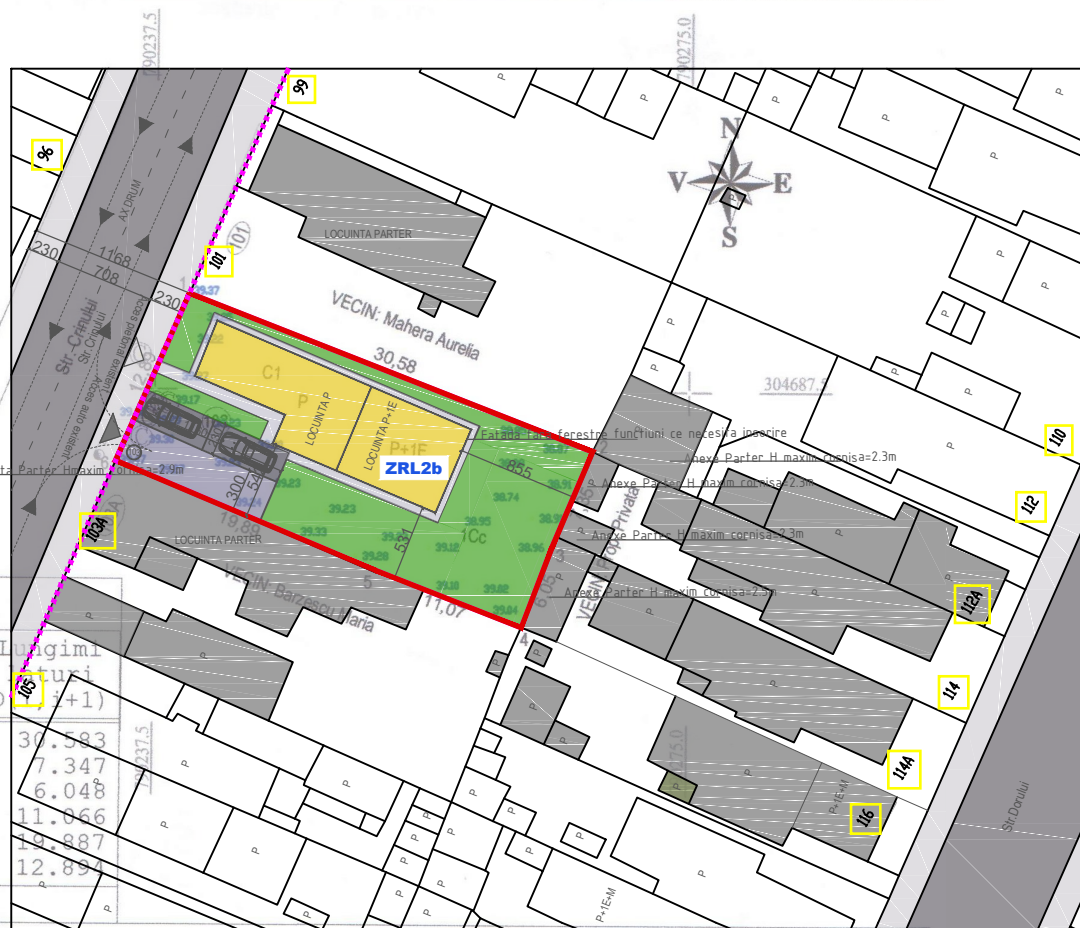
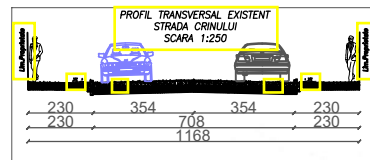


BENEFICIAR: BARZECU PANAIT BARZECU MARIA
PROIECTANT GENERAL: BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT: Urb.Roxana Marculescu
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-REZISTENTA:
PROIECTANT GENERAL-INSTALATII:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 8/2016 FAZA: PUD DATA: MARTIE 2016 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: PUD-CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E-LOCUINTA INDIVIDUALA,IMPREJMUIRE TEREN
ADRESA PROIECT: STR.CRINULUI,NR.103,CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN INCADRARE IN ZONA
SCARA PLAN: 1:500
NUMAR PLAN: U-01

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

~intocmit pentru obtinere Autorizatie de construire pentru imobilul cu IE 232188
situat in Str. Crinului, nr. 103, mun. Constanta, jud. Constanta~



304687.5

SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970
SISTEM DE REFERINTA COTE: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi (m)
	Est [m]	Nord [m]	
1	789814.290	304680.820	30.583
2	789842.839	304669.854	7.347
3	789840.010	304663.073	6.048
4	789837.882	304657.412	11.066
5	789827.552	304661.380	19.887
6	789809.176	304668.983	12.891

S (19) = 406mp P = 87.825m

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	406	1-2 lim. gard lemn, constructie si gard piatra, 2-4 lim. gard caramida,
TOTAL		406	4-5 lim. gard piatra, 5-6 lim. constructie, 6-1 lim. gard lemn

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	111	-LOCUINTA - P+1E partial cu suprafata desfasurata S = 161 mp. Edificata in 1955. Extinsa in anul 2016. Detine certificat de performanta energetica.
Total		111	Suprafata totala construita S = 111 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 406 mp
Suprafata totala din acte = 399 mp

Executant: PFA Grosu Ion
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren

Semnatura si stampila,



Data: Aprilie 2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insoit de procesul verbal de receptie nr. 1223 / data 11-04-2017

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: TRUCA ILIOARA
Functia: CONSILIER GR. IA

LEGENDA

Limite si parcelar

— Limita amplasament ce a generat PUD
S = 399 mp

— Limite de proprietate

— Contur indicativ al constructiilor

ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta

--- Limita aliniament existent

Funciuni existente

Locuinta individuala existenta P-P+1E

Anexe si locuinte individuale P vecine

Spatii verzi existente pe teren

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale in incinta

Circulatii carosabile in incinta

Parcaje neacoperite existente in incinta-2 parcaje

Acces auto in incinta

Acces pietonal in incinta

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2b - locuinte individuale 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 maxim 25% din AC

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E (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)
- POT maxim 45% (daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
- CUT maxim 1.35 (daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	EXISTENT
SC	111 mp
SD	161 mp
P.O.T.	28 %
C.U.T.	0.4



BENEFICIAR:
BARZECU PANAIT
BARZECU MARIA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT
GENERAL-REZISTENTA:

PROIECTANT
GENERAL-INSTALATII:

STUDIU
GEOTEHNIC:

LUCRARI
CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 8/2016
FAZA: PUD
DATA: MARTIE 2016
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PUD-CONSTRUIRE LOCUINTA
P+1E-LOCUINTA
INDIVIDUALA,IMPREJMUIRE TEREN

ADRESA PROIECT:

STR.CRINULUI,NR.103,CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

SCARA PLAN:

1:500

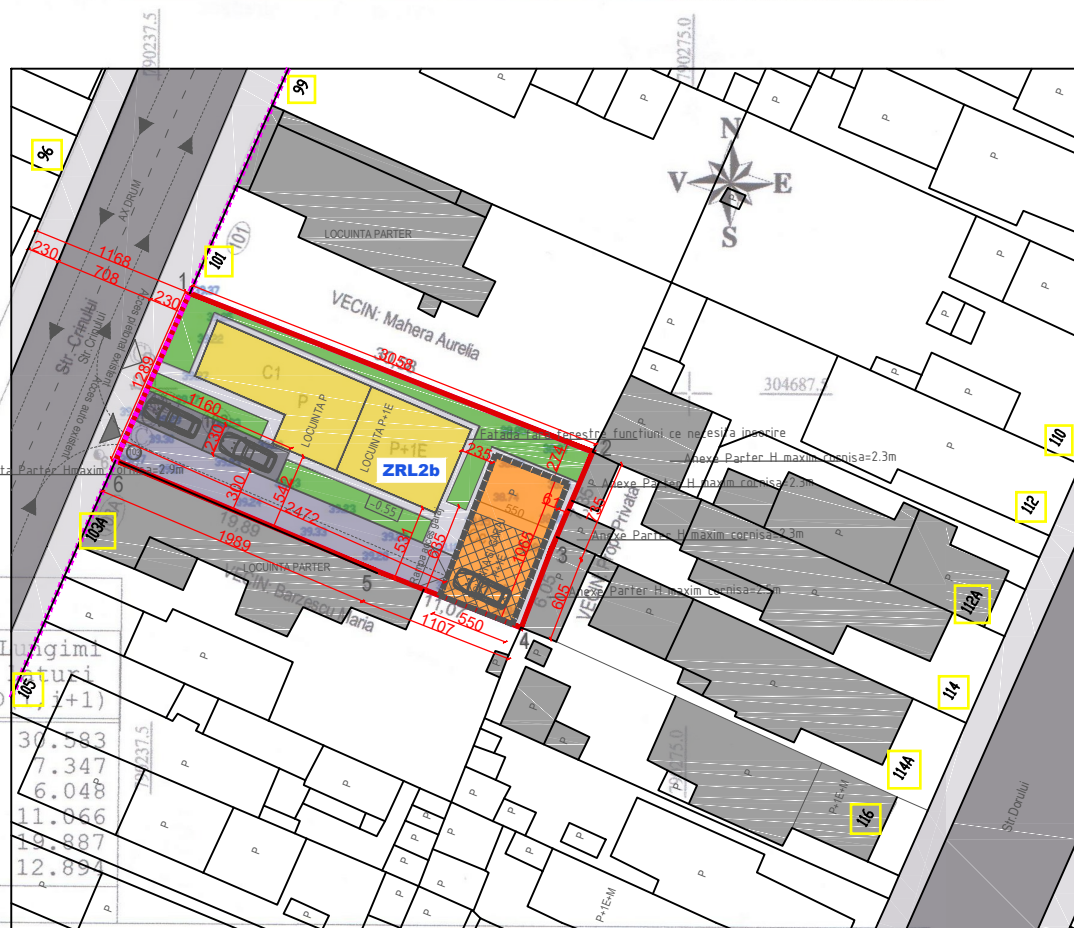
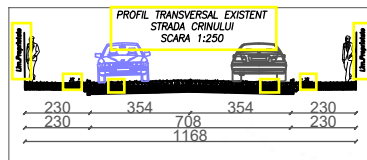
NUMAR PLAN:

U-02

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:500

~intocmit pentru obtinere Autorizatie de construire pentru imobilul cu IE 232188
situat in Str. Crinului, nr. 103, mun. Constanta, jud. Constanta~



SISTEM DE PROIECTIE: Stereografic 1970
SISTEM DE REFERINTA COTE: Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi (m)
	Est [m]	Nord [m]	
1	789814.290	304680.820	30.583
2	789842.839	304669.854	7.347
3	789840.010	304663.073	6.048
4	789837.882	304657.412	11.066
5	789827.552	304661.380	19.887
6	789809.176	304668.983	12.891

S (19) = 406mp P=87.825m

A. Date referitoare la teren

Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	406	1-2 lim. gard lemn, constructie si gard piatra, 2-4 lim. gard caramida,
TOTAL		406	4-5 lim. gard piatra, 5-6 lim. constructie, 6-1 lim. gard lemn

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
C1	CL	111	-LOCUINTA - P+1E partial cu suprafata desfasurata S = 161 mp. Edificata in 1955. Extinsa in anul 2016. Detine certificat de performanta energetica.
Total		111	Suprafata totala construita S = 111 mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 406 mp
Suprafata totala din acte = 399 mp

Executant: PFA Grosu Ion
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren



Data: Aprilie 2017

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 1223 / data 11-04-2017

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
Nume si Prenume: TRUCA ILIOARA
Functia: CONSILIER GR. IA

32317 / 2017

LEGENDA

Limite si parcelar

— Limita amplasament ce a generat PUD
S = 399 mp

— Limite de proprietate

— Contur indicativ al constructiilor

ZRL2b Indicativ zona de reglementare existenta

--- Limita aliniament existent

Funciuni existente si propuse

Locuinta individuala existenta P-P+1E

Locuinta individuala propusa P+1E

Anexe si locuinte individuale P vecine

Limita etaj 1 partial imobil propus

Limita parter imobil propus

Spatii verzi propuse pe teren -79.8mp

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale in incinta

Circulatii carosabile in incinta

Parcaje neacoperite in incinta-2 parcaje

Acces auto in incinta

Acces pietonal in incinta

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2b - locuinte individuale 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 maxim 25% din AC

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E(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)
- POT maxim 45%(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
- CUT maxim 1.35(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)

Conform HCLM 113/27.04.2017 si Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97/1997 avem 3 LOCURI DE PARCARE PROPUSE, DIN CARE 1 LOC DE PARCARE IN GARAJUL LOCUINTEI PROPUSE SI 2 LOCURI DE PARCARE PE PROPRIETATE. Accesele la locurile de parcare de pe proprietate se vor face prin coborarea bordurii pe latimea accesului, respectiv 3m. Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, in suprafata totala amenajata de 79.8mp, distribuite la nivelul solului, respectandu-se HCJ 152 /22.05.2013, care prevedea locuintele individuale 5mp spatii verzi/locuitor. In imobilele existente si propus vor locui 9 persoane. Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre teren studiat si terenuri vecine.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	399 mp	
	EXISTENT	PROPOS
SC	111 mp	169.7mp
SD	161 mp	254.4mp
P.O.T.	28 %	43%
C.U.T.	0.4	0.64

BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp	%
S teren	399 mp	100 %
Sconstruit	169.7 mp	43%
Scirculatii	149.5mp	37%
Sverde	79.8 mp	20%



BENEFICIAR:
BARZECU PANAIT
BARZECU MARIA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-REZISTENTA:

PROIECTANT GENERAL-INSTALATII:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 8/2016
FAZA: PUD
DATA: MARTIE 2016
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PUD-CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E-LOCUINTA INDIVIDUALA, IMPREJMUIRE TEREN

ADRESA PROIECT:

STR.CRINULUI, NR.103, CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03



FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E-LOCUINTA
INDIVIDUALA,IMPREJMUIRE TEREN»

LOCALIZARE: STR.CRINULUI 103, CONSTANȚA

BENEFICIARI: BARZECU PANAIT

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: MARTIE 2016

PROIECT NUMAR: 8/2016



LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU(TANASE) ROXANA



BORDEROU

CERERE

TITLU DE PROPRIETATE

INTABULARE

PLAN DE AMPLASAMENT

EXTRAS DE CARTE FUNCIARA

EXTRAS DE PLAN CADASTRAL

CERTIFICAT DE URBANISM NR.1058/2017

OP PLATA TAXA RUR

AVIZ RAJA

AVIZ ENEL

AVIZ CONGAZ

AVIZ TELEKOM

AVIZ AGENTIA DE MEDIU CONSTANTA

AVIZ COMISIA DE CIRCULATII

STUDIU DE INSORIRE

FOAIE DE CAPAT

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

BORDEROU

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

PLAN DE INCADRARE

PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

PLAN REGIM JURIDIC

PLAN RETELE EDILITARE

INTOCMIT,

URBANIST ROXANA MARCULESCU



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

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea schimbării retragerilor minime laterale, posterioare și între construcțiile de pe același teren.

Suprafața amplasamentului ce a generat PUD este de 399 mp (din acte), 406 mp din măsuratori. Pe amplasament există construcții cu destinația de locuire individuală.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

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 va avea 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”
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanta
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme
- 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

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism 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

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală, precum și echipamente publice.

Amplasamentul este situat pe str. Crinului. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe str. Soveja și Baba Novac dinspre zona de nord a localității și stațiunea Mamaia, dar și dinspre zona de sud și vest a municipiului, dinspre autostrada A1 și centura ocolitoare A4.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (cartier Coiciu cu imobile P-P+2E) și colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E, care urmăresc traseul str. Soveja). În zonă se află și unități de învățământ din rețeaua publică : Școala de maitri militari, Academia de Marina «Mircea cel Batran», școala generală nr. 23.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2b – subzona locuințelor individuale situate în zone protejate.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUD aparține proprietarilor Barzecu Panait și Barzecu Maria, conform titlului de proprietate anexat.

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, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^\circ\text{C}$. Temperatura medie iarna 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. CIRCULATII ,PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe str. Soveja și Baba Novac dinspre zona de nord a localității și stațiunea Mamaia, dar și dinspre zona de sud și vest a municipiului, dinspre autostrada A1 și centura ocolitoare A4.

Strada Crinului are în zona studiată, conform ridicării topo, deschiderea de 11.68m, din care 2.3m au trotuarele și 7m are zona carosabilă. Circulația auto se face având 1 bandă de mers a câte 3.5m pe fiecare sens.

Circulația în incinta studiată se face pe un singur sens de mers, având 3m lățime. În prezent există pe teren două locuri de parcare laterale, având dimensiunile de 2.3m x 5.8m fiecare. Ele deservește locuința individuală existentă, cu suprafața desfurată de 161mp.

Drumul carosabil și parcajele sunt asfaltate. Este realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună. La imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare a fațadelor.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este parțial ocupat de un imobil locuință individuală P-P+1E cu suprafața construită de 111 mp.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.



2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, 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 spații plantate sub forma de spații verzi cu rol decorativ, în suprafața totală amenajată de 79.8mp, distribuite la nivelul solului, respectându-se HCJ 152 /22.05.2013, care prevede la locuințele individuale 5mp spații verzi/locuitor. În imobilele existente și propus vor locui 9 persoane.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între teren studiat și terenuri vecine.

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori. Se vor prevedea instalații automate pentru irigații.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regim de înălțime similar celor din insula studiată, respectiv P+1E.

2.9. DISFUNCIONALITĂȚI

Zona studiată prin PUD nu prezintă disfuncționalități, fiind o zonă deja construită și reamenajată.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

- asigurarea unor retrageri optime între construcții
- asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
- asigurarea acceselor obligatorii la lot,
- asigurarea circulațiilor și locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
- asigurarea spațiilor verzi ;

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE ȘI PROPUNERI

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism prezintă, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: **ZRL 2b** - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în zona perimetrelor de protecție

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- ZRL2b este subzona locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în zona perimetrelor de protecție



- Regim de inaltime : P+2E. Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda.
- POT = 35 %. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2, respectiv POT-45%.
- CUT = 1,00. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2, respective CUT-1.35.

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. 1058/2017.

Deoarece pe teren exista o constructie avand $Sc=111\text{mp}$, $Sd=161.2\text{mp}$ si se doreste realizarea unui al doilea imobil cu destinatia locuinta individuala si garaj, iar acest imobil, datorita formei terenului, nu poate fi amplasat astfel incat sa respecte retragerile laterale, posterioara si intre constructii impuse prin PUG Constanta, beneficiarul trebuie sa realizeze o documentatie PUD. Prin documentatia PUD se doreste stabilirea unor retrageri care sa permita realizarea constructiei, ce se incadreaza in toti coeficientii urbanistici maxim aprobati pentru ZRL2b.

Se propune o constructie parter si etaj partial, cu destinatia de locuinta individuala si garaj, avand $Sc=58.7\text{mp}$, $Sd=93.4\text{mp}$.

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).

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt POT=28% si CUT=0.4. Sunt propusi indicatori urbanistici POT=43% (locuinta propusa va avea o functiune complementara locuirii, respective garajul pentru autoturism) si CUT=0.64. Constructia propusa va avea destinatia de locuinta, urmand a fi amplasate utilitatile si anexele necesare acestei functiuni. Constructia va fi realizata din structura pe cadre, cu pereti exteriori din B.C.A. Fundatia va fi din B.A. Acoperisul va fi tip sarpanta. Se vor folosi finisaje in aceleasi culori cu cele existente. Se va pastra stilul de arhitectura al constructiilor deja existente pe teren.

Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta.

Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare, de OMS 119/2014, dar si de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

Inaltimea libera (din pardoseala in tavan) este propusa a fi de 2.6m la parter si 2.5m la etaj.

Constructia propusa va avea la strada Crinului retragerea de minim 24.7m. Retragerile laterale vor fi de minim 0m in dreapta si minim 2.7m in stanga, in spatele proprietatii va fi de 0.6m, iar intre constructii de minim 2.3m.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	399 mp	
	EXISTENT	PROPUS
SC	111 mp	169.7mp
SD	161 mp	254.4mp
P.O.T.	28 %	43%
C.U.T.	0.4	0.64

BILANT TERITORIAL PROPUS		
	mp	%
S teren	399 mp	100 %
S construit parter	169.7 mp	43%
Scirculatii	149.5mp	37%
Sverde	79.8 mp	20%



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.

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1 G 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
- Spatii destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

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,PARCAJE PROPUSE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe str. Soveja si Baba Novac dinspre zona de nord a localității si statiunea Mamaia, dar și dinspre zona de sud si vest a municipiului, dinspre autostrada A1 și centura ocolitoare A4.

Strada Crinului are in zona studiata,conform ridicarii topo, deschiderea de 11.68m,din care 2.3m au trotuarele si 7m are zona carosabila.Circulatia auto se face avand 1 banda de mers a cate 3.5m pe fiecare sens.

Circulatia in incinta studiata se va face pe un singur sens de mers,avand 3m latime,acesta existand deja.In prezent exista pe teren doua locuri de parcare laterale,avand dimensiunile de 2.3m x 5.8m fiecare.Ele deservesc locuinta individuala existenta,cu suprafata desfasurata de 161mp.

Accesul in incinta proprietatii se va face de catre autoturisme cu spatele si iesirea de pe proprietate cu fata masinii catre strada,lungimea sensului de mers pana la garaj,care este cel mai indepartat de limita proprietatii, este de maxim 24.72m.

Conform HCLM 113/27.04.2017 si Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme, indicativ NP 24-97/1997 vom avea 3 locuri de parcare propuse(1 loc de parcare pentru locuinta propusa avand Sd=93.4mp si 2 locuri de parcare pentru locuinta individuala existenta avand 161mp desfasurati),din care 1 loc de parcare in garajul locuintei propuse si 2 locuri de parcare neacoperite déjà existente pe proprietate.Accesele la locurile de parcare de pe proprietate se vor face prin coborarea bordurii pe latimea accesului,respectiv 3m.

Drumul carosabil si parcajele sunt asfaltate.Este realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent,pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.



3.5. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

Se va păstra limita la strada, indicatorii urbanistici maximi și specificul zonei de reglementare din PUG.
Se propune acest PUD în vederea reglementării limitelor laterale, posterioare și dintre clădirile de pe aceeași parcelă.

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, după 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 (2¹) 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.

Terenul dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, energie termică, gaze naturale și telefonie care nu afectează amplasamentul studiat.

Soluțiile de racordare a noii construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de aceștia și de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al UAT Constanța.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII

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 PUG.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă 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)