ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA GĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 60/21.02.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuinţă S+P+2E cu spaţiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B,
investitor Rida Gheorghe

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac înregistrat sub nr. 26982 / 21.02.2022
- avizul Arhitectului şef nr. 22838/07.02.2022,
- raportul Direcţiei generale urbanism şi patrimoniu nr. 37630/21.02.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) şi art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, republicată, cu modificările şi completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 şi art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul şi de elaborare şi actualizare a documentaţiilor de urbanism, cu modificările şi completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare şi conţinutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2^1) şi art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 şi art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Rida Gheorghe înregistrată sub nr. 180494/25.11.2020, completată cu adresa nr. 237490/26.11.2021 şi nr. 22838/02.02.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) şi alin. (6) lit. c), precum şi ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările şi completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ş T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire locuinţă S+P+2E cu spaţiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a iniţiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. IG Duca nr. 30B, în suprafaţă de 220 mp (potrivit actelor de proprietate) și 216 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213798, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate Rida Gheorghe căsătorit cu Rida Tinela-Katy conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 476/04.04.2016 la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarial Panait și Dimancea.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcţiei generală urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre ştiinţă Instituţiei prefectului judeţul Constanţa, iar către Rida Gheorghe, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,

CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONSTANŢA

NR. _____ / _____ 2022

(17.)

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 36982/21.02.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință S+P+2E cu spațiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B, investitor Rida Gheorghe;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 789/26.03.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 08.03.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 211105/25.10.2021, avizul nr. 22838/07.02.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință S+P+2E cu spațiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B, investitor Rida Gheorghe.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

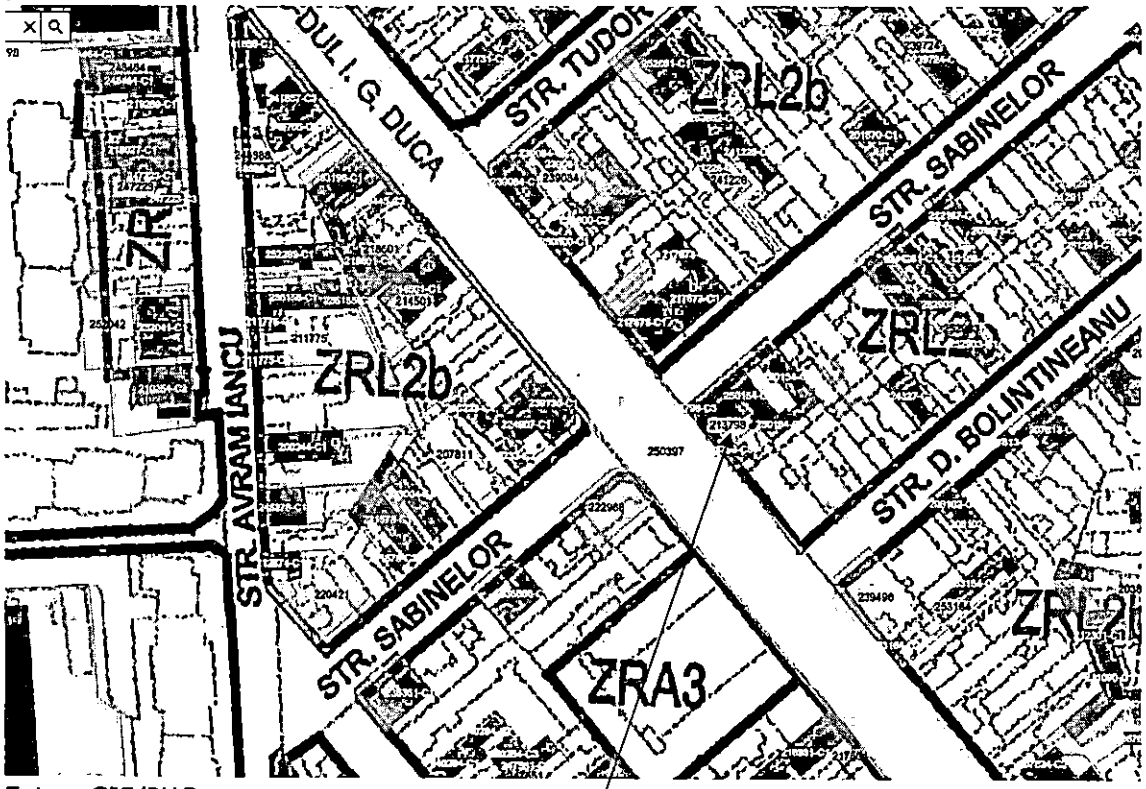
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ŞI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ŞI MEDIU

RAPORT
Nr. 37630/22.02.2022

Urmare solicitării nr. 180494/25.11.2020 adresată de Rida Gheorghe pentru avizarea documentaţiei de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire locuinţă S+P+2E cu spaţiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B, în baza documentaţiei completată sub nr. 237490/26.11.2021 şi nr. 22838/02.02.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a iniţiat PUD-ul, situat în municipiul Constanţa, str. IG Duca nr. 30B, în suprafaţă de 220 mp (potrivit actelor de proprietate) şi 216 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213798, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate Rida Gheorghe căsătorit cu Rida Tinela-Katy conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 476/04.04.2016 la Societatea Profesională Notarială - Biroul Notarial Panait şi Dimancea.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE
Potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul situat în str. Răsuri face parte din zona de reglementare ZRL2b - locuinte cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:



Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 213798

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

- Procent maxim de ocupare a terenului POT maxim = 35%
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT maxim = 1.0
Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2E (H_{maxim} = 10 m); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

BAZA LEGALĂ
Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 789/26.03.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 05.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI
În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 193326/29.09.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 29.09.2021 - 14.10.2021). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.
Au fost emise 6 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației nr. 191787/27.09.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații referitoare la prevederile PUD.
Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 211105/25.10.2021.

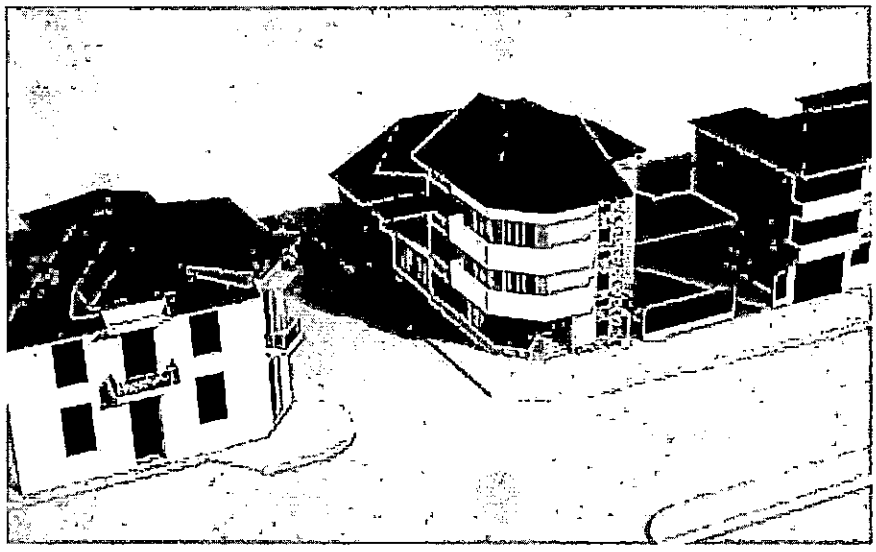
Verificarea respectarii prevederilor art. 56^1 al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de catre Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 181486/26.11.2020 conform răspunsului formulat în data de 16.12.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii este elaborarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinte Stehnic+P+2E cu spatiu comercial la parter si imprejmuire teren conform art. 11 din PUG aprobat *„pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din artere de larga circulatie, autorizarea se face pe baza de P.U.D."*

VARIANTA 2
Este varianta luata in consideratie in aceasta documentatie. Constructia se amplaseaza pe aliniamentele ambelor strazi (aceasta fiind tipologia predominanta), inclusiv pe linia de tesire, avand ca rezultat o imagine tipica de constructie amplasata pe colt.
Argumente pro: rezolvarea tip tronson de colt, relatie corecta cu constructia de pe coltul de vis-a-vis pe str. Sabinelor; acopera calcanul parter al constructiei de pe str. Sabinelor.
Argumente contra: ramane vizibil calcanul constructiei S+P+2, dar varianta ramane de preferat.



Limita suprafetei edificabile de pe parcela studiata este marcata pe plansa de reglementari propuse si data de urmatoarele distante minime:
NE – proprietate privata – 0.00 metri;
SV – aliniamentul strazii I.G.Duca – 0.00 metri, conform tipologiei predominante in zona;
NV – aliniamentul strazii Sabinelor 0.00 m.
SE – proprietate privata – cca. 7.50 metri.

Inaltimea totala nu o va depasi pe cea prevazuta in R.L.U. aprobat, de 10.0 metri.
Pe terenurile incadrate in ZRL2a POT = 35%
Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2.

Deci **POT =35%+10% =45%**

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL1.

Precizare din nota respectiva spune Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT

Aceasta este interpretarea propusa, deci **CUT_{maxim} = 1.35**

Se va respecta codul civil si legislatia referitoare la amplasarea constructiilor fata de vecinatati.

DOCUMENTAŢIA PREZENTATĂ CONŢINE :

Piese desenate :

- situaţie existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- mobilare urbană

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 789/26.03.2019 (valabil până la 05.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării şi consultării publicului nr. 211105/25.10.2021

Avize :

- aviz RAJA nr. 502/25846/28.03.2020
- aviz ENEL nr. 304442583/30.03.2020
- aviz Engie nr. 315.017.552/16.03.2020
- aviz RADET nr. B 4454/13.03.2020
- aviz Telekom nr. 330/13.03.2020
- notificare - asistenţă de specialitate în sănătate publică nr. IMA 14544R/07.09.2020
- aviz Comisia de circulaţie nr. A 6409/05.08.2020
- aviz Inspectoratul judeţean de poliţie nr. 505566/25.08.2020
- aviz Direcţia judeţeană pentru cultură nr. 890/U/17.08.2020
- aviz Stat major general nr. DT 5894/24.08.2020
- actul adiministrativ al autorităţii pentru mediu nr. 2826 RP/02.06.2020.

CONCLUZII

Se inaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea documentaţiei de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire locuinţă S+P+2E cu spaţiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B, investitor Rida Gheorghe.

Arhitect Şef,
arh. Dan Petre Leu

Inspector,
Cristina Stamat

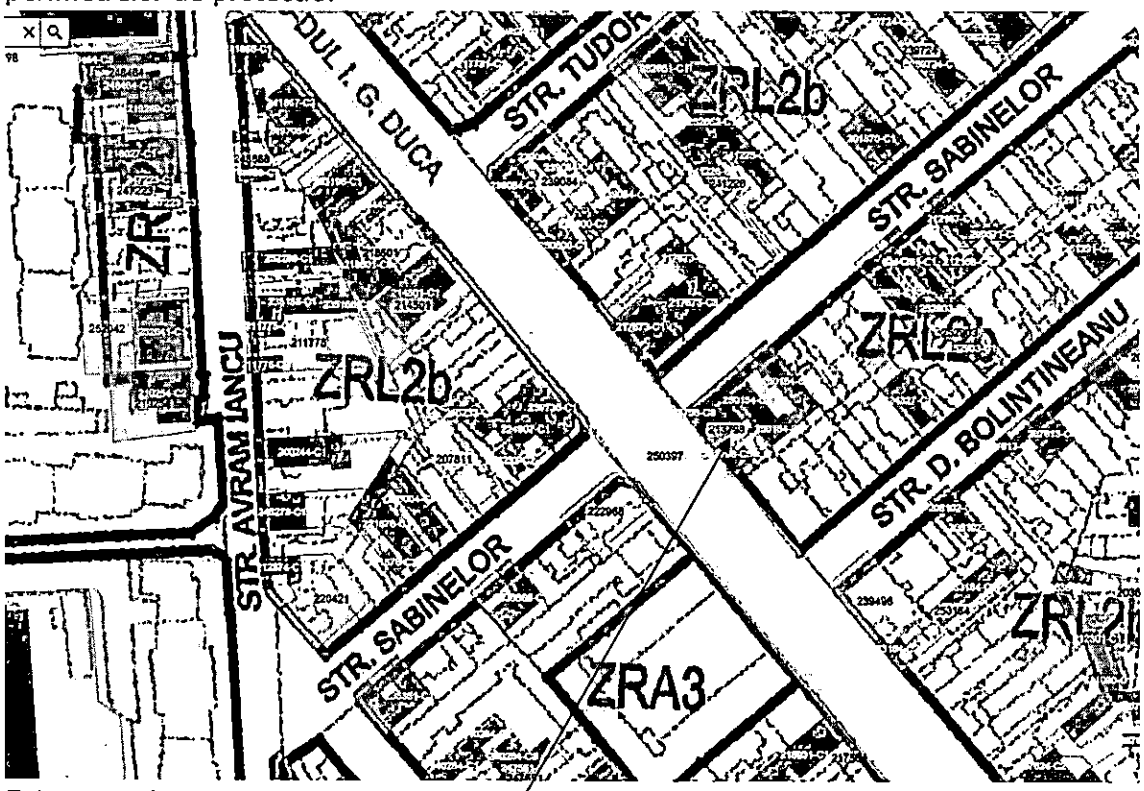
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ŞI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 180494/25.11.2020 adresată de Rida Gheorghe cu domiciliul în judeţul Constanţa, municipiul Constanţa, str. Emil Racoviţă nr. 16, în baza documentaţiei completată sub nr. 237490/26.11.2021 şi nr. 22838/02.02.2022;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 22838 din 07.02.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuinţă S+P+2E cu spaţiu comercial la parter, str. IG Duca nr. 30B
Iniţiator: Rida Gheorghe
Proiectant: Petrov StudioSRL
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Serghei Petrov
Amplasare, delimitare, suprafaţă zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanţa, str. IG Duca nr. 30B, în suprafaţă de 220 mp (potrivit actelor de proprietate) şi 216 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213798, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa.

PREVEDERI APROBATE ANTERIOR:
Potrivit PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul situat în str. Răsuri face parte din zona de reglementare ZRL2b - locuinte cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie:



Extras GIS/PUG Teren identificat cu nr. cadastral 213798

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC
- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent; autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;
- Utilizari interzise: functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en gros; depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- Caracteristici ale parcelelor: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:
(1) pentru construcţii înşiruite - suprafaţă minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcţii cuplate - suprafaţă minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru constrcţii izolate - suprafaţă minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colţ se admite o reducere cu 50 mp a suprafeţei terenului şi o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare faţadă.
(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevedrile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.
Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.
- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.
- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.
- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.
- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC; cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m in cazul strazilor de categoria III; cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si

distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin talerea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 m la cele de categoria III; in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).
- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: cladiriea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de ½ din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii.
- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita AC_{minima} = 50 mp; distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4m.
- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2E (H_{maxim} = 10 m); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.
- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

- Spatii libere si spatii plantate: spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- Imprejmuiri : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.
- Procent maxim de ocupare a terenului POT_{maxim} = 35%
Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.
- Coeficient maxim de utilizare a terenului CUT_{maxim} = 1.0
Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.
Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.2 Obiectul lucrarii

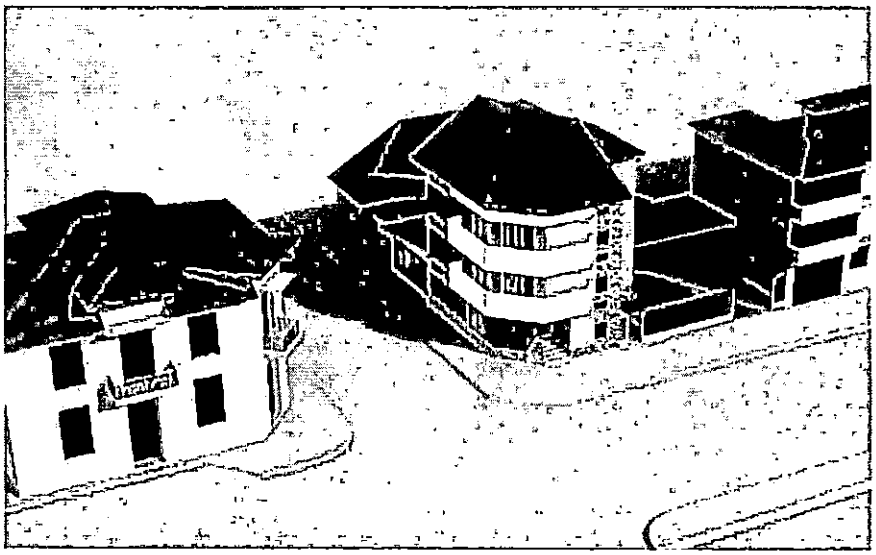
Obiectul lucrarii este elaborarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinte Stehnic+P+2E cu spatiu comercial la parter si imprejmuire teren conform art. 11 din PUG aprobat *„pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din artere de larga circulatie, autorizarea se face pe baza de P.U.D."*

VARIANTA 2

Este varianta luata in consideratie in aceasta documentatie. Constructia se amplaseaza pe aliniamentele ambelor strazi (aceasta fiind tipologia predominanta), inclusiv pe linia de tesire, avand ca rezultat o imagine tipica de constructie amplasata pe colt.

Argumente pro: rezolvarea tip tronson de colt, relatie corecta cu constructia de pe coltul de vis-a-vis pe str. Sabinelor; acopera calcanul parter al constructiei de pe str. Sabinelor.

Argumente contra: ramane vizibil calcanul constructiei S+P+2, dar varianta ramane de preferat.



Limita suprafetei edificabile de pe parcela studiata este marcata pe plansa de reglementari propuse si data de urmatoarele distante minime:

NE – proprietate privata – 0.00 metri;
SV – aliniamentul strazii I.G.Duca – 0.00 metri, conform tipologiei predominante in zona;
NV – aliniamentul strazii Sabinelor 0.00 m.
SE – proprietate privata – cca. 7.50 metri.

Inaltimea totala nu o va depasi pe cea prevazuta in R.L.U. aprobat, de 10.0 metri.

Pe terenurile incadrate in ZRL2a POT = 35%

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2.

Deci **POT =35%+10% =45%**

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL1.

Precizare din nota respectiva spune **Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT**

Aceasta este interpretarea propusa, deci $CUT_{maxim} = 1.35$

Se va respecta codul civil si legislatia referitoare la amplasarea constructiilor fata de vecinatati.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit sau cuplat
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de intretinere si spalatorii auto;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor dispune pe aliniament, inclusiv pe latura obtinuta prin tesirea cu 3 m a aliniamentelor in intersectie (tesirea caracteristica a cladirilor din zona);
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **3.0** m;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.
- depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisa.

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

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei acolo unde nu sunt alipite cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.0** metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se poate construi o singura constructie; eventualele anexe se vor alipi la constructia principala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

Accesurile carosabil de 3.5 m si pietonal este posibil din strazile I. G. Duca si Sabinelor, strazi de categoria a III-a Bdul I.G. Duca, respectiv categoria a IV-a, str. Sabinelor. In aceste conditii intersectia este de clasa III.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se accepta un singur acces carosabil.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL 113/27.04.2017, HCL nr. 28/30.01.2020 si HCL nr. 532 /19.12.2018.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2 (**H_{maxim} = 10.0 metri**);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; se recomanda ca panta acoperisurilor sa fie asemanatoare acoperisurilor invecinate.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis cu sarpanta; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se vor realiza invelitori din tigla ceramica sau tabla faltuita de culoare rosu sau gri. Tabla nu va fi lucioasa. Sunt interzise invelitorile metalice imitatie de tigla.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCL nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor reaqlizate pe terenuri administrativ al judetului Constanta.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pe terenurile incadrate in ZRL2a POT = 35%

Constructia propusa va include obligatoriu o functiune complementara la parter, aceasta fiind configuratia caracteristica zonei.

Deci **POT =35%+10% =45%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI *(CUT = mp ADC /mp teren)*

In coditiile de mai sus (functiune complementare) se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL 1.

Precizare din nota respectiva este: *Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT*

Aceasta este interpretarea propusa, deci **CUT_{maxim} = 1.35**

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **04.08.2021** s-a stabilit că se pot întreprinde diligenţele necesare în vederea demarării procedurii de informare şi consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea şi consultare a publicului în elaborarea şi revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanţa.

În şedinţa Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului şi urbanism din data de **12.01.2022** s-a avizat favorabil documentaţia prezentată, pentru varianta în care racordarea în zona colţului se va face prin preluarea geometriei parcelelor de colţ existente în zona intersecţiei, iar clădirea propusă se va amplasa în zona de colţ a parcelei.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planşa de reglementări anexată şi vizată spre neschimbare.
Elaboratorul şi beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor şi veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art.

63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul, cu modificările şi completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic şi poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentaţia tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD şi cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanţa sub nr. 789/26.03.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 05.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

Arhitect şef,
arh. Dan Petre Leu

MEMORIU JUSTIFICATIV

1 Introducere

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

* denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu**
* initiator (beneficiar): **Rida Gheorghe**
* amplasament: **Constanta, str. I.G.Duca, nr. 30B, nr. cad. 213798**
* elaborator: **S.C. PETROV STUDIO S.R.L., arh. Petrov Serghei pr. nr. 17/2018**
* data elaborarii: martie **2020**

1.2 Obiectul lucrarii

Obiectul lucrarii este elaborarea planului urbanistic de detaliu pentru construire locuinte Stehnic+P+2E cu spatiu comercial la parter si imprejmuire teren conform art. 11 din PUG aprobat *„pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din artere de larga circulatie, autorizarea se face pe baza de P.U.D."*

Documentatia asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a obiectivului pe parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate, asa cum se cere prin Regulamentul de urbanism din PUG.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifica si se elaboreaza in scopul clarificarii prevederilor actuale, corelate cu conditionarile din certificatul de urbanism si din avizele detinatorilor de utilitati publice. Scopul lui este de a pune la dispozitia autoritatilor publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rationala a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale initiatorului P.U.D. in valorificarea terenului.

1 2 Incadrarea in zona

2 2.1Concluzii din documentatii deja elaborate

Conform documentatiei de urbanism de tip P.U.G. aprobate cu H.C.L. 653/1999, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2b – locuinte individuale si colective mici 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 profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, nedicina, etc) in limita a 25% din AC.

Utilizarile admise cu conditionari sunt: mansardarea cladirilor cu luarea in calcului C.U.T. a maximum 60% din aria unui nivel curent.

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

Vor fi elaborate urmatoarele studii de fundamentare:

a) studiu de insorire
b) studiu geotehnic
c) studiu topografic
d) studiul volumetric -plansa P5

Amplasarea constructiei astfel incat spatiile locuibile sa beneficieze de insorire conform normelor determina apropierea acesteia de limitele dinspre nord-vest si sud-vest, putand oferi vizibilitatii dinspre spatiul public a unor calcane tratate arhitectural sau inverzite, pana in momentul

construirii pe parcela alaturata a unei cladiri cuplate. Avand in vedere regulamentul de urbanism in vigoare pentru zona, acest lucru nu este posibil decat printr-o documentatie de urbanism de tip P.U.D. pentru parcela respectiva.

Rezulta necesitatea tratarii arhitecturale a fatadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterala fata de care se propune apropierea.

Se remarca de asemenea faptul ca viitoarea constructie va fi vizibila dinspre bd. I.G. Duca, ceea ce obliga tratarea volumetrica si arhitecturala integrata in peisajul orasului vizibil de pe una din arterele importante.

3 Situatia existenta

a) Accesibilitatea la caile de comunicatie

Accesurile carosabil si auto este posibil din strazile I. G. Duca si Sabinelor, strazi de categoria a III-a Bdul I.G. Duca, respectiv categoria a IV-a, str. SAbinelor. In aceste conditii intersectia este de clasa III.

b) Suprafata ocupata, limite si vecinatati

In prezent, terenul este liber de constructii. Spre nord-est se afla doua imobile in regim de inaltime P, care ofera spre parcela aflata in studiu un calcan de 20.13 m lungime, iar la sud-est se afla un bloc de locuinte, cu regimul de inaltime P+2E, care ofera spre parcela aflata in studiu un calcan de 10.01 m latime.

Suprafata parcelei este de 220 mp, avand forma dreptunghiulara si dimensiunile in plan de cca. 19.67 metri pe directia NV-SE si cca. 10.62 metri in adancime, pe directia NE-SV.

Parcela se invecineaza astfel:

- NE - propr. Ion Simona;
- SE - bloc locuinte;
- SV - str. I.G.Duca;
- NV - str. Sabinelor.

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectare Stereografic 1970

Pct.	N (m)	E (m)
18	304213.388	791112.939
19	304215.593	791111.071
20	304217.303	791113.058
21	304222.787	791118.965
34	304214.614	791126.643
37	304211.239	791129.931
38	304208.236	791132.857
39	304207.460	791132.097
40	304207.899	791131.648
10	304201.077	791124.328
17	304205.416	791119.998

S teren = 216 mp din masuratori, 220 mp din acte

c) Suprafete de teren construite si suprafete libere

in prezent, pe parcela exista constructii in curs de desfiintare autorizate cu AD nr. 45/19.06.2018, lucrari ce vor fi finalizate pana la faza de autorizare, cand bilantul va fi:

S construita = 0 mp P.O.T. = 0%

S desfasurata = 0 mp C.U.T. = 0

d) Caracterul zonei, aspectul arhitectural si urbanistic

Parcela face parte din zona centrala a municipiului Constanta, cu functiunea principala de locuire, si functiuni complementare acestora. Functiunile complementare cel mai des intalnite in zona sunt: garaje si anexe gospodaresti. Alipita parcelei pe str. I.G.Duca se afla un bloc de locuinte in regim de inaltime P+2E, iar pe str. Sabinelor se afla un imobil in regim de inaltime P avand functiunea de clinica de medicina hiperbara.

Atat clinica, cat si imobilul de locuinte sunt construite pe limita de proprietate spre strada.

e) Functiunile cladirilor

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta colectiva cu spatiu comercial la parter. Din acest punct de vedere obiectivul se inscrie - dincolo de prevederile Regulamentul de urbanism al zonei – in tipologia constructiilor vechi existente.

f) Regimul juridic al terenurilor

Terenul aflat in studiu este integral proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice. in prezent apartine lui Rida Gheorghe, cu numarul cadastral 213798. Acesta este statutul (proprietatea privata a persoanelor fizice si juridice) tuturor terenurilor invecinate, cu exceptia cailor de circulatie ce apartin Domeniului public.

g) Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare

Avand in vedere ca zona este construita se propune realizarea unui ecran de minipiloti legati cu grinda de coronament pentru a preveni surparea malurilor terenului si implicit antrenarea pamantului atat sub trotuarul existent (str. Sabinelor si Bd I.G.Duca) cat si de sub fundatiilor vecine. Daca ecranul de minipiloti implica costuri suplimentare mari, se poate adopta orice metoda de sprijinire a terenului recomandata de inginerul de specialitate.

Varianta I

-fundarea directa pe stratul de loess galben, plastic, vartos;

-ca sistem de fundare se recomanda radier de b.a.

-adancimea de fundare recomandata Dfa cota terenului actual;

-pentru dimensionarea fundatiilor se va considera presiunea conventionala de calcul p.conv. = 100kPa -gruparea fundamentala.

Varianta II

-fundarea pe teren consolidat in suprafata prin intermediul unei perne impermeabile din loess sau deseu de cariera compactat, executat in sapatura generala;

-perna de poess sau deseu de cariera va avea grosimea de min. 1.00m sub fundatii. Avand in vedere sprijinirile realizate nu se vor face evazari la perne propusa.

h) Accidente de teren.

In prezent nu sunt vizibile accidente de teren. In conditiile in care prin avizul de la Ministerul Culturii (pentru desfiintarea constructiilor existente) nu se avizeaza desfiintarea fundatiilor si lucrarile sub cota terenului, eventuala existenta a unor beciuri, hrube nu se poate evidentia decat dupa executarea lucrarilor sub supravegherea reprezentantilor Directiei pentru Cultura Constanta.

i) Adancimea apei subterane

La data efectuarii lucrarilor de teren, nivelul hidrostatic a fost interceptat la adancimi de -9,20m de la cota terenului natural. Pot fi fluctuatii ale panzei freatice de +/- 0.80m in functie de anotimp si de regimul precipitatiilor.

j) Parametri seismici caracteristici zonei

Terenul studiat se incadreaza in zona seismica cu ag= 0.20g si peroada de control Tc=0.7s.

k) Analiza fondului construit existent

Pe parcela sunt in curs de desfiintare constructii cu regim de inaltime parter – locuinta si anexe, toate realizate in sistem zidarie portanta, din caramida. La NE se afla o unitate medicala cu profil hiperbar - amenajata intr-o fosta locuinta parter- realizat in sistem zidarie portanta, in stare buna. La SE , la limita terenului exista un imobil P+2E, din cadre de beton armat in stare mediocra. In continuarea str. Sabinelor si str. D. Bolintineanu ce delimiteaza zona studiata sunt constructii (locuinta) realizate in sistem zidarie de caramida si regim de inaltime parter.

l) Echiparea existenta

Asemenea celorlalte parcele din zona, amplasamentul studiat beneficiaza de posibilitatea bransarii la toate utilitatile necesare ale caror retele sunt prezente de-a lungul strazilor invecinate: alimentare cu apa, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrica, telefonie si date prin cablu.

1 Reglementari

Terenul ce face obiectul prezentului studiu face este incadrat in zona ZRL2b - locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie, deci va respecta prevederile urbanistice aplicabile prevazute prin PUG.

a) Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe parcela se intentioneaza amplasarea unei locuinte colective cu regimul de inaltime Stehnic+P+2E, cu spatiu comercial si mai multe apartamente. La parter se are in vedere posibilitatea amenajarii unui spatiu comercial cu suprafata stabilita prin Regulamentul de urbanism – max 25% din S.C.

b) Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor

Obiectivul propus se incadreaza din punct de vedere functional in prevederile P.U.G. aprobat.

Constructia principala va cuprinde locuintele colective, pe teren putand fi amplasate alte functiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism. Pe terenul ramas liber se vor amenaja spatii verzi, parcare si utilitati.

Utilizari admise:

-locuinte 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 profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din suprafata construita.

Utilizari admise cu conditionari

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;

Utilizari interzise

Se interzic orice alte functiuni ce nu sunt admise sau admise cu conditionari.

Amplasarea constructiilor

Fiind vorba de un lot cu suprafata terenului de 220 mp situat in zona protejata se impune construirea in sistem insiruit conform tabelului din PUG, ceea ce aplicat la situatia din teren are ca rezolovare logica alipirea pe latura nord de cladirea invecinata pe strada Sabinelor, astfel incat sa nu lase vizibil calcanul acesteia din Bd. I.G. Duca. Spatiul neconstruit ramas pana la cladirea P+2 invecinata pe bulevard se va amenaja la nivelul parterului prin realizarea unei pergole cu vegetatie.

Constructia va fi amplasata pe colt, pe linia aliniamentelor la cele doua strazi – caracteristica cladirilor invecinate, cu respectarea tesirii de 3.00 m. Se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de

4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri.

c) Capacitatea, suprafata desfasurata

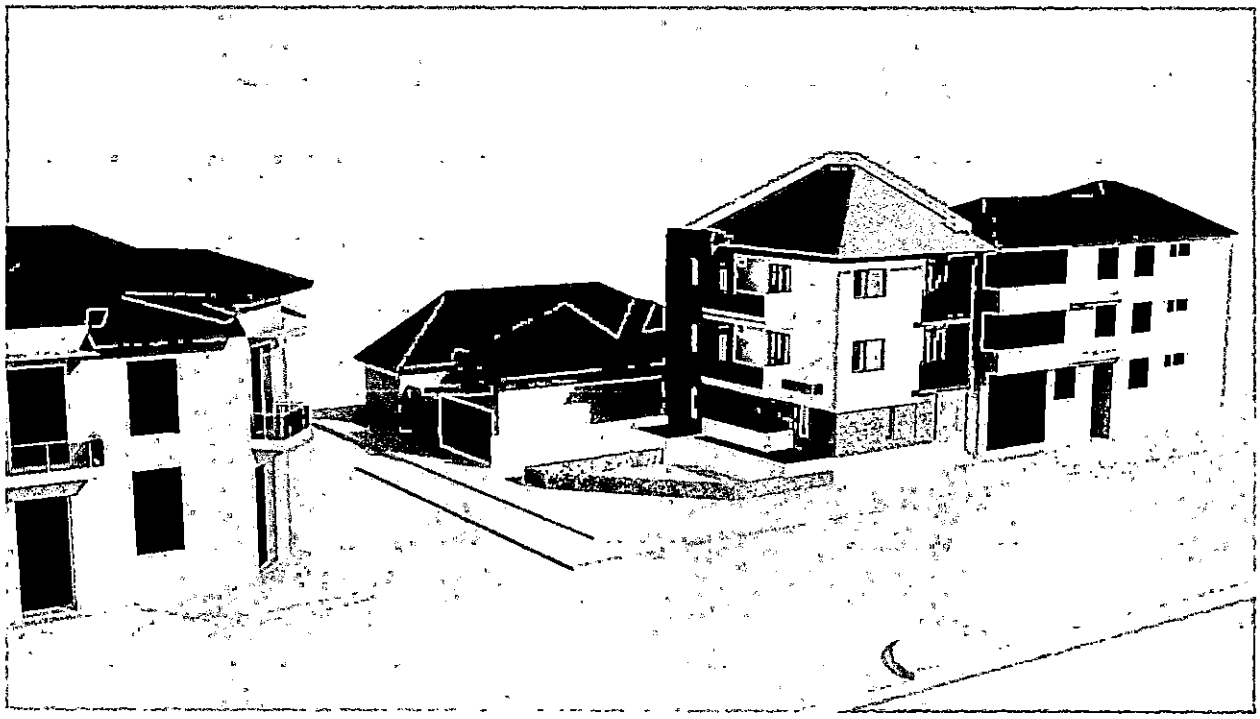
Imobilul va cuprinde apartamente, cu o suprafata desfasurata de maximum 297 mp, inclusiv o functie complementara- comert/birou cu suprafata maxima de 24.75 (max. 25% din S.C)

d) Principii de compoziţie pentru realizarea obiectivelor noi (distanţe faţă de construcţiile existente, accese pietonale şi auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)

Prioritara pentru conceperea obiectivului este rezolvarea intoarcerii pe colt, cu fatade vitrate spre ambele strazi si evitarea lasarii vizibile a calcanului constructiei existente pe lotul invecinat pe str. Sabinelor. Accesul pietonal, cel carosabil precum si cel pentru utilajele pentru stingerea incendiilor se fac dinspre Bd. I.G. Duca.

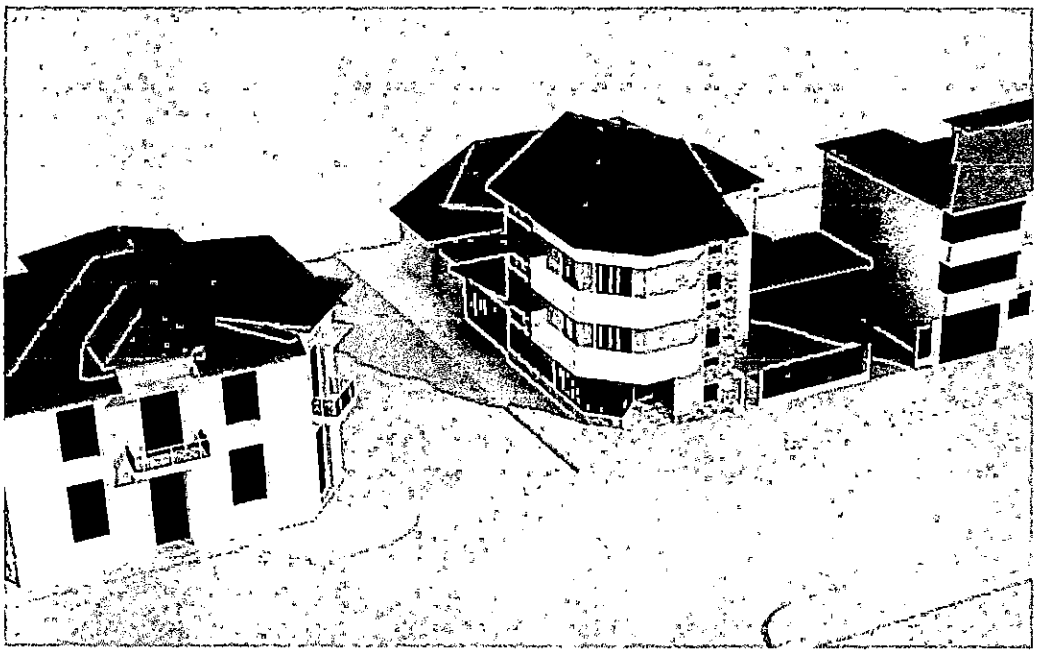
Variante posibile de rezolvare, principii de compozitie:
VARIANTA 1
Constructia se amplaseaza pe alipit cu constructia invecinata pe Bd .I.G. Duca.

Argumente pro: se acopera calcanul constructiei S+P+2E situata pe Bd. I.G. Duca.
Argumente contra: ramane vizibil calcanul constructiei P de pe str. Sabinelor. Amplasarea constructiei retrasa fata de aliniamentul str. Sabinelor are ca rezultat o rezolvare spatiala necontrolata in intersectie, in concluzie de evitat. Aceasta rezolvare este ilustrata in desenul de mai jos.



VARIANTA 2
Este varianta luata in consideratie in aceasta documentatie. Constructia se amplaseaza pe aliniamentele ambelor strazi (aceasta fiind tipologia predominanta), inclusiv pe linia de tesire, avand ca rezultat o imagine tipica de constructie amplasata pe colt.
Argumente pro: rezolvarea tip tronson de colt, relatie corecta cu constructia de pe coltul de vis-a-vis

pe str. Sabinelor; acopera calcanul parter al constructiei de pe str. Sabinelor.
Argumente contra: ramane vizibil calcanul constructiei S+P+2, dar varianta ramane de preferat.



e) Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente

Noua cladire si eventualele interventii ulterioare edificarii acesteia se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Este permisa acoperirea totala sau partiala cu acoperis tip sarpanta, cu versanti spre fatade. invelitorile de pe acoperisurile tip sarpanta vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasa se recomanda a fi inverzite. Se interzice folosirea finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate. Este permisa placarea partiala a fatadelor cu piatra naturala. Invelitoarea va fi realizata din tigla ceramica sau tabla faltuita – culoare gri, mata.

Calcanele vizibile din spatiul public se vor trata arhitectural, vor prezenta ferestre cu geam mat sau caramida de sticla sau vor fi imbracate in vegetatie acolo unde este posibil.

f) Principii de interventie asupra constructiilor existente

Pentru protejarea constructiei invecinate catre care se va face alipirea obiectivului propus si trotuarele adiacente se propune realizarea unui ecran de minipiloti legati cu grinda de coronament pentru a preveni surparea malurilor terenului si implicit antrenarea pamantului atat sub trotuarul existent (str. Sabinelor si Bd I.G.Duca) cat si de sub fundatiilor vecine. Daca ecranul de minipiloti implica costuri suplimentare mari, se poate adopta orice metoda de sprijinire a terenului recomandata de inginerul de specialitate.

g) Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale

Se va crea un acces auto din Bd. I.G.Duca (3.50 m), accesul pietonal la locuinte fiind tot dinspre bulevard. Spatiul comercial va fi accesibil din zona de tesire a aliniamentelor.

h) Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Terenul ramas neconstruit se va amenaja ca spatiu verde, cu plantatii joase si medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel incat sa nu afecteze insorirea spatiilor de locuit ale constructiilor propuse si existente, astfel:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;
- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafetei terenului;
- se va respecta H.C.J.C. 152/2013;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, este interzisa impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri. Se pot folosi gazon decorativ, plante floricole de vara (petunia, dalia, echinops, verbena), salcami (robinia), arini (alinus glutinosa), tei, arbusti: liliac (syringa), catina rosie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus, iedera), etc..

De asemenea, terasele circulabile si necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafetei verzi conform normelor in vigoare.

i) Lucrari necesare de sistematizare verticala

Desi diferentele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totusi o serie de masuri si lucrari care sa asigure:
-declivitati acceptabile pentru accesuri locale la constructiile propuse;
-scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara zone depresionale intermediare;
-realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, avand perspectiva pe ansamblu si individuale, convenabile sub aspect plastic si adaptate la teren ;
-sa asigure un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate in plan si pe verticala in conditii de eficienta estetica si economica.

j) Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Extras din Regulamentul General de urbanism:

ZRL 2a + ZRL 2b + ZRL 2c - se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

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

*** conform Regulamentului General de Urbanism**

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** metri; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevedrile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC;

pentru parcelele construite **se mentin conditiile existente** daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

In aceste conditii, fiind vorba de un teren construit isi mentine conditiile existente. Deci este vorba de un teren cu suprafata de 220 mp, amplasat pe colt, cuplat cu cunstructia invecinata pe str. Sabinelor. Se respecta coeficientii urbanistici (POT, CUT) din RLU.

Limita suprafetei edificabile de pe parcela studiata este marcata pe plansa de reglementari propuse si data de urmatoarele distante minime:

NE – proprietate privata – 0.00 metri;
SV – aliniamentul strazii I.G.Duca – 0.00 metri, conform tipologiei predominante in zona;
NV – aliniamentul strazii Sabinelor 0.00 m.
SE – proprietate privata – cca. 7.50 metri.

Inaltimea totala nu o va depasi pe cea prevazuta in R.L.U. aprobat, de 10.0 metri.

Pe terenurile incadrate in ZRL2a POT = 35%

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa conform Art. 2.

Deci **POT =35%+10% =45%**

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL1.

Precizare din nota respectiva spune **Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT**

Aceasta este interpretarea propusa, deci **CUT_{maxim} = 1.35**

Se va respecta codul civil si legislatia referitoare la amplasarea constructiilor fata de vecinatati.

k) Asigurarea utilitatilor

Utilitatile vor fi asigurate prin bransamente la retelele edilitare din zona, pe baza proiectelor de specialitate autorizate si avizate de detinatorii retelelor.

la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;

toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CAT

Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat

Suprafata terenului, mentinuta = 220 mp
Suprafata construita maxima = 99 mp
Suprafata desfasurata maxima = 297 mp
Suprafata de spatiu verde minima = 22 mp

Concluzii

Consecintele realizarii obiectivelor propuse

Constructiile propuse se vor incadra in zona, pastrand specificul acesteia, atat din punct de vedere functional, cat si al aspectului cladirilor.

Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Autorizarea lucrarilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de fata, respectand limitele suprafetei edificabile stabilite si pe baza unui studiu de insorire anexat documentatiei de autorizare, care sa demonstreze respectarea normelor in vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013, Legea locuintei 114/1996 actualizata in 2017 si NP057/2002 - Normativ pentru proiectarea cladirilor de locuinte

Elaborat,
arh. S. Petrov

S.C. "PETROV STUDIO" S.R.L. Navodari. Punct de lucru: Str. Unirii nr.19A, Constanta - Romania
RO 27718313 - J13/2094/17.11.2010
Tel/Fax +40 241 55 00 89 Mobil: +40 722 286 907 E-mail: serghei@petrovstudio.ro

REGULAMENT DE URBANISM AFERENT PUD „CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL SI IMPREJMUIRE TEREN"

Terenul este incadrat in ZRL2b -locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie.

Depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisa.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit sau cuplat
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesiuni liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- 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;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de intretinere si spalatorii auto;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor dispune pe aliniament, inclusiv pe latura obtinuta prin tesirea cu 3 m a aliniamentelor in intersectie (tesirea caracteristica a cladirilor din zona);
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc **0.90** m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de **4.00** m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1.20** metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **3.0** m;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.
- depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in cladire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3.0 m de la cota trotuarului este interzisa.

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

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei acolo unde nu sunt alipite cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de **3.0** metri;
- in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu **1.0** metru de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se poate construi o singura constructie; eventualele anexe se vor alipi la constructia principala.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

Accesurile carosabil de 3.5 m si pietonal este posibil din strazile I. G. Duca si Sabinelor, strazi de categoria a III-a Bdul I.G. Duca, respectiv categoria a IV-a, str. Sabinelor. In aceste conditii intersectia este de clasa III.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se accepta un singur acces carosabil.

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL 113/27.04.2017, HCL nr. 28/30.01.2020 si HCL nr. 532 /19.12.2018.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladiriilor va fi P+2 (**H_{maxim} = 10.0 metri**);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; se recomanda ca panta acoperisurilor sa fie asemanatoare acoperisurilor invecinate.
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis cu sarpanta; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se vor realiza invelitori din tigla ceramica sau tabla faltuita de culoare rosu sau gri. Tabla nu va fi lucioasa. Sunt interzise invelitorile metalice imitatie de tigla.
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reteaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCL nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor reaqlizate pe terenuri administrativ al judetului Constanta.

ARTICOLUL 14 – IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.20** metri si minim **1.80** metri din care un soclu opac de **0.50** m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** metri.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

Pe terenurile incadrate in ZRL2a POT = 35%

Constructia propusa va include obligatoriu o functiune complementara la parter, aceasta fiind configuratia caracteristica zonei.

Deci **POT =35%+10% =45%**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ***(CUT = mp ADC /mp teren)***

In coditiile de mai sus (functiune complementare) se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL 1.

Precizare din nota respectiva este: *Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT*

Aceasta este interpretarea propusa, deci **CUT_{maxim} = 1.35**

Arh. S. Petrov

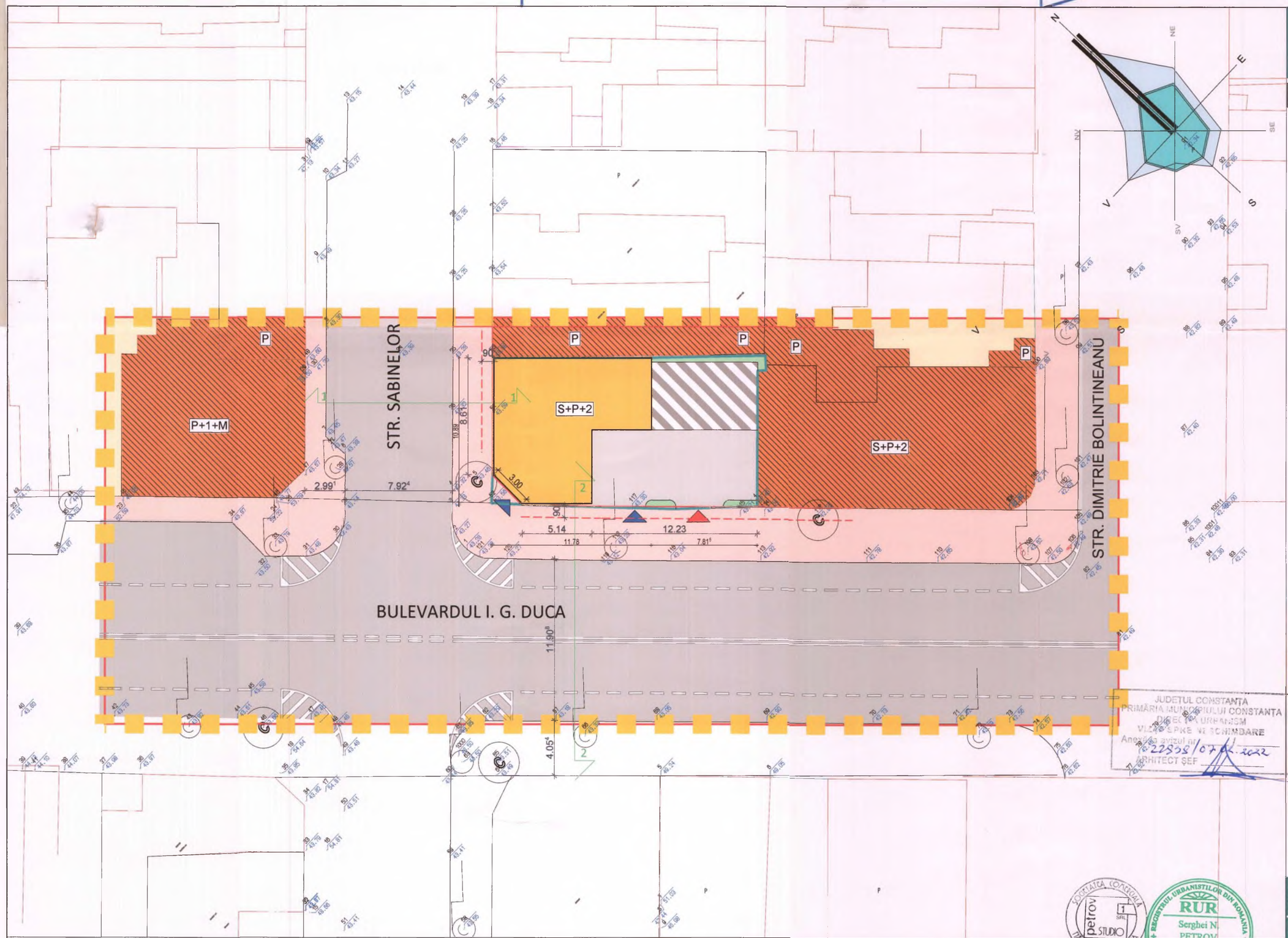
REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Serghei N.
PETROV
arhitect
DE
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNATURA

petrov STUDIO SRL 1
MAMAIA - CONSTANTA

PUD

CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

P2 REGLEMENTARI URBANISTICE

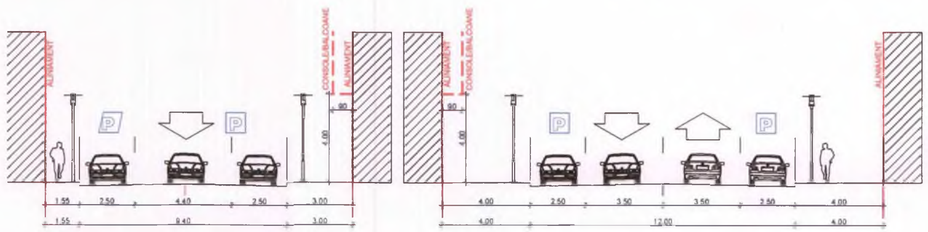


JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZA SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 22538/07.11.2022
ARHITECT ȘEF

SUPRAFATA TEREN = 220 mp
S.C.= 99.00 mp
S.D.=297.00 mp
POT=45%*
CUT=1.35
*conform RU POT aprobat este 35%, cu un plus de 10% daca se prevede o functiune complementara - spatiu comercial in acest caz.

LEGENDA

	LIMITA TEREN
	ALINIAMENT
	LIMITA CONSOLE/BALCOANE ETAJ
	CONSTRUCTII EXISTENTE
	CONSTRUCTIE PROPUSA
	SPATIU VERDE LA SOL
	GARD VIU
	CAROSABIL
	CIRCULATIE PIETONALA
	SPATIU PARCARE
	SPATIU VERDE LA SOL
	ACCES CAROSABIL
	ACCES PIETONAL



SECTIUNE 1-1 (STR. SABINELOR) SC. 1/200

SECTIUNE 12-2 (BD. I. G. DUCA) SC. 1/200

SOCIETATEA CONSILIERILOR PETROV STUDIO MANGALIA - CONSTANTA

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA RUR Serghei N. PETROV arhitect DE SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

petrov STUDIO

S. C. " PETROV STUDIO" S.R.L. Navodari
Str. Unirii Nr. 19A, Constanta - Romania
RO 27718313 - J13/2094/17.11.2010
Tel +4 0241.55.00.89 Mobil: +4 0722.286.907
E-mail: serghei@petrovstudio.ro

specificatie	nume	semnatura	nr. proiect
sef proiect	Arh. S.Petrov		
proiectat	Arh. S.Petrov		faza
desenat	Arh. S.Petrov		PUD

titlul proiectului	CONSTRUIRE LOCUINTA S tehnic+P+2E CU SPATIU COMERCIAL LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN
amplasament	CONSTANTA, BD. I. G. DUCA NR. 30B
scara	1/200
beneficiar	Rida Gheorghe si Rida Tinela-Katy
data	MAI 2020
titlul plansei	REGLEMENTARI URBANISTICE
nr. plansa	P2