

## FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+4E-LOCUINTE COLECTIVE»

LOCALIZARE: STR.BARBU CANTARGI, NR.18A, CONSTANȚA

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2017

PROIECT NUMAR: 10/2017

PROIECT NR. 10/2017  
PLAN URBANISTIC DETALIU – CONSTRUIRE IMOBIL P+4E-LOCUINTE COLECTIVE

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU(TANASE) ROXANA

## MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE  
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII  
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ  
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

### CAPITOLUL 1

### INTRODUCERE

#### 1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective. Terenul pe care se realizează construcția are 575mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

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

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

#### 1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 121/16.05.2011 PUZ zona Palazu Mare

## CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+4E-LOCUINTE COLECTIVE» în suprafață de 575 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

### 2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire colectivă, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat pe str. Barbu Catargi. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual ( în imobile P-P+2E), colectiv (in imobile cu regim de înălțime P+4E) și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe str. Barbu Catargi, nr. 18A.

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR1:

- instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sănătate (spitale, camine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediotecă, activități asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, comerț, expoziții, recreere, show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri mutetajate, locuințe colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

### 2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea  $U_k = 29$  m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului  $Q_k = 0,5$  kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

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

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

### 2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5 % spre exterior, cu latimea de minimum 1 m latime, in limita terenului proprietate.

## 2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis.Accesul la teren se face din strada Barbu Catargi,avand latimea medie a carosabilului de 6m si a trotuarelor de 1.75m.

## 2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv
- Comerț , servicii.

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

Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare,dar si de HGR 525/1996,ANEXA 3.10.

## 2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

## 2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI,AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse,respectiv locuinte colective cu dotarile aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, in suprafata totala amenajata de 172.56mp,din care 61.87mp la nivelul solului si 110.69mp pe acoperisul tip terasa.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, flori si muschi.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

- lucrarile de amenajare,plantare,udare,intretinere a spatiilor verzi
- lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei
- drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi
- orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

## 2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeași funcțiune din insula studiata, respectiv, P+4E. Pe teren nu exista in prezent nici o constructie.

## 2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 575mp,ce a generat PUD,fiind un teren viran,neurbanizat,este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic.

## CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

### 3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
  - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
  - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
  - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
  - asigurarea locurilor de parcare necesare;
  - respectarea retragerilor laterale și posterioare
  - amenajarea spațiilor verzi necesare

### 3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR1:

· institutii si servicii publice supramunicipale si municipale,sedii ale unor organisme extrateritoriale,servicii de sanatate(spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale),servicii financiar bancare si de asigurari,posta/telecomunicatii,servicii manageriale,tehnice si profesionale(birouri),cercetare/dezvoltare,edituri,servicii media,centre de informare,biblioteca/mediateca,activitati asociative diverse,servicii profesionale,hoteluri,alimentatie publica,comert,expoziții,recreere,show-roomuri auto,benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar,parcari mutietajate,locuinte colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

### 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

### 3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:Bd.Tomis , str.Barbu Catargi. Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul strazii Barbu Catargi,strada propusa spre extindere prin HCL 121/16.05.2011.

In prezent strada are 4.48m latime.In urma extinderii va avea 10m: doua sensuri,fiecare cu cate o banda de mers pe fiecare sens cu latime de 3.5m si trotuare de cate 1.5m pe fiecare parte a strazii.

Exista pe teren o zona non aedificand,avand adancimea de 2.61m si latimea terenului , care se va ceda pentru extinderea strazii Barbu Cantaragi.

Necesarul de locuri de parcare auto:13 locuri de parcare auto, care se vor asigura astfel:

-8 locuri de parcare auto vor fi asigurate in exteriorul constructiei,pe terenul proprietate si 5 locuri de parcare vor fi asigurate in garajul propus la parterul cladirii.

### 3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

#### 3.5.1. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 965/2017.

#### 3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

#### 3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafata de **575mp** aferenta edificarii constructiei P+4E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
<b>POT</b> (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	<b>60 %</b>	<b>53.41%</b>
<b>CUT</b> (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	<b>3,00</b>	<b>1.9</b>
Regim de înaltime - $H_{max}$ (nr. niveluri / metri)	--	<i>P+4E</i> (16m)	P+4E (16m)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	146.27mp/307.11mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1101.41mp

#### **NOTA:**

**CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:**

**P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare)sau a proiectiei etajelor la sol si suprafata parcelei.**

**C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.**

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, cota amenajata a acestuia fiind la cota parterului, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circularii persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

#### 3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- *La est:* imobil locuinta individuala P+1E+M proprietate privata Negre Graur-Octavian si Eleonora
- *La vest:* proprietate privata Hustea Anuta-teren liber de constructii;
- *La nord:* imobil locuinte colective P+4E proprietate private Calaciu Ion
- *La sud:* domeniu public Municipiu Constanta – str.Barbu Catargi

Distanțe față de construcțiile vecine:

-la nord: constructia vecina existenta P+4E locuinte colective( $H_{max}$  aprox.16.8m) situata la o distanta de minim 10.77ml fata de constructia proiectata;

-la sud :fatada imobilului proiectat va fi retrasa 4.13m fata de aliniamentul existent al terenului,iar balcoanele iesite in consola la 1.5m.

-la vest : fatada imobilului proiectat va fi lipita la calcan fata de limita laterala.Calcanul va fi tratat architectural.

*-la est* : constructia vecina existenta P+1E+M locuinta individuala(Hcornisa-6.05m,Hmaxim 10.3m) situata la o distanta de minim 5.19ml fata de constructia proiectata;

Se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate,conform OMS 119/2014.

#### 3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1 la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare .

#### 3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelilor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

*Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefoniecare nu afecteaza amplasamentul studiat.*

Soluțiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agrementate de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.

#### 3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice.

### CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

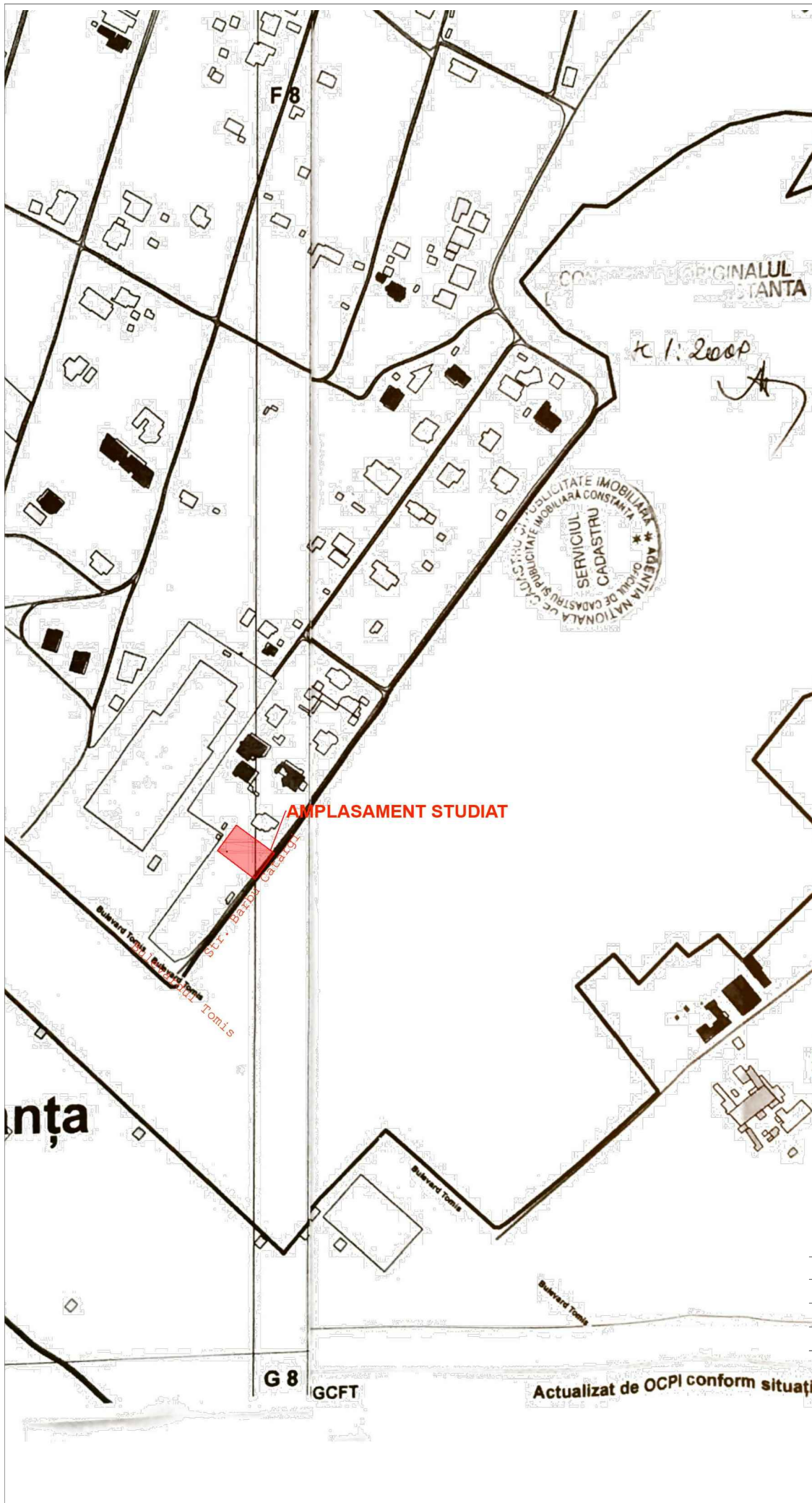
Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

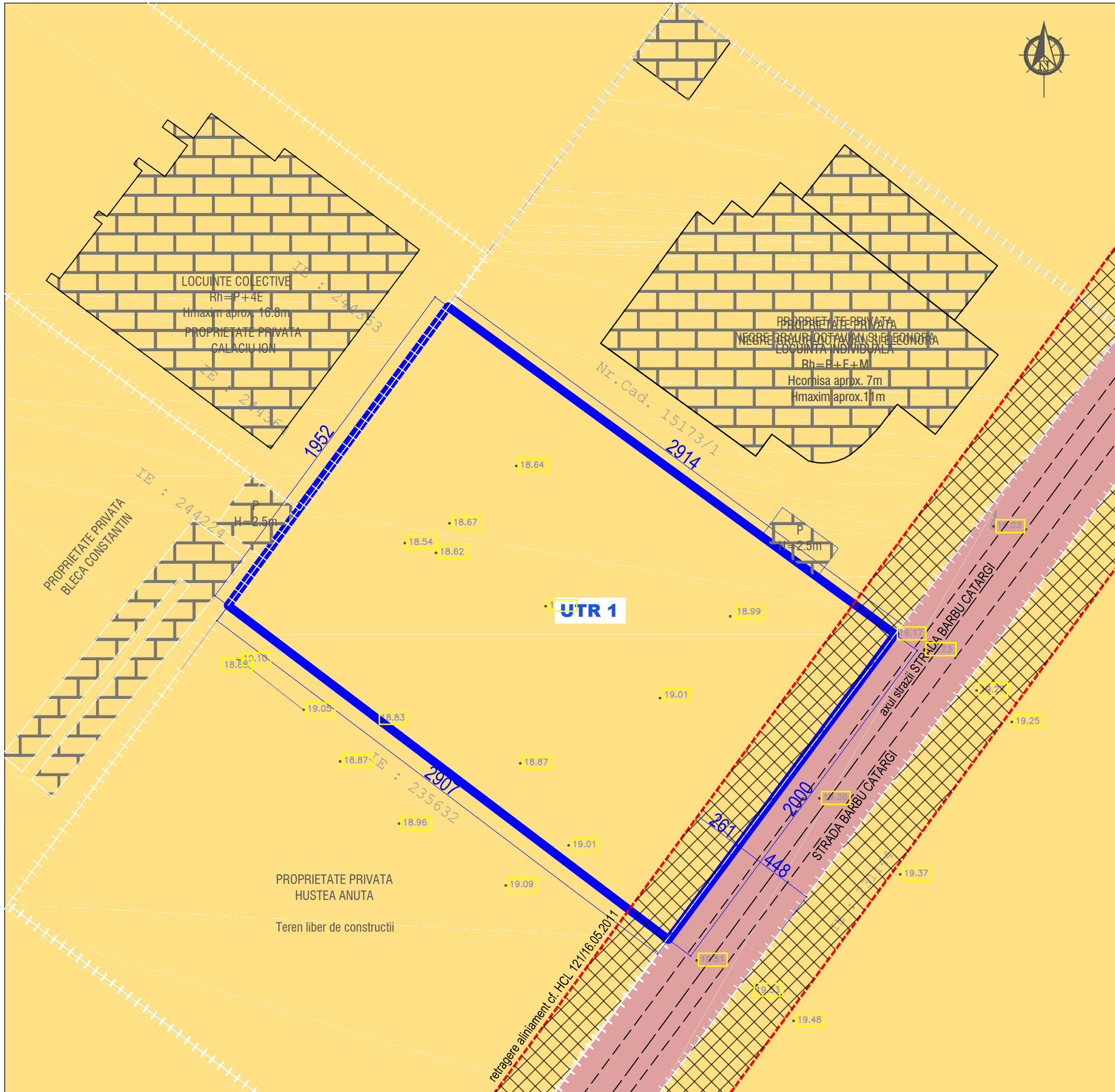
Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale,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

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU(TANASE)





BENEFICIAR: MALCEA SORIN-SEBASTIAN MALCEA ALEXANDRU
PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA: SC ARIA CONCEPT SRL
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIUL GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 10 FAZA: PUD DATA: JUNIE 2017 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL P+4E LOCUINTE COLECTIVE
ADRESA PROIECT: STRADA BARBU CATARGI,NR.18A, CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN DE INCADRARE
SCARA PLAN: 1:2000
NUMAR PLAN: U-01



# LEGENDA

## Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD  
S = 575 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Amprenta constructii existente
- UTR 1
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Teren non aedificandi pentru extindere strada

## Regim juridic

- Terenuri proprietate privata apartinand persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publica de interes local

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR1:

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comerț, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcuri mutetajate, locuinte colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT	
S TEREN	575 mp
<b>EXISTENT</b>	
SC	0.0 mp
SD	0.0 mp
P.O.T.	0 %
C.U.T.	0.0

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70		
Pct	X	Y
1	308423.046	788063.767
2	308405.820	788087.270
3	308389.760	788075.351
4	308407.330	788052.190
5	308412.375	788055.896
Suprafata totala masurata = 575 mp		



BENEFICIAR:  
MALCEA SORIN-SEBASTIAN  
MALCEA ALEXANDRU

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:  
SC ARIA CONCEPT SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 10  
FAZA: PUD  
DATA: JUNIE 2017  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL P+4E LOCUINTE  
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:  
STRADA BARBU CATARGI, NR.18A,  
CONSTANTA

TITLU PLAN:  
PLAN REGIM JURIDIC

SCARA PLAN:  
1:200

NUMAR PLAN:  
U-04





# LEGENDA

## Limite si parcelar

**Limite amplasament ce a generat PUD**  
S = 575 mp

Limite de proprietate

Contur indicativ al constructiilor

Teren liber de constructii

UTR 1 Indicativ zona de reglementare existenta

Teren non aedificandi pentru extindere strada

## Funcțiuni existente

Locuinte individuale P-P+2E

Locuinte colective P+4E

Anexe, Garaje, Platforme

Spatii verzi publice

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR1:

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comerț, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcuri mutetajate, locuinte colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

## COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN 575 mp

## EXISTENT

SC 0.0 mp

SD 0.0 mp

P.O.T. 0 %

C.U.T. 0.0

## INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Pct	X	Y
1	308423.046	788063.767
2	308405.820	788087.270
3	308389.760	788075.351
4	308407.330	788052.190
5	308412.375	788055.896

Suprafata totala masurata = 575 mp



BENEFICIAR:  
MALCEA SORIN-SEBASTIAN  
MALCEA ALEXANDRU

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:  
SC ARIA CONCEPT SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 10

FAZA: PUD

DATA: JUNIE 2017

REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL P+4E LOCUINTE  
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:

STRADA BARBU CATARGI, NR.18A,  
CONSTANTA

TITLU PLAN:

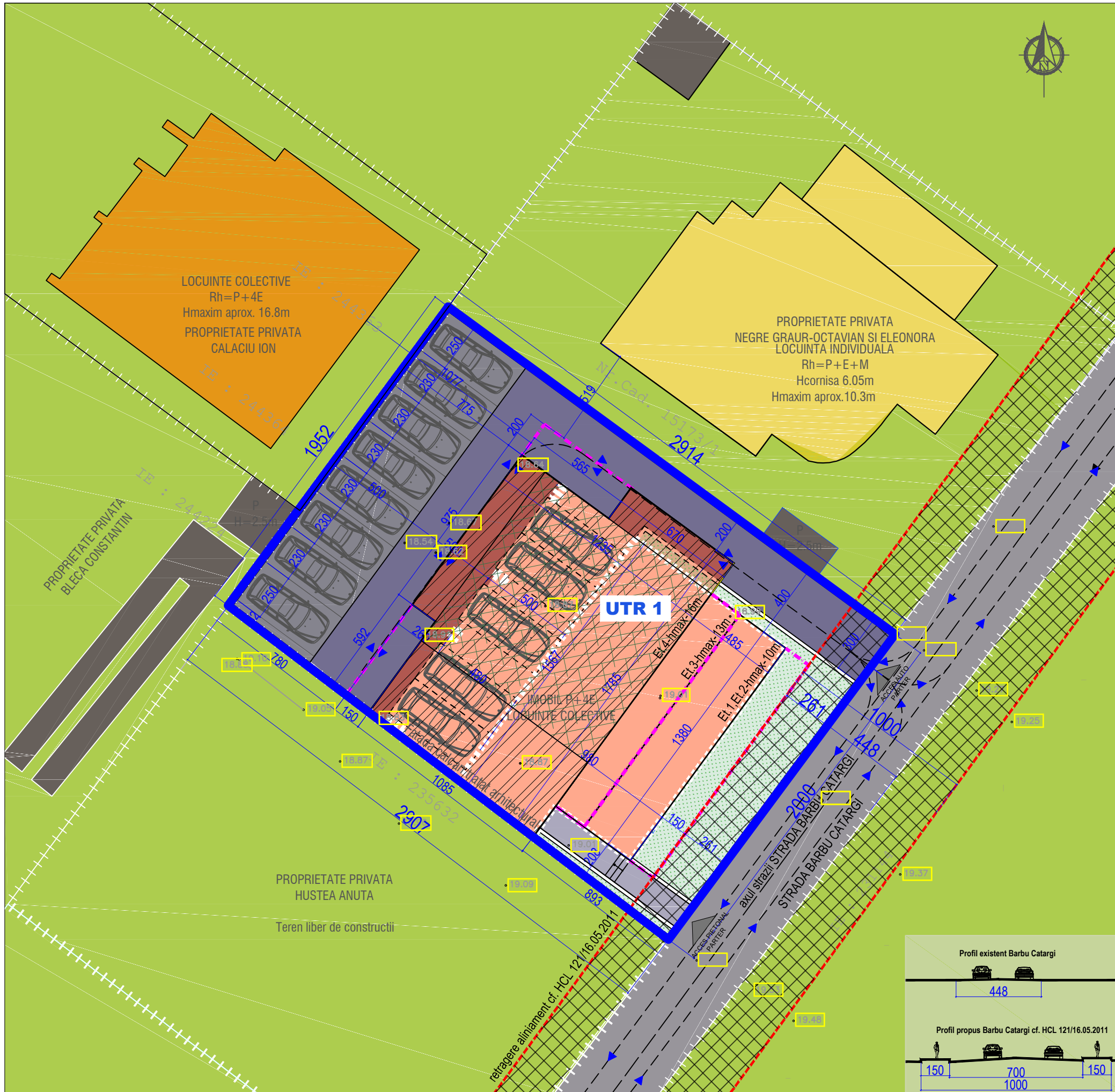
PLAN SITUATIE EXISTENTA

SCARA PLAN:

1:200

NUMAR PLAN:

U-02



# LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 575 mp
  - Limite de proprietate
  - Contur indicativ al constructiilor
  - Teren liber de constructii
  - UTR 1 — Indicativ zona de reglementare existenta
  - Teren non aedificandi pentru extindere strada
- Funcțiuni existente si propuse**
- Locuinte individuale P-P+2E
  - Locuinte colective P+4E
  - Anexe, Garaje, Platforme
  - Limita etaje 1-3 imobil propus
  - Limita terase, balcoane imobil propus
  - Limita parter imobil propus
  - Limita etaj 4 propus
  - Spatii verzi propuse pe teren -61.87mp
  - Spatii verzi propuse pe acoperis -110.69mp
  - Circulatii pietonale
  - Circulatii carosabile
  - Circulatii pietonale in incinta
  - Circulatii carosabile in incinta
  - Parcaje exterioare in incinta - 8 parcaje
  - Acces auto in incinta
  - Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR1:

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activitati asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcuri multietajate, locuinte colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

13 LOCURI DE PARCARE PROPUSE, DIN CARE 5 LOCURI IN GARAJ

**COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT**

S TEREN	575 mp	
	EXISTENT	PROPOS
SC/ S proiectata la sol	0.0 mp	146.27mp/ 307.11mp
SD	0.0 mp	1101.41mp
P.O.T.	0 %	53.41%
C.U.T.	0.0	1.91

**BILANT TERITORIAL PROPOS**

	mp	%
S teren	575 mp	100 %
Sconstruit parter	146.27 mp	25.5%
Scirculatii, parcaje	366.86mp	63.7 %
Sverde	61.87 mp	10.8%

**INVENTAR DE COORDONATE**  
Sistem de proiectie STEREO 70

Pct	X	Y
1	308423.046	788063.767
2	308405.820	788087.270
3	308389.760	788075.351
4	308407.330	788052.190
5	308412.375	788055.896

Suprafata totala masurata = 575 mp



BENEFICIAR:  
MALCEA SORIN-SEBASTIAN  
MALCEA ALEXANDRU

PROIECTANT GENERAL:  
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:  
SC ARIA CONCEPT SRL

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 10  
FAZA: PUD  
DATA: JUNIE 2017  
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:  
PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBIL P+4E LOCUINTE  
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:  
STRADA BARBU CATARGI, NR.18A,  
CONSTANTA

TITLU PLAN:  
PLAN REGLEMENTARI PROPOS

SCARA PLAN:  
1:200

NUMAR PLAN:  
U-03

