoare medie până la clădiri poluante vizual.

Din punc de vedere juridic putem mentiona urmatoarele:

- Zona Protejata : **DA** . Conform listei monumentelor istorice anexa la OMC nr 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la OMC nr 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de str. Iederei, Bl. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie – la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.
- Monument ansamblu, sit urban, zona protectie a unui monument: **NU**
- Interdictie temporara de construire: **DA, pana la aprobarea PUD**

Aspectul exterior al Cladirilor conform cerintelor din Certificatul de urbanism conf. PUG Mun. Constanta: Cladirile noi sau modificarile/ reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile: se recomanda utilizarea cu precadere a invelitorilor traditionale de olane.

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

3.5. FOLOSINTA TERENURILOR SI FUNCTIUNILE CONSTRUCTIILOR

Constructiile existente in zona studiata apartin urmatoarelor grupe de destinatii asa cum prezinta plansa "Situatie existenta":

- Locuire individuala

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile din intreaga zona studiata sunt partial in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice (toate parcelele din zona studiata), partial domeniu public al Municipiului Constanta (carosabil auto si trotuare).

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA** are o suprafata de 304,00mp este proprietatea privata a **IORGOVEANU SORIN si ELENA**. Teren dobandit de la **PICU IOAN ALEXANDRU**.

In momentul dovandirii terenului prin CVC au fost preluate si urmatoarele:

- **Certificatul de Urbansim nr. 4610 din 17.12.2019**
- **Avizele obtinute pana in acel moment**

3.7. CONCLUZIILE SUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul prezinta conditii optime pentru amplasarea unei cladiri cu destinatia IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA.

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

Zona studiata pe care se va amplasa obiectivul de investitie , precum si zona imediat invecinata este sistematizata si nu prezinta accidente de teren.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT (INALTIME, STRUCTURA, STARE ETC.)

In zona studiata toate imobilele se incadreaza in intervalul P – P+2+M. Structura cladirilor este variata: constructii din lemn(anexe) ; Cladiri din paianta , Cladiri realizate din zidarie portanta si cladiri mai noi realizate in cadre de B.A.

Concluziile generale prezinta oportunitatea edificarii obiectivului cu destinatia IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA.

3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detaliierile ulterioare încadreaza terenul reglementat in UTR 5, Zona – ZRL 2a – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

4.1.1. Utilizari admise **Conform RLU aferent PUG Constanta*

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.

4.1.2. Utilizari admise cu conditionari **Conform RLU aferent PUG Constanta*

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;

4.1.3. Utilizari interzise **Conform RLU aferent PUG Constanta*

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 precolectare 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.

4.1.4. Precizari suplimentare **Conform RLU aferent PUG Constanta*

Se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv parcelele 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.

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

4.1.5. Caracteristici ale parcelei *Conform RLU aferent PUG Constanta

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - Dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima	in alte zone
	Suprafata (mp)		Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
<i>Insiruit</i>	150	8	250	10	150	8
<i>Cuplat</i>	200	12	300	12	250	12
<i>Izolot</i>	200	12	350	14	300	14
<i>parcela de colt</i>	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea de la aliniament este de **3.8m**.

In zona dintre aliniament si aliniere sunt admise trepte de acces si podest pana la cota +0.00 a constructiei

Consolele / balcoane si bowindowurile dinspre aliniament se vor incadra in edificabilul maxim admis.

4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pe latura VEST (limita laterala) Imobilul va fi retras cu min. **3.0 m**

Pe latura EST (limita laterala) imobilul va fi retras cu min. **1.0 m**

Constructia propusa va fi amplasata la **min. 4.0 m** de limita nordica (posterioara) de proprietate. Sunt admise balcoane care sa depaseasca planul fatadei cu maxim **1.0m**

4.1.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

4.1.9. Circulatii si accese

Accesul pietonal cat si carosabil (auto) la cladire este asigurat din STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA.

Accesul auto in incinta va avea o latime maxima de 3.50m conform Avizului Comisiei de Circulatie.

Accesul auto se va realiza cu bordura coborata, iar accesul pietonal se va realiza direct din trotuar.

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

4.1.10. Stationarea autovehiculelor

Stationarea / parcare autovehiculelor : stationarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Numarul de locuri de parcare se va asigura conform HCL 113/2017, rectificata prin HCL 28/2018 si detaliata prin HCL 532/2018.

Numarul de locuri de parcare: **2 locuri de parcare exterioare in curte.** Accesul carosabil in curte va avea o latime de 3.50m.

4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (H 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 imprejuririi.

In cadrul PUD a fost analizat si propus un regim de inaltime de: P+1E+M si o inaltime a constructiei de 8.00m (la cornisa / atic).

4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

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.

Pentru realizarea unei integrari in aspectul arhitectural si pentru ridicarea calitativa a fondului construit al zonei, noua cladire va absorba si utiliza finisaje de buna calitate (placaj de piatra, tencuiala deschisa la culoare, jardiniere, parapeti josi la ferestre, realizarea de bovindouri/console, logii si terase-b de spatualcoane generoase) specifice zonelor rezidentiale cu standarde ridicate.

Conform situatiei existente si a incadrarii terenului in zona protejata: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555 se propun urmatoarele:

- Constructia nou propusa se va integra in peisajul construit existent, atat prin aspect – conform propunerii – cat si prin gabarit
- constructia nou propusa nu va depasi inaltimea aprobata prin PUG. (Conf. PUG Hmax=10m si RHmax=P+2. Conf. propunerii din PUD: H=8m (la atic/cornisa) si RH=P+1E+M)

- de preferat, constructia nou propusa nu se va amplasa pe limita de proprietate. Se va respecta COD CIVIL actualizat.
- materialele propuse a fi utilizate pentru aspectarea exterioara a cladirilor vor fi compatibile cu regimul de protectie al zonei:
 - o invelitori din materiale ceramice – Tigla tip olan (pentru zona cu sarpana)
 - o tamplarii exterioare de culori care sa nu fie stridente (de preferat lemn / aspect lemn sau gri-antracit)
 - o fatade sobre, simple, inclusiv din punct de vedere al cromaticii; interzicerea suprafetelor vitrate tip fatada cortina, interzicerea placarii fatadelor cu materiale stralucitoare / reflectorizante
 - o Utilizarea placarilor cu piatra naturala sau placaje ceramice aspect piatra (de preferat materiale specifice din zona: travertin, placaje calcaroase de culoare bej tip “ limestone” sau placari cu piatra naturala de Vratza.
 - o Utilizare tencuieiilor de culoare deschisa: alb, bej
 - o pentru un aspect autentic se pot utiliza si placaje din caramida aparenta.

4.1.13. Conditii de echipare edilitara

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

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.

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie conform avizelor obtinute de la detinatorii retelelor edilitare din zona.

4.1.14. Spatii libere si spatii plantate

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Spatiile libere vizibile din circuitatiile 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 prectectia 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 spatii verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

In conformitate cu HCJC nr. 152/22.05.2013 putem mentiona ca suprafata minima de spatii verzi pentru functiunea de LOCUINTA UNIFAMILIALA este de 5mp/locuitor

Suprafata minima de spatii verzi = 5mp x 6 pers = 30mp

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

12

4.1.15. Imprejmuiri **Conform RLU aferent PUG Constanta*

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 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT **Conform RLU aferent PUG Constanta*

POT maxim - 35%

4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT **Conform RLU aferent PUG Constanta*

CUT maxim = 1.0

NOTA:

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.

In consecinta putem mentiona faptul ca POT maxim = 45% si CUT maxim = 1.35 deoarece terenul studiat si reglementat este rezultatul comasarii a doua terenuri dintre care una era neconstruabila. Conform propunerii de alipire atasata la documentatie.

4.2. PROBLEME DE MEDIU

4.2.1. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia proiectata nu reprezinta o sursa de poluanti cu emisie in aer, sau de radiatii.

Conform NP 002-97, apele uzate menajere provenind de la obiectele sanitare nu necesita preepurare inainte de deversarea in reseaua oraseneasca.

Sistemul de scurgere va fi prevazut cu puncte de curatire amplasate in zone usor accesibile si cu conducte de aerisire.

Centrala termica este cu tiraj fortat ,functioneaza pe baza de gaz metan si nu au emisii poluante semnificative.

Deseurile rezultate in urma activitatilor desfasurate in imobil se incadreaza in categoria "nepericuloase". Depozitarea si evacuarea deseurilor se va face conform prevederilor Legii nr. 426/2001 pe baza contractului incheiat cu unitatea de salubritate.

Pentru protectia solului si subsolului se va urmari realizarea instalatiilor de canalizare conform prevederilor normativelor in vigoare, dirijarea apelor pluviale la teren, sistematizarea pe verticala a terenului.

Tinand seama de caracteristicile de functionare ale obiectivului, si de lipsa emisiilor poluante in atmosfera, nu se impun masuri speciale de monitorizare a mediului.

4.2.2. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Situatia existenta:

In prezent pe terenul care a generat prezentul studiu nu se regaseste spatiu verde amenajat, vegetatia prezenta este de tip spontan

Situatia propusa:

Prin prezenta documentatie propunem realizarea unei suprafete de:

- min 20% de spatiu verde la sol (60.80mp)

Propunerea de amenajare a spatiului verde consta in :

- 1 arbore plantat in alinimanet in partea de sud- est : *Betula alba / mesteacan*
- 5 arbusti pe latura posterioara (dublarea gardului pe interior): *Thuja / tuia*
- amenajare de tip gradina pe latura laterala de vest : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata , Thuja / tuia*
- amenajare de tip gradina intre zona de acces si locurile de parcare : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata*

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPUS)

EXISTENT:

Steren	304,00 mp	100%	P.O.T – 0.00%
Suprafata construita	0,00 mp	0%	
Suprafata curte	304,00 mp	100%	
Suprafata desfasutata construita	0,00 mp		C.U.T. – 0.00

MAXIM PROPUS:

Steren	304,00 mp	100%	P.O.T max – 45 %
Suprafata construita –	136,80 mp	45%	
Supr. spatiu verde la sol– Suprafata trotuare, platf. beton.	60,80 mp 106,40 mp	20% 40%	
Suprafata desfasutata construita (pentru calcul CUT)	410,40 mp		C.U.T. max – 1.35

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

In urma realizarii obiectivului, in zona studiata se va produce o crestere a calitatii ambianței urbane care include toate elementele mai sus analizate si deasemeni se intareste caracterul de zona rezidentiala de calitate.

5.2. MASURILE CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

In urma acestui studiu consideram ca Serviciul de Urbanism al Primariei Municipiului Constanta ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din planșa "Reglementari urbanistice".

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza coroborata a situatiei existente si situatiei propuse, toate posibilitatile care sa conduca la cresterea calitatii arhitecturale urbane generale in zona studiata.

6. ANEXE

6.1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. 4610 din 17.12.2019, emis de Primaria mun. Constanta

6.2. ACTE, STUDII SI AVIZE

Acte de proprietate
Extras CF
Avize, acorduri conform C.U.

LISTA AVIZE si ACORDURI:



Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin

