

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA INDIVIDUALA

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NR.99 ROXANA MARCULESCU
CONSTANTA
CUI R033379491

BENEFICIAR:

CETI NICOLAE,
CACENCO AURELIAN SI ANGELICA,

PROIECTANT GENERAL :
BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:9/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA
INDIVIDUALA

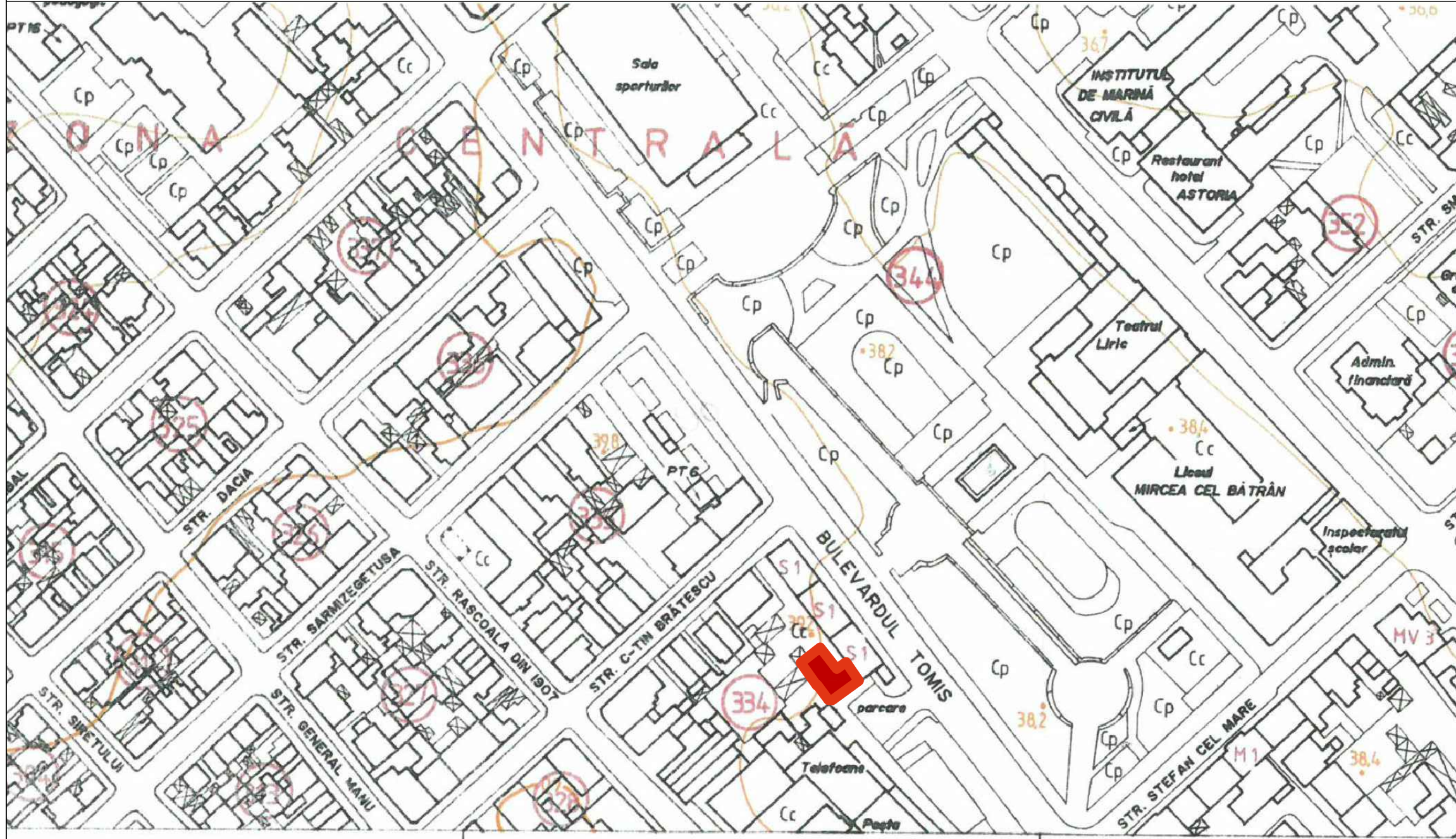
ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.TOMIS,NR.97

TITLUL PLANURILOR

PLAN INCADRARE
SCARA 1:2000

U01



LEGENDA

TEREN STUDIAT
b-dul.Tomis nr. 97

CONFORM CU ORIGINALUL
DIN ARHIVA OCPI CONSTANTA



791,6 ————— PLANSA XVI-B ————— 791,8

SCARA 1:2000

Echidistanța curbilor de nivel normale de 1m



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NR.99 ROXANA MARCULESCU
CONSTANTA
CUI R033379491

BENEFICIAR:

CETI NICOLAE,
CACENCO AURELIAN SI ANGELICA,

PROIECTANT GENERAL :
BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:9/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA
INDIVIDUALA

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.TOMIS, NR.97

TITLUL PLANURILOR

PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE
SCARA 1:200

U02

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD S= 238 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Teren liber de constructii
- ZRL2 Indicativ zona de reglementare existenta

Functiuni existente

- Constructie existenta pe teren S+P+4E birouri, servicii
- Constructii existente-locuinte, comert, birouri, servicii
- Garaje
- Spatii verzi publice
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale in incinta
- Circulatii carosabile in incinta
- Acces pietonal in incinta teren studiat

Conform HCLM nr. 51/30.01.2012, terenul studiat se afla in doua zone de reglementare, datorita alipirii T1 si T2:

- T1-zona de reglementare ZRCM - zona mixta, cu destinatii admise: locuinte, institutii, servicii si echipamente publice: servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, birouri, alimentatie publica, loisir, prestari servicii, cluburi, activitati productive mici nepoluante

- T2-zona de reglementare ZRL2 (lotul studiat cu suprafata de 105,00 mp) - locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E cu destinatii admise-locuinte si functiuni complementare.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

ZONA ZRCM LOTUL T1:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 100%
- CUT maxim 4.

ZONA ZRL2 LOTUL T2:

- regimul de inaltime maxim: P+2E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT VIZAT

S TEREN	105,00 mp
	EXISTENT
SC (proiectata la sol)	-
SD	-
P.O.T.	0%
C.U.T.	0

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT TOTAL

S TEREN	238,00 mp
	EXISTENT
SC	138,00 mp
SD	770,00 mp
P.O.T.	60 %
C.U.T.	3,24

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp



SITUATIE IN SCOPUL OBTINERII AUTORIZAIEI DE CONSTRUIRE

scara 1:200

Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
105,00	Constanta, Bulevardul Tomis nr. 97 (10009658)
UAT	CONSTANTA

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insofit de procesul verbal de
receptie nr. 304 / data 11.11.2016

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

Executant
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona
Data: 03 Octombrie 2016

CERTIFICAT DE AUTORIZARE
Seria B Nr. 3696
DOSPINESCU DANIELA RAMONA
CATEGORIA I



LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S= 238 mp
 - Limite de proprietate
 - Contur indicativ al constructiilor
 - Teren liber de constructii
 - ZRL2 Indicativ zona de reglementare existenta
- Funcțiuni existente si propuse**
- Constructie existenta pe teren S+P+4E birouri, servicii
 - Constructii existente, locuinte-comert, birouri, servicii
 - Garaje
 - Limita etaj 1, etaj 2 locuinta propusa, inaltime maxim 10metri
 - Limita parter-31mp
 - Spatii verzi publice
 - Spatii verzi propuse in incinta
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale in incinta
 - Circulatii carosabile in incinta
 - 1 Loc de parcare in incinta

Conform HCLM nr. 51/30.01.2012, terenul studiat se afla in doua zone de reglementare datorita alipirii T1 si T2:

- T1-zona de reglementare ZRCM (totul cu suprafata de 133,00 mp) - zona mixta, cu destinatii admise: locuinte, institutii, servicii si echipamente publice: servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, birouri, alimentatie publica, loisir, prestari servicii, cluburi, activitati productive mici nepoluante
- T2-zona de reglementare ZRL2 (totul cu suprafata de 105,00 mp) - locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E cu destinatii admise-locuinte si functiuni complementare. Indicatori urbanistici maximi aprobati:

LOTUL T1:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 100%
- CUT maxim 4.

LOTUL T2:

- regimul de inaltime maxim: P+2E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCL 113/2017 s-a amenajat in interiorul terenului proprietate 1 loc de parcare la sol, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mica de 100mp

Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, conform HCLJ 152/22.05.2013 astfel vom avea 3 locatari in imobil pentru care sunt amenajati 15mp spatii verzi la sol pe teren natural.

BILANT TERITORIAL PROPUȘ		
DESTINATIE	SUPRAFATA (mp)	PROCENT din suprafata teren (%)
Suprafata construita la sol	169 mp	64%
Circulatii	54 mp	29,6%
Spatii verzi	15mp	6,4%
SUPRAFATA TEREN	238 mp	100%

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT VIZAT		
S TEREN	105,00 mp	
	EXISTENT	PROPUȘ
SC (proiectata la sol)	-	50mp
SD	-	150 mp
P.O.T.	0%	47.6 %
C.U.T.	0	1,43

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT TOTAL		
S TEREN	238,00 mp	
	EXISTENT	PROPUȘ
SC	138,00 mp	188 mp
SD	770,00 mp	920 mp
P.O.T.	60 %	79%
C.U.T.	3,24	3,86

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 304 / data 11.11.2016

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA

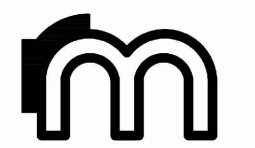
Nume si Prenume: TRUCĂ ILIOARA

Functia: CONSILIER GR. IA

Executant
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona
Data: 03 Octombrie 2016

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 3696 DOSPINESCU DANIELA RAMONA CATEGORIA 1

111548/2016



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NR.99 ROXANA MARCULESCU
CONSTANTA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
CETI NICOLAE,
CACENCO AURELIAN SI ANGELICA,

PROIECTANT GENERAL :
BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:9/Faza:PUD/ Data:2017

REVIDIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA
INDIVIDUALA

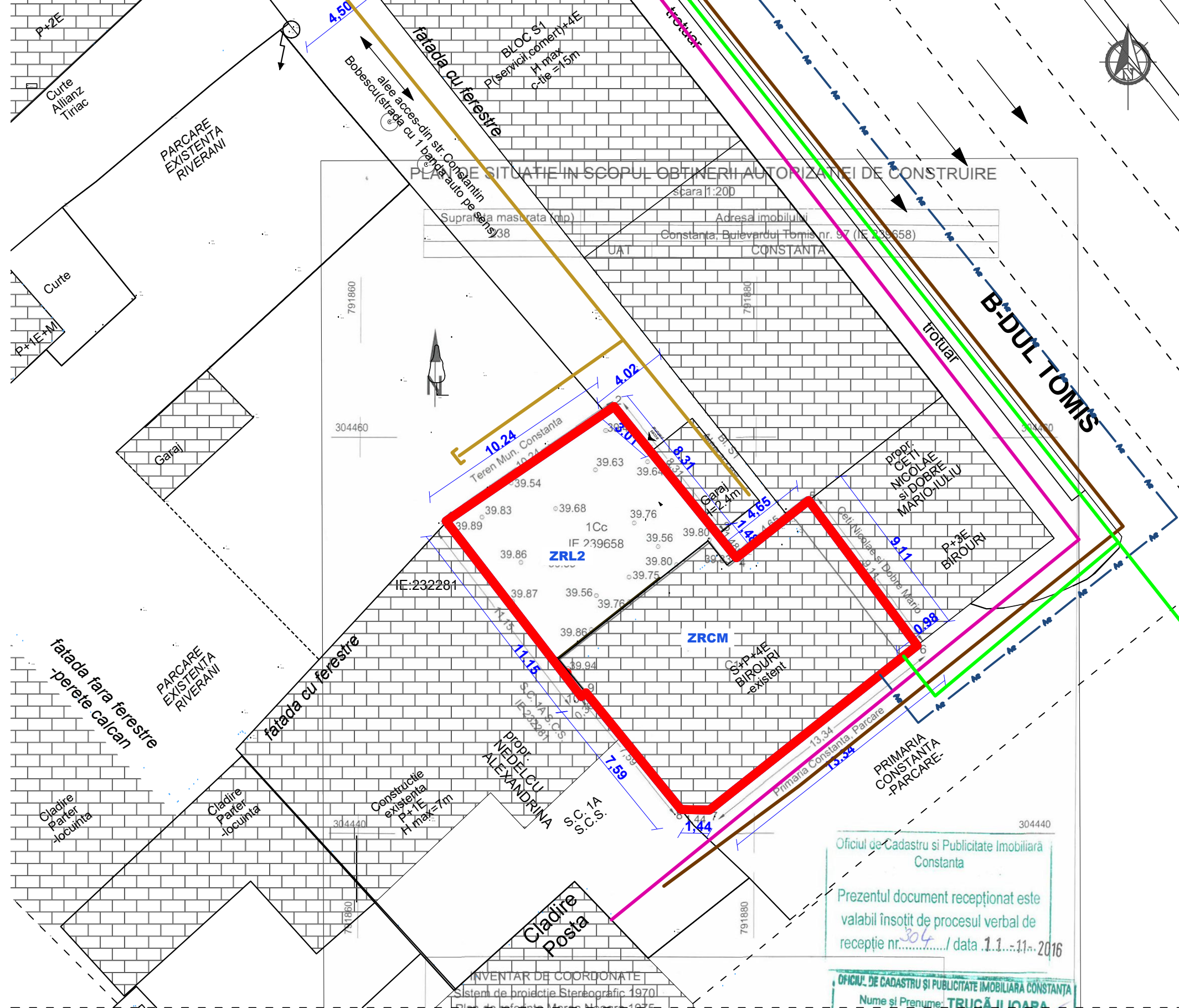
ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.TOMIS, NR.97

TITLUL PLANURILOR

PLAN REGLEMENTARI PROPUȘ
SCARA 1:200

U03



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD S= 238 mp
- Limite de proprietate
- Constructii existente
- ZRL2 Indicativ zona de reglementare existenta

Rețele editate

- Retea distributie apa existenta 1.8atm.
- Retele canalizare menajera existente
- LES 0.4KV existenta
- Retele telecomunicatii existente
- Retele ENGIE existente

Conform HCLM nr. 51/30.01.2012, terenul studiat se afla in doua zone de reglementare, datorita alipirii T1 si T2:

- T1-zona de reglementare ZRCM - zona mixta, cu destinatii admise: locuinte, institutii, servicii si echipamente publice: servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, birouri, alimentatie publica, loisir, prestari servicii, cluburi, activitati productive mici nepoluante
- T2-zona de reglementare ZRL2 (lotul studiat cu suprafata de 105,00 mp) - locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E cu destinatii admise-locuinte si functii complementare.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

ZONA ZRCM LOTUL T1:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 100%
- CUT maxim 4.

ZONA ZRL2 LOTUL T2:

- regimul de inaltime maxim: P+2E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Construcția propusa se va racorda la toate utilitatile la care este racordata si construcția existenta S+P+4E.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT VIZAT

S TEREN	105,00 mp
	EXISTENT
SC (proiectata la sol)	-
SD	-
P.O.T.	0%
C.U.T.	0

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT TOTAL

S TEREN	238,00 mp
	EXISTENT
SC	138,00 mp
SD	770,00 mp
P.O.T.	60 %
C.U.T.	3,24

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

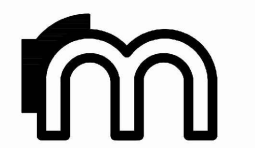
Prezentul document receptionat este valabil insoțit de procesul verbal de recepție nr. 304 / data 11.11.2016

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

Executant
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Dr. Ing. Dospinescu Daniela Ramona
Data: 03 Octombrie 2016

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 3696
DOSPINESCU DANIELA RAMONA
CATEGORIA 1

111548/2016



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NR.99 ROXANA MARCULESCU
CONSTANTA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
CETI NICOLAE,
CACENCO AURELIAN SI ANGELICA,

PROIECTANT GENERAL :
BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:9/Faza:PUD/ Data:2017

REVIDIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA
INDIVIDUALA

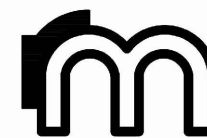
ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.TOMIS,NR.97

TITLUL PLANURILOR

PLAN REȚELE EDILITARE-
SCARA 1:200

U05



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
NR.99 ROXANA MARCULESCU
CONSTANTA
CUI R033379491

BENEFICIAR:

CETI NICOLAE,
CACENCO AURELIAN SI ANGELICA,

PROIECTANT GENERAL :
BIROU INDIVIDUAL DE
ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:9/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA
INDIVIDUALA

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.TOMIS,NR.97

TITLUL PLANURILOR

PLAN REGIMI JURIDIC-
SCARA 1:200

U04

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD S= 238 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Amprenta constructii existente

Regim juridic

- Terenuri proprietate privata apartinand persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publica de interes local
- Terenuri proprietate privata a Mun.Constanta

Conform HCLM nr. 51/30.01.2012,terenul studiat se afla in doua zone de reglementare,datorita alipirii T1 si T2:

- T1-zona de reglementare ZRCM - zona mixta, cu destinatii admise: locuinte, institutii, servicii si echipamente publice: servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, birouri, alimentatie publica, loisir, prestari servicii, cluburi, activitati productive mici nepoluante

- T2-zona de reglementare ZRL2(lotul studiat cu suprafata de 105,00 mp) - locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E cu destinatii admise-locuinte si functii complementare.

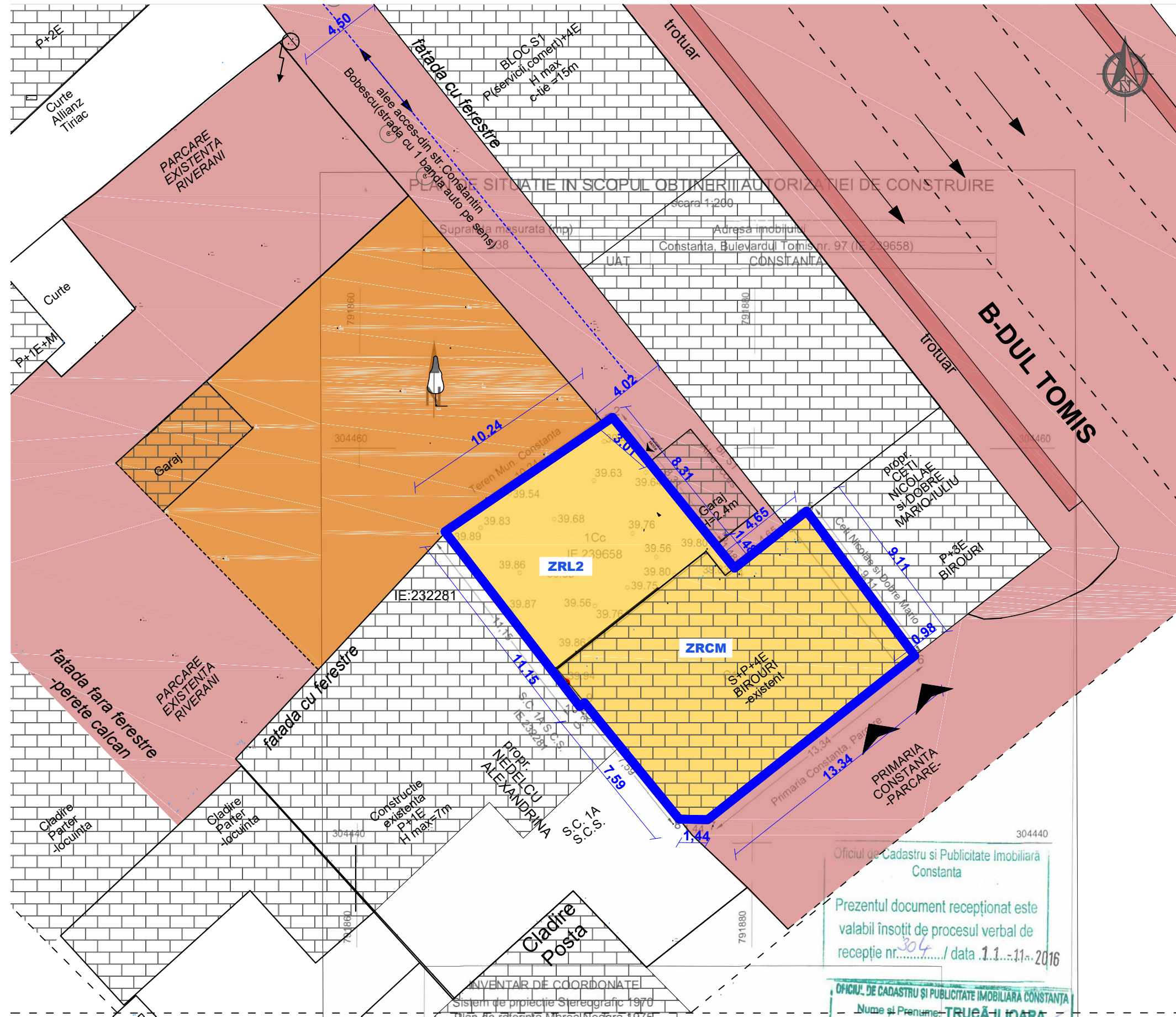
Indicatori urbanistici maximi aprobati:

ZONA ZRCM LOTUL T1:

- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 100%
- CUT maxim 4.

ZONA ZRL2 LOTUL T2:

- regimul de inaltime maxim: P+2E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insofit de procesul verbal de
receptie nr. 304 / data 11.11.2016

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

Executant
S.C. Geocad Limits S.R.L.
Dr.Ing. Dospinescu Daniela Ramona
Data: 03 Octombrie 2016

CERTIFICAT DE AUTORIZARE Seria B Nr. 3696
DOSPINESCU DANIELA RAMONA
CATEGORIA I

111548/2016

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referinta Marea Neagra 1975

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304455.724	791864.508	10.239
2	304461.491	791872.969	8.310
3	304455.031	791878.197	1.475
4	304453.884	791879.125	4.646
5	304456.760	791882.774	9.110
6	304449.465	791888.230	13.340
7	304441.179	791877.776	1.437
8	304441.203	791876.339	7.585
9	304447.083	791871.547	0.300
10	304446.893	791871.315	11.150

S = 238mp

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA INDIVIDUALA»

LOCALIZARE: BD.TOMIS,NR.97, CONSTANȚA

BENEFICIARI: CETI NICOLAE, CACENCO AURELIAN SI ANGELICA

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2017

PROIECT NUMAR: 9/2017

PROIECT NR. 9/2017
CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA INDIVIDUALA

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIU TEHNIC

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+2E cu destinația de locuință individuală. Terenul pe care se realizează construcția are 238mp, fiind rezultat din alipirea a două loturi cu reglementări urbanistice diferite.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 51/30.01.2012, conform legii 350/2001, art.32(1),d),(5),b),(6¹), art.48 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001, art.19.

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
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- 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 nr. 51/30.01.2012 PUZ zona delimitate de str.Sarmisegetuza, str.Rascoalei 1907, str.Stefan cel Mare, Bd.Tomis

CAPITOLUL 2 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA INDIVIDUALA» în suprafață de 238 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

În vecinătatea terenului care face obiectul 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 mixta, cu funcțiuni de locuire colectivă și individuală, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat în spatele blocurilor de pe Bd.Tomis, cu acces de pe strada C.Bratescu. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe bd.Tomis și pe Str.Rascoalei 1907.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (ZRL 2 cu imobile P-P+2E), colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E, care urmăresc traseul Bd.Tomis) și zone de servicii și comerț (clădirea Postei, zone de servicii și comerț la parterul locuințelor colective).

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală a Constanței, mai exact pe b-dul Tomis nr.97. Terenul are o suprafață totală de 238,00 mp rezultată prin alipirea a 2 loturi cu suprafața de 133,00 mp, respectiv 105,00 mp.

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

Studiul geotehnic a fost întocmit de SC TG5 PROIECT SRL, ing. Moga Dragos și Moga Liliana.

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

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila. Stratificarea terenului evidențiază următoarea succesiune:

- Beton, platforma de 0,20 m și umplutura neomogenă pe o grosime de 1,30 m
- Umplutura din diverse pământuri cenușii-galbui până la adâncimea de cca. 2,80 m

- loess galben-cafeniu, plastic vartos pana la adancimea de 7,20 m
- complex argilos cafeniu, plastic vartos pana la adancimea de 8,50 m (adancime la care s-a oprit forajul)
- complex de argila cafeniu-roscata pana la adancimea de cca 15 m (din alte studii efectuate in zona)

Nivelul panzei freatice nu s-a intalnit in foraj la adancimea investigata. In zona nivelul panzei freatice este sub adancimea de 11 m.

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, la o adancime de fundare de cca 4 m de la cota teren, aceeasi adancime de fundare ca si a cladirii invecinate P+4E. Se vor face sprijiniri cu ecrane de minipiloti forati inglobati in pereti pe toate laturile imobilului.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarei, 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 1m 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,str.Rascoalei 1907.Accesul la teren se face din strada C.Bratescu,pe o alee de acces cu latimea minima de 4.02m si maxima de 4.7m.

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 medie spre bună.La imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a fațadelor.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si,in urma alipirii celor doua loturi de teren intr-unul singur, este partial ocupat de un imobil de birouri S+P+4E cu suprafata de 138 mp.

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 locuinta individuala 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,conform HCJ 152 /22.05.2013,astfel vom avea 3 locatari in imobil pentru care sunt amenajati 15mp spatii verzi la sol,pe teren natural.

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

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.

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 administrarea 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 individuala, cu regim de înălțime asemanator celor din insula studiata, respectiv P+2E. Pe terenul rezultat in urma alipirii a doua loturi, din care unul construit, mai exista o constructie cu destinatia birouri S+P+4E.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 105mp ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic. Zona studiata nu are constructii si mobilier urban amenajate corespunzator.

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 prevederilor PUG Constanta și a regulamentului de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/2013, amplasamentul face parte din UTR 2, ZRCM1. Ulterior, zona delimitată de str. Sarmizegetusa, bd. Tomis, str. Stefan cel Mare și str. Rascoala din 1907, din care face parte și terenul studiat, a făcut obiectul unei documentații de urbanism - PUZ - aprobată prin HCLM nr. 51/30.01.2012, iar reglementările urbanistice în vigoare la aceasta dată pentru amplasamentul studiat sunt următoarele:

-zona de reglementare ZRL2(pentru terenul în suprafața de 105mp pe care se dorește edificare construcției)

- funcțiuni – locuințe cu regim de înălțime maxim P+2E cu destinații admise-locuințe și funcțiuni complementare
- regimul de înălțime: P+2E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

- zona de reglementare ZRCM(lotul cu suprafața de 133,00 mp construit deja)

- zona mixta, cu destinații admise: locuințe, instituții, servicii și echipamente publice: servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comerț, hoteluri, birouri, alimentație publică, loisir, prestări servicii, cluburi, activități productive mici nepoluante
- regim de înălțime: P+4E
- POT maxim 100%
- CUT maxim 4.

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.Rascoalei 1907, str.C.Bratescu. Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul aleii carosabile de acces existente (alee /prelungire aferenta str. Constantin Bratescu (care are o deschidere variabila intre 4.02-4,70m-cf.plan de situatie anexat), aflata in legatura directa cu strada Constantin Bratescu (strada cu doua sensuri, fiecare cu cate o banda de mers pe fiecare sens cu latime de 3,75m) si b-dul.Tomis(cu sens unic format din 3 benzi de circulatie ,fiecare cu 3,50m latime).

Conform HCL 113/2017, necesarul de locuri de parcare auto este de 1 loc de parcare auto pentru imobil cu functiune de locuinta unifamiliala avand suprafata utila mai mica de 100mp, care se va asigura astfel:

-1 loc de parcare auto va fi asigurat pe terenul proprietate a beneficiarului. Acesta va avea dimensiunea de 2.3m x5m fiecare. In incinta este prevazuta si o zona de circulatii pentru iesirea si intrarea autoturismului, avand latimea partii carosabile de minim 5m.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI 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. 1058/27.04.2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

A) raportate la suprafata de 105,00mp aferenta edificarii constructiei P+2E

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat prin HCLM nr. 51/2012	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT(suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	50 %	47.6%
CUT(suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,00	1,43
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+2E (10m)	P+2E (10m)
S construita la sol/Sproiectata la sol	0 mp	--	31mp/50mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	150mp

B)raportate la suprafata totala a terenului de 238mp, aferent celor doua constructii amplasate in doua zone diferite de reglementare urbanistica:

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT(suprafata construita /suprafata terenului)	60%	79%
CUT(suprafata desfasurata / suprafata terenului)	3,24	3,86
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	P+4E	P+2E(10m)propus P+4E existent
Sconstruita(proiectata la sol)	138mp	188mp
Suprafata desfasurata	770mp	920mp

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 proiectia etajelor 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 circulării 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 nord-est: proprietate privata Ceti Nicolae si Dobre Mario-luliu, sediu banca (birouri) P+3E; imobil locuire colectiva P+4E – bl. S1;
domeniu public-alee acces carosabila din str. Constantin Bratescu;
- La sud-vest: proprietate private;
- La nord-vest: proprietate privata -teren liber de constructii;
domeniu public-alee acces carosabila din str. Constantin Bratescu
- La sud-est: domeniu public Municipiu Constanta – parcare cu acces din bd. Tomis.

Distanțe față de construcțiile vecine:

-la nord-est:constructie parter garaj auto situat la o distanta de 2.58ml fata de constructia proiectata;garaj auto fara ferestre,imobil propus cu ferestre;imobil locuire colectiva P+4E – bl. S1,situat la o distanta de 6.07ml fata de constructia proiectata;fatada bloc cu ferestre;

-la sud-vest :constructie P+1E situata pe limita de proprietate,fata de imobilul proiectat;constructie vecina fara ferestre-perete calcan;fatada constructie propusa fara ferestre-perete calcan;

-la nord-vest :proprietate privata -teren liber de constructii,situat la o distant de 2,54m fata de constructia proiectata;
domeniu public-alee acces carosabila (deschidere minim 4.02ml) din str. Constantin Bratescu;

-la sud-est :imobilul se alipeste cladirii existente pe terenul rezultat in urma alipirii S+P+4E;fatada imobil existent cu ferestre pe aceasta latura,fatada cladire proiectata fara ferestre.

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

3.5.5. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

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 si a OMS 119/2014 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;
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor 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 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.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 rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.Zona dispune de retele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefoniecare nu afecteaza amplasamentul studiat.

Solutiile 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 private.

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)