

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. I INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Proiect nr. 46 / 2017

1.1.1. Denumirea proiectului : ***P.U.D. REALIZARE OBIECTIV***

"CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE"

Amplasament : CONSTANTA - STR. TINERETULUI NR. 15 LOT 1 SI LOT 2

1.1.2. **Initiator (Beneficiar):** CATERINICI ALEXANDRU DANIEL SI CATERINICI GEORGE
ADRIAN

1.1.3. Proiectant: S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. – sef proiect: Arh. Turcoianu F.,
arh. L. Remus – membri RUR

1.1.4. Data elaborării: Octombrie 2017

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

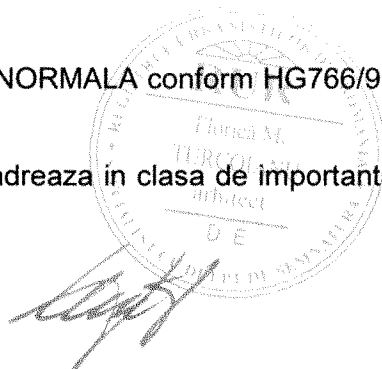
Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către primăriei municipiului Constanta a certificatului de urbanism nr. 5126/29.05.2017 pentru Elaborare P.U.D. – Modificare Reglementari Urbanistice (retrageri laterale si acces) pentru Construire Imobli P+1E – doua Locuinte Unifamiliale

Obiectul prezentei documentații are ca scop avizarea Planului Urbanistic de Detaliu ce prevede construirea in Palazu Mare, in zona UTR 9, a doua imobile P+1E alipite, cu functiunea de locuire, pe un lot in suprafata de 1017mp. Pe lot mai exista trei constructii (C1-P-cu functiunea de locuinta si o anexa parter, marchiza si C2-P-cu functiunea de spatiu comercial si o anexa parter), edificate cu autorizatiile de construire (AC NR. 2189/22.12.1998 (CONSTRUIRE MARCHIZA) SI A.C. NR. 1284/06.09.2011 (CONSTRUIRE SPATIU COMERCIAL).

Prin prezentul PUD se propune modificarea retragerilor fata de limitele de proprietate, aliniamentele, poziția racordurilor de utilitati si accesurile in cadrul proprietății.

Obiectivul se incadreaza in categoria de importanta C NORMALA conform HG766/97 si HGR 261/94.

Conform normativului P100-1/2004, construcția se incadreaza in clasa de importanta III- CLADIRE DE TIP CURENT - factor de importanta 1.



CAP. II ÎNCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE DEJA ELABORATE DE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

-Pentru zona respectiva s-a intocmit PUZ pentru Palazu Mare, aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011. Pentru zona respectiva, in care este inclus terenul in suprafata de 1017mp coeficientii urbanistici aprobati sunt:

-P.O.T – max 50%

-C.U.T. - max.2

- regimul de inaltime maxim aprobat P+4E (15 m), se admite un nivel mansardat inscris in volumul acoperisului. Se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul construirii in regim insiruit sau cuplat. Inaltimea maxima se refera la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabila se adauga inaltimii maxime

- parcajele necesare vor fi calculate in conformitate cu conform HGR 525/1996

Alte legi si normative ce au stat la baza intocmirii prezentului PUD:

Legea 50/1991 actualizata

Legea 350/2004 actualizata

Ordin MT 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane

Ordin MLPTL 10.N/1993 Normativ privind proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane

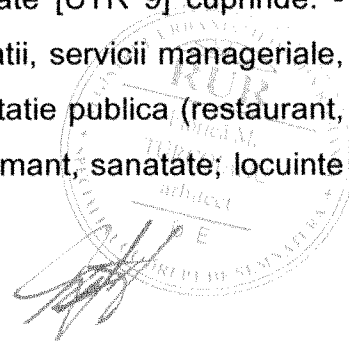
HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul mun. Constanta.

Codul civil – actualizat

HCJC 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al judetului Constanta.

2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristica a zonei/subzonei in care este inclus

Terenul este situat in intravilanul municipiului Constanta, in Palazu Mare, iar conform certificatului de urbanism mai sus menționat, destinația terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate [UTR 9] cuprinde: - servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri); servicii profesionale, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert. functiuni legate de invatamant, sanatate; locuinte



individuale si colective; spatii pietonale, scuaruri.

2.1.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiectiv zona/subzone, ansamblul care include obiectivul studiat

S-a elaborat un studiu de insorire, analizandu-se modul in care influențează iluminarea naturala a spatiilor de locuit din vecinătate, realizarea unui imobil de doua locuinte individuale alipite cu regim de inaltime **P+1E**.

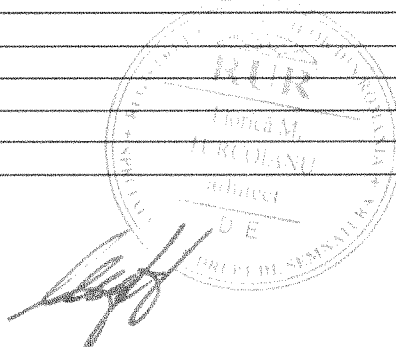
Prin acest studiu de insorire se evidențiază durata minima de insorire de 1.5 ore/zi la solstitiul de iarna atat a incaperilor de locuit din clădirea propusa cat si din clădirile vecine (clădirea propusa nu umbrește construcțiile existente in mod agresiv si pentru perioade lungi de timp, fiind asigurate cel puțin 1.5ore/zi de iluminat natural direct in fiecare zi tuturor incaperilor orientate spre clădirea propusa din imobilele invecinate, totodată construcția fiind insorita in fiecare luna conform normelor in vigoare.

Studiu geotehnic: a fost intocmit de catre S.C. ANA PROIECT DESIGN S.R.L. si prevede o sapatura minim a pentru fundatiile viitoarelor constructii de - 1.50m de la CTN.

Studiu topografic: a fost intocmit de catre S.C. TOPOCAD SERV CONSTANTA S.R.L. si prevede o mica panta descrescatoare a terenului de la strada spre spatele curtii.

- **Suportul topografic al lucrării**
 - baza topografica;
 - suportul topografic al zonei a fost realizat in anul 2016 si este constituit din planuri topografice scara 1:1000; 1:500 sistem Stereo 70 (suport digital), Coordonate Stereo 70 - str. Tineretului nr. 15

Pci.	N (m)	E (m)	
2 C	309865.020	787965.610	
49	309859.159	787967.347	
1*	309864.490	787986.9	
7	309867.470	787996.585	
a	309873.856	788017.347	
9	309879.455	788015.6680	
1	309879.697	788016.489	
74	309874.108	788018.165	
25	309874.529	788019.532	
~26	309875.648	788023.251	



309891.406	788018.260	
309889.820	788012.380	
309889.947	788012.373	
309882.299	787984.137	
309881.639	787981.652	
309876.700	787961.910	
Steren-1017 mp		

**INVENTAR DE COORDONATE Sistem de
proiecție Stenografie 1970**

**2.1.3. prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate
aprobate anterior**

-Pentru zona respectivă s-a întocmit PUZ pentru Palazu Mare,
aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011. Pentru zona respectivă, în care este inclus
terenul în suprafața de 1017mp coeficienții urbanistici aprobați sunt:

-P.O.T – max 50%

-C.U.T. - max.2

- regimul de înălțime maxim aprobat P+4E (15 m), se admite un nivel mansardat
înscris în volumul acoperisului. Se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă
clădirilor învecinate în cazul construirii în regim înșiruit sau cuplat. Înălțimea maximă se referă
la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de 3,0m. În condițiile specifice fiecărui
amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia.
Această cota variabilă se adaugă înălțimii maxime

EXTRAS DIN P.U.Z. – PALAZU MARE 2011

ART.1-UTILIZARI ADMISE

-servicii financiar-bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice
și profesionale (birouri)

-servicii profesionale, alimentație publică (restaurant,cofetării,cafenele,baruri), comerț.

-funcțiuni legate de învățământ, sănătate

-locuințe individuale și colective

-spații pietonale, scuaruri

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

-extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și
trafic funcțiunile învecinate

-se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

-se vor asigura circulații și piațete pietonale precum și spații verzi în pondere de min.10% din
suprafața de teren.

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

-activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin trafic generat.

-construcții provizorii de orice natură



- depozitare en-gros
- depozitari materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectarea si evacuarea apelor meteorice.

2-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

ART.4-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

-in zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

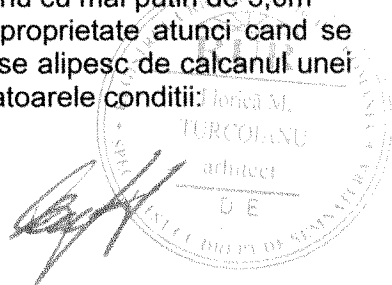
- *sa aiba o suprafata minima de 150 mp
- *sa aiba un front la strada de:
 - minimum 6m in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
 - minimum 9,0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)
 - minimum 12m in cazul constructiilor izolate
 - in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30m.
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta
- Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei dominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu conditia sa nu se lase aparente calcane ale cladirilor invecinate aflate in stare buna sau cu valoare urbanistica.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20m
- serviciile publice se vor amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta intre aliniamente
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4m, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

ART.6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- *Cladiri construite in regim insiruit
- cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max.15m fata de aliniament
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.
- In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumatate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,0m
- *Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:
- parcela alaturata este libera de constructii



-peretele realizat pe limita de proprietate atunci cand ramane vizibil din domeniul public, va fi tratat cu aceeași atenție și cu același material de finisaj ca și celelalte fațade

*Cladirile semicuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din înaltimea la cornisa, dar nu mai puțin de 3,0m. In cazul in care parcela se invecineaza spre ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fațade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat

*Cladirile izolate se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înaltimea cornisei, dar nu mai puțin de 3,0m

ART.7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

-cladirile vor respecta între ele distanțe cu înaltimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele.

-distanța se poate reduce la jumătate din înaltime, dar nu mai puțin de 6,0m numai in cazul in care fațadele prezinta ferestre care nu asigura iluminarea pentru activități permanente care necesita lumina naturala.

-garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția sa nu depășeasca înaltimea gardului spre cladirile învecinate (2,5m)

ART.8 - CIRCULATII SI ACCESE

-conform PUZ, cu următoarele condiții:

*parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică

*in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea interioara printr-un pasaj dimensionat astfel incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurata la aliniament, nu va depăși 30m.

*in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultati de deplasare.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

-Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice

-Locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice și se dispun in constructii supra/subterana sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 masini și vor fi inconjurate de gard viu.

-In cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numărul de locuri de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situate la max.150m.

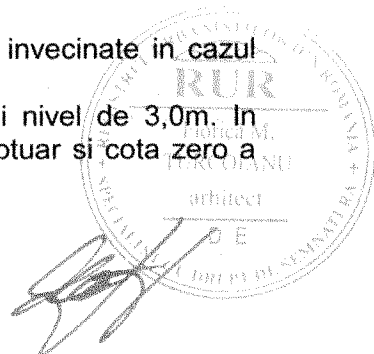
ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

-Înaltimea maximă a cladirilor este de 15m+var (P+4E). Se admite un nivel mansardat in scris in volumul acoperisului

-Se admite un nivel suplimentar la constructiile de colt.

-Se admit depășiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor învecinate in cazul construirii in regim insiruit sau cuplat

-Înaltimea maximă se refera la o clădire cu înaltimea standard a unui nivel de 3,0m. In condițiile specifice fiecarui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota variabilă se adăuga înalțimii maxime.



ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

-Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

-Se interzice realizarea unor mansarde false

-Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

-Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice. Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si disponerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

ART.13-SPATII PLANTATE

-Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

-Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

- POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX. = 50%

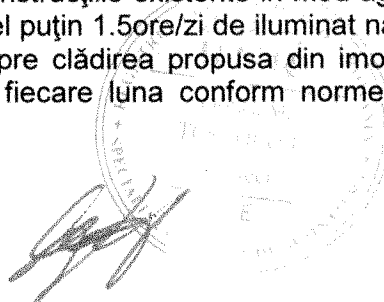
ART.16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX. = 2,0

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

S-a elaborat un studiu de insorire, analizandu-se modul in care influentează iluminarea naturala a spatiilor de locuit din vecinătate, realizarea unui imobil de doua locuinte individuale alipite cu regim de inaltime **P+1E**.

Prin acest studiu de insorire se evidentiaza durata minima de insorire de 1.5 ore/zi la solstitiul de iarna atat a incaperilor de locuit din clădirea propusa cat si din clădirile vecine (clădirea propusa nu umbreste constructiile existente in mod agresiv si pentru perioade lungi de timp, fiind asigurate cel puțin 1.5ore/zi de iluminat natural direct in fiecare zi tuturor incaperilor orientate spre clădirea propusa din imobilele invecinate, totodata constructia fiind insorita in fiecare luna conform normelor in vigoare.



CAP. III SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesul pe parcela beneficiarului se face direct din strada Tineretului. I strada = 10.0ml, I trotuar = max. 2.00m.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul care a generat PUD are o suprafața de **1017 mp** si este inclus intr-o suprafața de studiu de aproximativ 3.360 **mp**; terenul este proprietate privata apartinand numitorilor Caterinici Alexandru Adrian si Caterinici George Adrian - dobandit prin act de donatie nr. 2787/28.10.2012 si act de alipire nr. 2667/14.09.2016 identificat cu numarul cadastral 245195 conform carte funciara nr. 245195/01.02.2017. In prezent, pe teren exista trei constructii.

Amplasament/vecinatati

Imobilul este identificat in planurile de situație si are următoarele vecinătăți (conform planului cadastral):

- la **N** - proprietate privata, lungime ~ 58m
- la **E** - proprietate privata, lungime ~ 16,53m
- la **V** - partial strada Tineretului, lungime ~ 18.36m
- la **S** - proprietate privata, lungime ~ 58m

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Indicatori urbanistici existenți:

S teren=1017 mp

POT= 23,16 %

CUT= 0,23

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona are predominant caracter residential cu cladiri cu regim de inaltime mic P, P+1E si cu vechime de 10-60 ani si cu activitati de locuire si comert. Materialele finisajelor exterioare sunt diverse, gabaritele constructiilor difera, iar din aceasta cauza se remarca un aspect arhitectural al zonei neunitar. Strada Tineretului este cu dublu sens si doua benzi, trotuare dalate.

3.5. Destinatia cladirilor

Zona studiata este ocupata de cladiri parter cu destinatia de locuinte si spatii comerciale de dimensiuni reduse.



3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate

Atat terenul beneficiarului cat si vecinatatile directe fac parte din categoria terenurilor "proprietate private a persoanelor fizice si juridice", mai putin vecinatatea ce o reprezinta strada Tineretului care face parte din categoria "domeniul public al primariei".

Prin prezentul PUD, regimul de proprietate al terenurilor ramane neschimbat.

Bilant suprafete - **SITUATIA EXISTENTA**

Limita zonei studiate	3360mp
Circulatii carosabile publice	485mp
Circulatii pietonale	85mp
Parcari	60mp
Suprafata ocupata la sol existenta	615mp
Suprafata ocupata la sol propusa	790mp
Spatii verzi	162mp

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Din punct de vedere geomorfologic, suprafata terenului studiat, apartine Podisului Dobrogei de Sud, subunitatea Podisului Dobrogei de Sud – Podisul Medgidia.

Pe teren, in urma sapaturilor specifice studiului geotehnic, s-a evidentiat primul strat de umplutura cu pamant cenusiu cu grosime de 1.00m, urmat de loess galben tare-uscat-praf argilos loessoid pana la -2.50 de la CTN, apoi urmat de argila prafoasa galbuie, plastic vartoasa pana la -4.10m de la CTN.

Constructia P+1E se poate funda direct in stratul de loess la adancimea de -1.50m de la CTN.

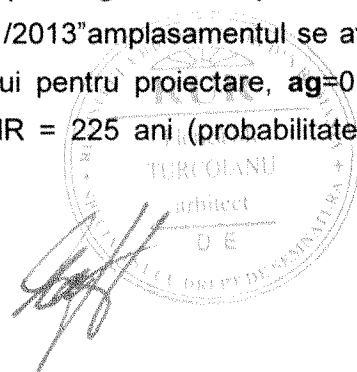
3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora: nu este cazul

3.9. Adancimea apei subterane

In urma sapaturilor nu s-a descoperit nivelul hidrostatic al apei subterane.

3.10. Parametrii seismici caracteristici ai zonei (zona, grad Ks, Tc)

Conform "Codului de proiectare seismic – indicative P100-1/2013" amplasamentul se afla in "Zona de Hazard Seismic" definite de: acceleratia terenului pentru proiectare, **ag**=0.20g. Valoarea **ag** corespunde unui interval de recurenta de IMR = 225 ani (probabilitatea de depasire 20% in 50 ani). Perioada de colt Tc = 0.7sec.



3.11 Analiza fondului construit existent (inaltime structura, stare, etc...)

In zona studiata, cladirile construite existente prezinta urmatoarele caracteristici:

- spre nord: constructie cu regim de inaltime parter, structura din chirpici pe fundatii superficial din piatra, acoperis tip sarpanta din lemn
- spre sud: constructie cu regim de inaltime parter, structura din chirpici pe fundatii superficial din piatra, acoperis tip sarpanta din lemn

3.12. Echiparea existenta

In prezent amplasamentul beneficiază de prezenta pe străzile adiacente a tuturor rețelelor de utilitati necesare : apa curenta, canalizare, energie electrica, gaz, telefonie.

CAP. IV REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Pe teren se propune construirea unui imobil cu doua locuinte unifamiliale alipite. Regimul de inaltime al constructiei va fi de P+1E. Constructia propusa se incadreaza in PUZ-ul aprobat in anul 2011 din punct de vedere al regimului de inaltime, al coeficientilor urbanistici si ai functiunii, iar prin acest PUD, toate aceste reglementari se mentin.

Prin PUD-ul prezent se doreste doar modificarea distantelor catre limitele laterale, posterioare si interioare fata de constructiile existente pe terenul beneficiarului.

4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Camerele de locuit ale locuintelor au fost proiectate astfel incat sa indeplineasca cerintele minime de insorire, parcajele sa fie in interiorul parcelei si sa contina numarul minim impus de legile in vigoare (cinci locuri), accesul masinilor de salubritate, interventie, ambulanta, etc va fi din strada Tineretului.

4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata

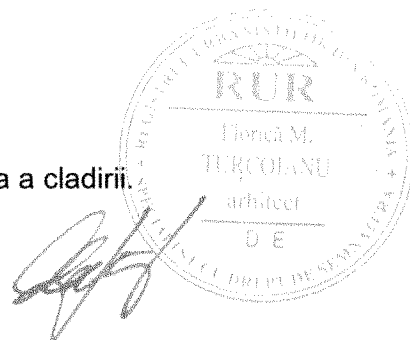
- la parter: doua locuinte alipite, in oglinda cu urmatoarele functiuni: livingroom, bucatarie, dormitor, hol, baie

- la etaj: trei dormitoare, baie, hol

S construita = 174.00mp

S desfasurata = 348.00mp

Fiecare locuinta va avea cate un acces pe fatada principala a cladirii.



4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor).

- la N amplasarea imobilului se va face la minim 2.00m fata de aliniament
- la S amplasarea imobilului se va face la minim 1.00m de aliniament
- la E amplasarea imobilului se va face la minim 5.00m de aliniament
- la V amplasarea imobilului se va face la minim 5.00m de constructiile déjà existente

4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute

Compozitia urbanistica a imobilului propus va respecta conditiile din certificatul de urbanism emis si va prelua o parte din formele ferestrelor constructiilor de pe terenul beneficiarului, forma acoperisului si materialul invelitorii (tigla ceramica), dar cu un aspect nou conform acestei perioade.

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un numar de 5 locuri de parcare cu acces direct din str. Tineretului. Accesul pietonal se va face tot din str. Tineretului.

4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei

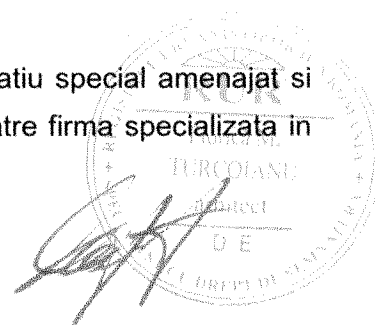
Relieful zonei prezinta o suprafata aproape orizontala, iar in apropiere nu exista elemente de valoare care sa influenteze in vreun fel imobilul propus.

4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse prin acesta.

Nu este cazul.

4.10. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)

- nu se vor desfasura activitati care sa produca poluare fonica
- nu se vor depozita sau folosi substante toxice sau care pot produce explozii
- apele uzate se vor deversa in canalizarea publica
- colectarea deseurilor se va face in interiorul parcelei in spatiu special amenajat si dotat cu europubele cu capac. Ridicarea acestora se va face de catre firma specializata in domeniu.



4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului

Nu este cazul.

4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Datorita retragerii imobilului dinspre Est si Nord, s-a creat posibilitatea amenajarii unui spatiu verde cu suprafata de aproximativ 120.0mp respectandu-se astfel HCJC 152/2013.

4.13. Profiluri transversal caracteristice

Profilurile transversale existente nu vor fi afectate de constructia imobilului nou propus.

4.14. Lucrari necesare se sistematizare verticala

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare pe verticala pentru construirea noului imobil propus.

4.15. Regimul de construire si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor.

S teren = 1017.0mp

S construita propusa ramane neschimbata cf. PUZ = 508.50mp

S desf. propusa ramane neschimbata cf. PUZ = 2034.0mp

P.O.T. maxim = 50%

Se modifica limitele retragerilor fata de Nord, Sud, est si distantele interioare dupa cum urmeaza:

N = 2.00m

S = 1.00m

E = 5.00m

V = limita interioara fata de constructiile existente = 5.00m

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

Se mentine C.U.T. maxim aprobat cf. PUZ = 2.00

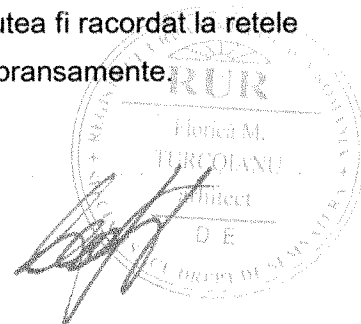
H maxim = 15.0m

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)

Zona este utilata cu retele de energie electrica, apa si canalizare, alimentare cu gaz. Datorita constructiilor existente pe terenul beneficiarului, imobilul va putea fi racordat la retele existente déjà fara a se mai interveni in exteriorul terenului pentru noi bransamente

- **Alimentare cu apa:**

Consum mediu zilnic



$$Q_{zi} = 1.00mc$$

Consum maxim zilnic

$$Q_{zi\ max} = 1.10mc$$

Debit alimentare cu apa = 3.5l/s

Canalizare:

Debit zilnic mediu:

$$Q_{uzi\ med} = Q_{zi\ med} (m^3/h)$$

Debitul zilnic maxim:

$$Q_{uzi\ max} = Q_{zi\ max} (m^3/h)$$

- **Consum de gaz:**

8.0mc/h

- **Necesarul de energie electrica:**

12.0 Kw absorbiti

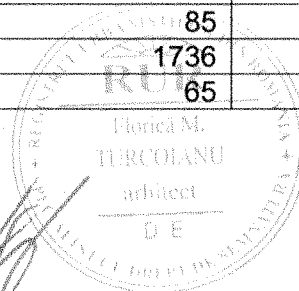
4.18. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

Bilant suprafate – SITUATIA EXISTENTA

Limita zonei studiate	(mp) 3360	100%
Circulatii carosabile (publice)	485	14.43
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor	-	-
Circulatii pietonale(publice)	85	2.53
Circulatii pietonale in incinta proprietatilor	200	6.00
Teren destinat realizarii obiectivului-suprafata ocupata la sol	174	5.17
Locuinte P	530	15.77
Cladiri comert, servicii, birouri	85	2.5
Spatii verzi, gradini	1801	53.6

Bilant suprafate – REGLEMENTARI URBANISTICE

Limita zonei studiate	(mp) 3360	100%
Circulatii carosabile (publice)	485	14.43
Circulatii carosabile in incinta proprietatilor	-	-
Circulatii pietonale (publice)	85	2.53
Circulatii pietonale in incinta proprietatilor	200	6.00
Teren destinat realizarii obiectivului-suprafata ocupata la sol	174	5.17
Locuinte P, P+1E	530	15.77
Cladiri comert, servicii, birouri-existente	85	2.5
Spatii verzi, gradini	1736	51.66
Parcari	65	1.93



CAP V. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

- prin obiectivul propus se realizeaza 2 locuinte unifamiliale cu cate 4 camere si dependinte pentru doua familii de 3 si 4 persoane fiecare.
- constructiile existente pe teren si in imediata vecinatate nu vor fi lezate sau influentate in niciun fel privind aspectul estetic, stabilitatea si insozarea minima solicitata prin legile in vigoare prin constructia noului imobil propus
- datorita imobilului nou propus care va avea o arhitectura moderna, dar care totusi o va respecta pe cea exista in imprejurimi, imaginea zonei se va imbunatati considerabil.

5.2. Masurile ce decurg in continuarea P.U.D.-ului

Absolut toate investitiile ce decurg de la obtinerea Autorizatiei de Construire vor fi suportate in totalitate de catre beneficiarul investiei. Autorizatia de Construire va putea fi eliberata abia dupa ce va fi emis un nou certificat de urbansim de construire ce va avea ca baza HCL de aprobare a prezentului P.U.D. proiectele ce se vor intocmi in baza noului certificat de urbansim vor respecta P.U.D.-ul aprobat.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Conform temei program, imobilul propus P+1E cu destinatia de locuinta, concorda cu functiunile existente in zona, respecta tipologia zonei, imbunatateste imaginea de ansamblu a zonei, respecta legislatia in domeniu ce reglementeaza parcarile si insozirea.

Documentatia prezentata a fost intocmita conform ghidului de proiectare GM009/200
- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detalii.

CAP. VI ANEXE

- 6.1. Studiu de insozire
- 6.2. Studiu geotehnic
- 6.3. Ridicare topometrica

Intocmit,

S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L.

Arh. Remus L.

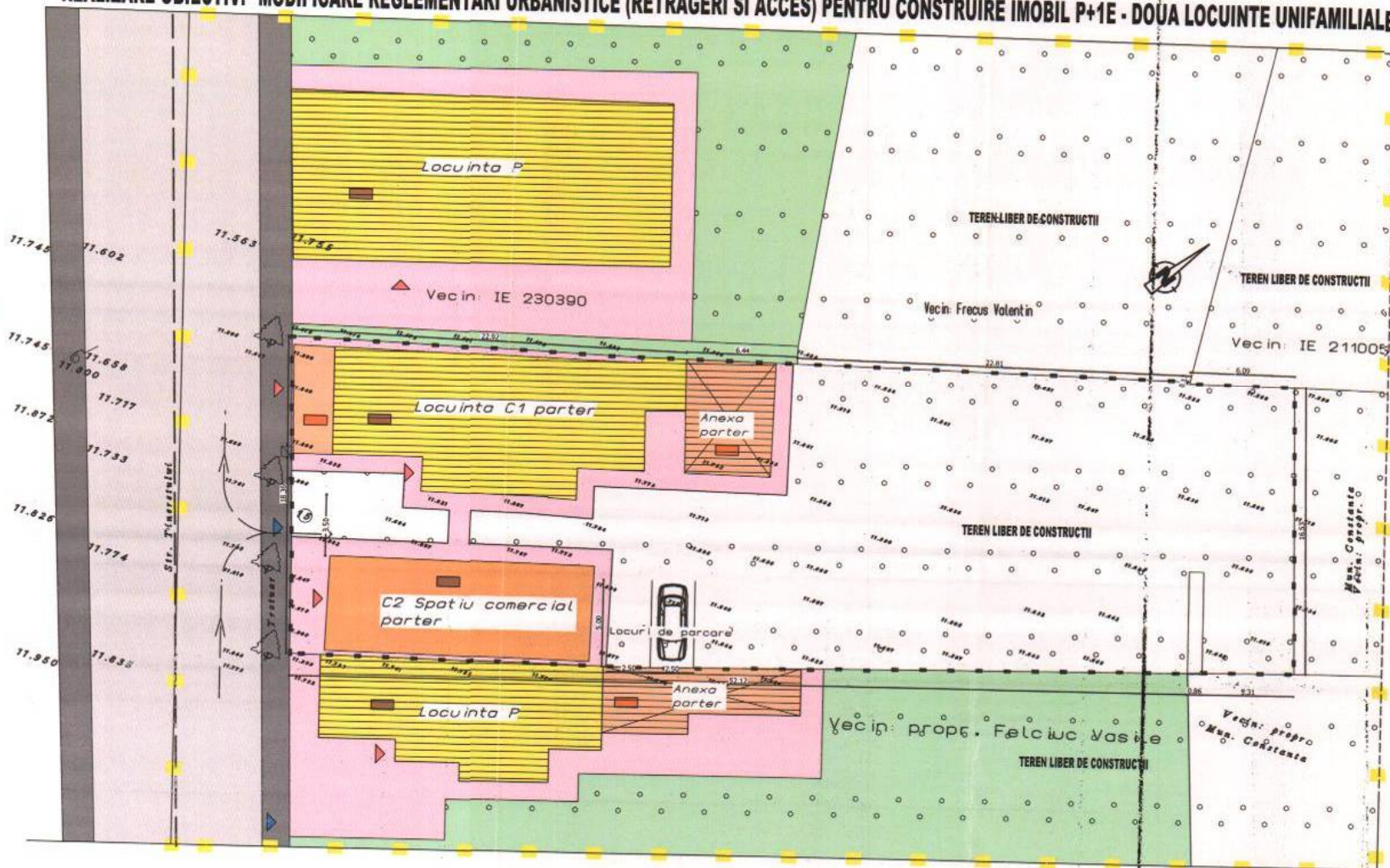
Sef proiect:

Arh. Turcoianu F.

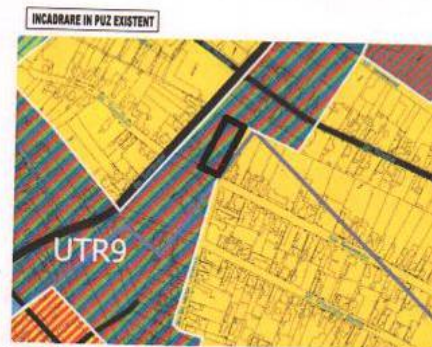


P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

REALIZARE OBIECTIV: "MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (RETRAGERI SI ACCES) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE



SITUATIA EXISTENTA (P1)



INCADRARE IN PUZ EXISTENT

ZONA STUDIATA	
	ZONA STUDIATA
	CONTUR TEREN PTR. CARE SE SOLICITA PUD
	CIRCULATIILE CAROSABILE PUBLICE EXISTENTE
	CIRCULATIILE PIETONALE SI AUTO IN INCINTA PROPRIETATII
	CIRCULATIILE PIETONALE PUBLICE EXISTENTE
	CIRCULATIILE AUTO OCAZIONALE IN INCINTA PROPRIETATII
	LOCUINTE EXISTENTE
	SP. COMERCIALE EXISTENTE
	ANEXE EXISTENTE
	SPATIUL VERZI, GRADINI
	ACCES IN CLADIRE
	ACCES AUTO
	P REZIM MAXIM DE INALTIME EXISTENT P1

Structura cladirilor: -DURABILA -SEMI-DURABILA -MEDURABILA
 Stare cladirilor: -BUNA -MEDIOCRA -REA

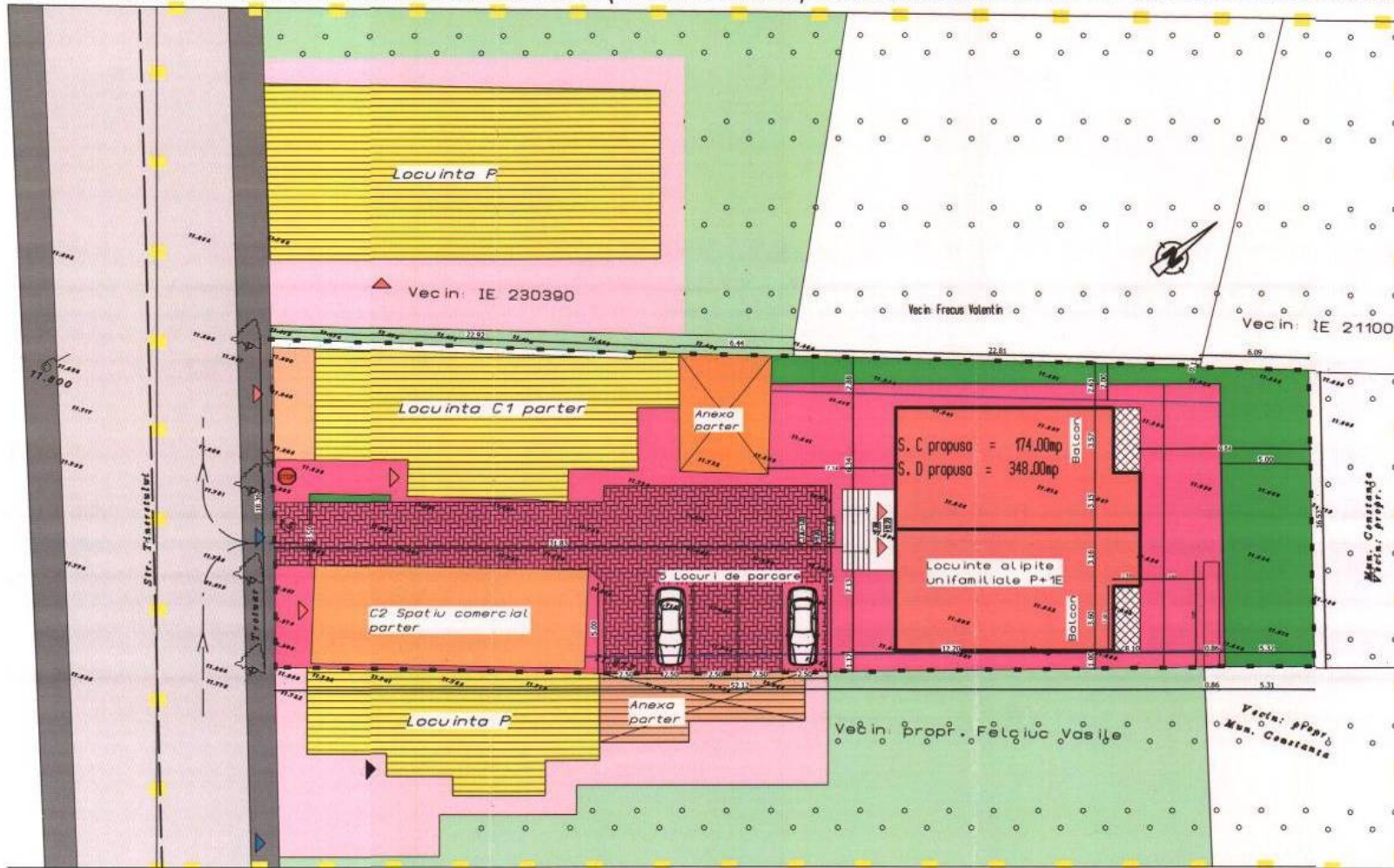
Suprafata totala teren ptr. care se solicita PUD = 1017mp
 S. C existenta = 235.00mp
 S. D existenta = 235.00mp
 P.D.T existent = 23.16%
 C.J.T existent = 0.23
 S. C propusa = 409.00mp
 S. D propusa = 583.00mp
 P.D.T propus cf. PUZ = 50%
 C.J.T propus cf. PUZ = 2.0
 R.M.H. cf. PUZ = P+2E



S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, pt. 2, cam. 5, Constanta Mobil: 0724.221.187 www.proiectare-romania.ro			Bf. CATERINICI ALEXANDRU DANIEL SI CATERINICI GEORGE-ADRIAN Adresa Constanta, str. Tineretului, Nr. 15; lot 1 si lot 2, Cartier Palazu Mare		Pr.nr. 46/2017
Sef proiect	Arh. F. Turcoianu	Sc. 1.500	Titlu proiect: P.U.D. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (RETRAGERI SI ACCES) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE		FAZA P.U.D.
Proiectat	Arh. L. Remus	Data 10/2017	Titlu plan: SITUATIA EXISTENTA		PL.001
Desenat	Arh. L. Remus				

P.U.D. - PLAN URBANISTIC DE DETALIU

REALIZARE OBIECTIV: "MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (RETRAGERI SI ACCES) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE



REGLEMENTARI URBANISTICE (P2)



INCADRARE IN PUZ EXISTENT	
	ZONA STUDIATA
	CONTUR TEREN PIR. CARE SE SOLICITA PUZ
	CIRCULATII CAROSABILE PUBLICE EXISTENTE
	CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA PROPRIETATII
	CIRCULATII PIETONALE PUBLICE EXISTENTE
	CIRCULATII AUTO OCAZIONALE IN INCINTA PROPRIETATII
	LOCUINTE EXISTENTE
	SP. COMERCIALE EXISTENTE
	ANEXE EXISTENTE
	IMOBIL NOU PROPUZ
	SPATII VERZI, GRADINI
	ACCES IN CLADIRE
	ACCES AUTO
	P+1E
	REGIM MAXIM DE INALTIME PROPUZ P+1E*
	RETRAGERI NOI PROPUZE

P.D.T propus cf. PUZ = 50%
 C.U.T propus cf. PUZ = 2.0
 R.M.H. cf. PUZ = P+1E = 15.0m



S.C. PROIECT COMPANY CONSTRUCT S.R.L. Str. Calugareni, nr. 2, et. 2, cam. 5, Constanta Mobil: 0724.221.187 www.proiectare-romania.ro		Bf. CATERINICI ALEXANDRU DANIEL SI CATERINICI GEORGE-ADRIAN Adresa: Constanta, str. Tinerețului, Nr. 15, lot 1 si Lot 2, Cartier Palazu Mare		Pr.nr. 46/2017	
Sef proiect	Arh. F. Turcoianu	Sc.	1500	Titu proiect: P.U.D. - MODIFICARE REGLEMENTARI URBANISTICE (RETRAGERI SI ACCES) PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1E - DOUA LOCUINTE UNIFAMILIALE	FAZA P.U.D.
Proiectat	Arh. F. Turcoianu	Data	10/2017	Titu planșă: REGLEMENTARI URBANISTICE	PL.A02
Proiectat	Arh. L.Remus				
Desenat	Arh. L.Remus				