

MEMORIU DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunostere a documentatiei

- Denumire: Elaborare P.U.Z. „Construire imobil locuinte colective - Demisol tehnic + P + 4 Etaje”
- Amplasament Mun. C-ta, Str. Maior Sofran nr. 24B - 24C (lot2)
- Beneficiar PUIU Nicolae
- Proiectant B.I.A. nr. 043 OAR-FD – Arh. Ion BARLADEANU
- Data elaborarii Mai 2015

1.2. Obiectul PUZ

Prezenta documentatie in faza P.U.Z. se elaboreaza la solicitarea Primariei Mun. Constanta, conform CU nr. 3764/02.12.2014. Tema program a investitiei, intocmita de beneficiar si proiectant, prevede construirea unui imobil Demisol Tehnic + Parter + 4 Etaje cu functiunea de locuinte colective. Imobilul va cuprinde pe cele 5 nivele 2 garsoniere si 8 apartamente de 2 si 3 camere.

Pe amplasamentul prezentat mai sus se doreste a se construi un imobil Demisol tehnic + P + 4E, cu functiunea de locuinta colectiva / multifamiliala – tip bloc de apartamente. Parterul va fi partial deschis pentru a functiona ca parcaj partial acoperit, pentru locatarii blocului conform RLUMC.

Imobilul va avea sistemul constructiv alcatuit din fundatii continui, cadre de b.a., plansee de b.a., inchideri din zidarie BCA sau caramida si acoperirea cu terasa necirculabila.

Terenul studiat (zona de referinta a P.U.Z.) face parte conform RLUMC din UTR 4a.

Zona de referinta include incintele terenului imobilului Dth+P+4E, strada Maior Sofran, incintele peste strada și amorsa din strada Theodor Aman.

PREVEDERI ALE PROGRAMULUI DE DEZVOLTARE A LOCALITATII

PENTRU ZONA STUDIATA

Functiunea de baza pentru zona studiata este locuirea si functiuni complementare acesteia. Programul dezvoltarii zonei prevede ocuparea terenurilor libere, restructurarea zonelor cu densitate redusa si cladiri cu stare necorespunzatoare, amenajarea portiunii terminale a strazii – fundatura Maior Sofran, completarea si modernizarea retelei de echipare tehnico-edilitare.

Realizarea investitiei propuse constituie dezvoltare a functiunii dominante a zonei – locuirea.

1.3. Surse documentare

P.U.G. preliminar Municipiul Constanta si R.G.U. aferent.

Ridicarea topografica a municipiului Constanta, Sc. 1 : 5000.

Ridicarea topografica a municipiului Constanta, Sc. 1 : 500.

Documentarea s-a făcut în principal prin deplasări și observarea directă pe teren a situației, chestionarea unor locatari din zonă.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1. Evolutia zonei

Zona studiata este reprezentata de terenuri intravilane cu destinatia de curti - constructii. Constructiile sunt predominat locuinte unifamiliale cu regim mic de inaltime, P – P+1E, cu locuinte colective P+4E, in zona adiacenta bulevardului Mamaia si strazii Unirii.

2.2. Incadrarea in localitate

Incinta si zona studiata se afla in nordul intravilanului municipiului Constanta, cartier Faleza Nord, zona Azilul de batrani.

Vecinatati:

- la vest: Proprietate privata
- la nord: alee pietonala –domeniu public
- la sud: Str. Maior Sofran
- la est: alee pietonala si teren viran –domeniu public

Regimul proprietatii in zona studiata este domeniul privat al persoanelor fizice/juridice.

Imobilul se va executa pe teren liber de constructii, situat la adresa mai sus mentionata. El apartine domnului PUIU Nicolae, conform Contractelor de Vanzare – Cumparare, avand Incheierea de Autentificare nr. 1218 / 29 iun. 2010 si 1217 / 29 iun. 2010 si Act Alipire nr. 2912/ 13.12.2012.

Terenul studiat are o suprafata de 372mp, forma rectangulara – apropiata de dreptunghi, cu laturi inegale, cea dinspre strada – 29,65m, cea opusa – 28,73m, cele laterale - 12,42m si 12,96m.

Conform PUG preliminar Constanta, terenul se inscrie in zona de activitati productive – ZRA. Intrucât anterior anului 1989 aici erau depozitele unei cooperative, din care a rămas numai o cladire P, in stare rea, situată vis-a-vis de amplasament.

2.3. Elemente ale cadrului natural

RELIEF

Terenul are relief plat, cu panta avand valori de 5%, pe directia est-vest.

Amplasamentul studiat este situat la cca. 0,4 km de tarmul Marii Negre si de Lacul Tabacariei.

CONDITII GEOTEHNICE

Zona studiata apartine din punct de vedere geologic, de unitatea structurala "Dobrogea de Sud", care constituie un sector al Platformei Moesice, alcatuita din depozite mezozoice si terciare, dispuse pe un fundament paleozoic.

Pe lotul studiat exista un strat vegetal – la suprafata, cu grosimea de 0,2-1,2m, urmat de un strat de loess pana la adancimea de forare de 6,0m. Nu s-a intalnit apa in subteran.

Conform Normativului P 100-1/2006 "Normativ pentru proiectarea antiseismica a constructiilor de locuinte si social - culturale, agrozootehnice si industriale", zona studiata se afla in:

- coeficient de seismicitate $a_g = 0,16g$;
- perioada de colt $T_c = 0,7 \text{ sec}$

Conform STAS 6054/77, adancimea maxima de inghet in perimetrul studiat, este de 0,80m m.

Zona nu prezinta fenomene fizico-geologice, alunecari sau prabusiri de teren, fiind stabila din punct de vedere geotehnic.

In perimetrul studiat, apa subterana nu a fost intalnita in nici unul din forajele executate, depozitele loessoide fiind relativ uscate, iar cele argiloase au o umiditate redusa, fara a putea forma un nivel detectabil de apa subterana.

2.4. Circulatia

Strada Maior Sofran face parte din arterele rutiere principale ale municipiului. Ea este o strada de categoria a IV-a, de folosinta locala , care asigura accesul la locuinte si pentru servicii curente sau ocazionale, în zonele cu trafic foarte redus. Strada are doua benzi de circulatie – una pe sens. Incinta studiata este situata la extremitatea estica a strazii, in zona in care aceasta se infunda intr-un teren viran. Accesul la strada Maior Sofran se face numai din bulevardul Mamaia.

La intrarea in strada Maior Sofran dinspre bulevardul Mamaia se afla indicatorul rutier de orientare “fundatura –drum fara iesire”, iar la iesire: “STOP” si “obligatoriu la dreapta”. Bulevardul Mamaia este artera de categoria a II-a, cu doua fire pe sens, banda de parcare adiacenta trotuarului, paralela cu axul drumului si scuar verde pe mijloc (de separare a sensurilor).

2.5. Ocuparea terenurilor

Suprafata totala studiata este de 0,89 ha.

Funcțiunea principala a zonei studiate este locuirea, care ocupa % din total.

Locuintele sunt cuprinse in 6 incinte din care:

- o incinta cu 1 bloc D+P+3E+M cuplata cu,

- o incinta cu un bloc D+P+4E – in executie

- patru locuinte P-P+1E cu loturi individuale (140-280mp)

- o incinta cu o locuinta P colectiva

- un teren RADPP cu 2 locuinte P colective, 3 locuinte unifamiliale, anexe si dependinte ale acestora. Acest teren are o densitate foarte redusa, fond construit din materiale nedurabile si stare mediocra - rea.

Terenurile neconstruite sunt grupate in partea de est a zonei studiate. Ele sunt rezultat al demolarilor si sectionarii traseului strazii Maior Sofran la executarea blocurilor P + 4E care formeaza frontul construit al strazii Unirii, realizat inainte de anul 1990.

Parte din aceste suprafete au servit la reconstituiri de proprietati de-o parte si alta a strazii, iar extremitatea estica e utilizata pentru parcaje neamenajate si pentru o platforma de gunoi aferenta blocurilor din zona.

2.6. Echiparea edilitara

Zona dispune de retele de alimentare cu apa si canalizare, retele de telecomunicatii, retele de alimentare cu energie electrica si retele de alimentare cu gaze naturale.

2.7. Probleme de mediu

Pe zona studiata nu exista zone protejate natural, ale patrimoniului cultural sau de protectie tehnologica.

Problema principala de mediu este continuarea ameliorarii aspectului ansamblului urbanistic prin inlaturarea cladirilor existente, aflate in stare mediocra – rea, asigurarea spatiilor verzi potrivit reglementarilor urbanistice (atat in incinte cat si in spatiile publice). Se va obtine astfel un mediu antropoc favorabil vietuirii si activitatilor umane.

2.8. Optiuni ale populatiei

Factorii economico-sociali favorabili dezvoltarii imobiliare, au determinat autoritatile locale sa sprijine dezvoltarea acestui tip de investitie pe teritoriul administrativ al municipiului.

Realizarea locuintelor multifamiliale este benefica atat din punct de vedere economic cat si social, prin acumularea de noi taxe la bugetul local, crearea de noi locuri de munca, pe timpul executiei cladirilor si amenajarilor aferente, cat si pe durata exploatarii lor.

3. PROPUNERE DE DEZVOLTARE URBANISTICA

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Scopul investitiei este dat de necesitatea construirii unor noi spatii locative, pe fondul dezvoltarii municipiului Constanta.

In zona ce face obiectul prezentei documentatii, nu au fost finalizate lucrarile de amenajare / construire, incepute pina in anul 1989. Astfel, in urma desfiintarii locuintelor unifamiliale (majoritar parter) ce alcatuiau tesutul urban, in vederea construirii locuintelor colective tip bloc P + 4E, au fost realizate doar imobilele de pe strada Unirii, iar amenajarile adiacente nu au mai fost finalizate. Terenul din zona sectionarii strazii Maior Sofran a ramas viran, fiind folosit in ultimii 30 de ani ca parcare sau depozitare gunoi de catre riverani. In urma reconstituirii proprietatilor, noi proprietari doresc a exploata terenul la intregul sau potential. Astfel se va edifica un imobil de locuinte colective, in concordanta cu vecinatatile. Pentru ocuparea terenului studiat, s-a analizat detaliat modul de solutii arhitecturale a imobilului.

S-au avut in vedere: suprafata si forma terenului, relieful plat, conditiile de insorire, posibilitatile de asigurare a utilitatilor. Esentiale au fost urmatoarele in formularea propunerilor:

- situarea in apropierea blocurilor P + 4E de pe strada Unirii, a celor doua cladiri noi cu 6 niveluri (cele doua fiind si cuplate: D+P+3E+M si D+P+4E, existente vis-a-vis de amplasament); amplasamentul e situat intr-o alveola creată de aceste cladiri;

- plasarea la capat de strada, cu un teren liber, utilizat pentru parcare si o platforma gospodareasca;

Propunerile din zona studiata, adiacente terenului imobilului au caracter orientativ si va fi necesara aprofundarea lor pe masura ocuparii suprafetelor libere sau a restructurarii urbanistice pentru cele cu densitate redusa ori constructii uzate (fizic sau moral).

3.2. Prevederi ale PUG

Planul Urbanistic General al municipiului Constanta prevede in acest spatiu dezvoltarea zonei de locuit.

Prin prezenta documentatie se urmareste completarea zonei de locuinte P + 4E cu imobilul Dth+P+4E si se propune ca terenul RADPP sa devina zona de locuit cu volume conformate volumetric si regim P+2E - P+3E, pentru racordarea cu zona de locuit P – P+1E spre est.

3.3. Valorificarea cadrului natural

Relieful zonei studiate si efectele nesemnificative privind impactul asupra mediului natural, sunt elemente favorabile construirii imobilului Dth+P+4E.

Analiza geotehnica efectuata pe amplasamentul imobilului a stabilit ca tipul predominant de pamant este loessul, urmand ca fundarea sa se faca direct pe acest strat.

Apa se afla la peste 10m adancime nefiind intalnita la momentul realizarii forajelor.

3.4. Modernizarea circulatiei

Accesul la amplasament, se va face strada Maior Sofran.

S-a prevazut mentinerea latimii actuale a carosabilului si trotuarelor, cu pante de minim 3% pentru scurgerea apelor provenite din precipitatii si raze de curbura de min. 6 m la accesul pe amplasamente si manevrele de intoarcere. Nu se impun masuri sau modificari ale desfasurarii circulatiei si semnalizarii rutiere existente.

Se propune amenajarea terenului viran din capatul strazii pentru parcaje, relocarea platformei gospodărești, alei pietonale și spații verzi de interes public.

3.5. Zonificarea functionala - reglementari, bilant teritorial, indici urbanistici

In zona studiata exista: subzona de locuinte P – P+1E, subzona de locuinte P + 4E, zona de circulatie rutiera, zona de gospodarie comunală (platforma gospodareasca) si terenuri libere (cel studiat si terenul situat spre vest față de acesta) si terenul viran de forma neregulata la capatul strazii.

REGLEMENTARI

Pe terenul studiat se propune edificarea unui imobil Dth + P + 4E.

-Terenul situat spre vest, cu o forma si dimensiuni similare poate fi utilizat pentru o cladire P + 2-4E, cu functiunea de locuinte si/sau activitati complementare locuirii (comert, prestari servicii) care nu prezinta pericole ori sunt surse de poluare (fum, praf, zgomot, trepidatii etc).

-terenul RADPP situat la nord, cu suprafata mare, necesita studii detaliate de restructurare urbana pentru locuinte P+2-4E, dotari urbane compatibile locuirii ori functiuni cumulate (locuinte și dotări necesare zonei).

-pentru terenul viran din capatul strazii s-a prezentat o solutionare orientativa, cu relocarea platformei gospodaresti la distanta normata fata de locuinte, mascarea ei cu spatii verzi, utilizarea pentru parcarile organizate, racordarea aleilor pietonale si trotuarelor cu cele aferente blocurilor de pe strada Unirii, precum și soluționarea întoarcerii autovehiculelor la capătul străzii.

INDICI URBANISTICI

Valorile pentru POT si CUT vor fi cele din Regulamentul Local de Urbanism aferent PUG Mun. Constanța.

BILANT TERITORIAL

ZONAREA FUNCTIONALA	EXISTENT		PROPUS	
	mp	%	mp	%
Locuinte P – P + 1E	4647	52,21	4647	52,21
Locuinte P + 2E – P + 4E *	1167	13,11	1984 *	22,29
Prestari servicii / depozitare	189	2,12	-	-
Circulatii rutiere, parcaje	1994	22,40	1929	21,67
Circulatii pietonale	160	1,80	205	2,30
Spatii verzi	-	-	110	0,42
Terenuri libere - *	718 *	8,07	-	-
Gospodarie comunală	25	0,29	25	0,29
TOTAL ZONA STUDIATA	8900	100,00	8900	100,00

* - în care se include terenul studiat (imobil Dth + P+ 4E).

3.6. Dezvoltarea echiparii edilitare

Blocul va fi racordat la rețelele edilitare publice, existente pe strada: apa, canalizare, electricitate, telecomunicații.

În perioada de executie, în cadrul organizarii de santier se vor monta WC-uri ecologice iar apa potabila utilizata va fi cea imbuteliata.

Rețeaua de gaze naturale va fi îngropata pînă la limita amplasamentului, apoi supraterană pînă la constructie.

Apele provenite din ploii se vor scurge gravitațional după panta terenului, pînă la realizarea rețelei de canalizare pluvială.

3.7. Protectia mediului

Blocul de locuit face parte din categoria obiectivelor cu impact nesemnificativ asupra mediului.

Cladirea propusa reprezinta o ocupare adecvata a unui teren, în acord cu prevederile generale P.U.G.. În P.U.Z. a fost specificat ca regimul de înaltime, dimensiunile, arhitectura, determina cladirea ca element de trecere spre subzonele de locuinte P, P+1-2E, existente la vest de amplasament. Imobilul e situat într-o alveola alcatuita din cladiri P+4E sau D+P+4E.

3.8. Obiective de utilitate publica

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

D O M E N I I	Categoria de interes			Dimensiuni	
	national	judetean	local	supraf. (ha)	lungime (km)
- Str. Theodor Aman	-	-	*	-	0,095
- Str. Maior Sofran					0,185
- Parcaje	-	-	*	0.272	-
- Spatii verzi	-	-	*	0,12	-
-Platforma gospodareasca	-	-	*	0,0025	-

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR SI CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat e proprietate privata, similar cu cel invecinat la vest, cele de peste strada si laturile locuintelor individuale. Terenul RADPP este domeniu privat de interes local. Strada este domeniu public de interes local (incluzand retelele edilitare, terenul viran si platforma gospodareasca).

Terenul viran care se propune pentru spatii de parcare, spatii verzi si relocarea platformei gospodaresti, cu mentinerea formei de proprietate. Parcajele vor putea fi concesionate, avand un drept de preemtiune pentru locatarii din zona.

4. CONCLUZII - MASURI IN CONTINUARE

Propunerile de amenajare a zonei studiate prin prezenta documentatie vor fi preluate de prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta.

Prioritatile de interventie in vederea sustinerii programului de dezvoltare urbanistica a zonei, sunt urmatoarele :

- construirea blocului Dth+P+4E subiect al P.U.Z. (I);
- racordarea imobilului la retelele de utilitati existente in zona (I).
- modernizarea locurilor de parcare si drumurilor de acces la acestea (II);
- relocarea platformei de gunoi si mascarea ei cu spatii verzi (II);
- realizarea retelei de canalizare pluviala (III).

Realizarea imobilului Dth+P+4E constituie element de restructurare urbanistica, cu avantaje de ordin economic si social.

Intocmit: arh. Ion BARLADEANU

OAR nr. 1034; RUR – categoria BCDE; UAR

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

AFERENT PUZ imobil Dth + P + 4E

I. ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

R.L.U. este o documentatie care cuprinde detalii si prescriptii pentru aplicarea reglementarilor planului urbanistic zonal bloc Dth + P + 4E.

Odata cu aprobarea R.L.U., prescriptiile (permisiuni si interdictii) cuprinse in regulament, devin obligatorii la autorizarea executarii lucrarilor in teritoriul ce face obiectul Planului Urbanistic Zonal.

P.U.Z. si R.L.U. devin prin aprobare acte de autoritate al administratiei publice locale.

1. BAZA LEGALA

Regulamentul Local de Urbanism a fost intocmit in conformitate cu HGR nr.525/1996 si Ghidul de aplicare al R.L.U. aprobat cu Ordinul MLPAT nr.21/N/10.04.2000, precum si cu celelalte acte legislative specifice domeniului, printre care, se mentioneaza:

- Legea 18/1991 republicata in 1998, privind fondul funciar;
- Legea 50/1991 cu toate modificarile ulterioare, privind Autorizarea executarii constructiilor;
- Legea 350/2001 cu toate modificarile si completarile ulterioare privind Amenajarea teritoriului si urbanismului;
- HGR nr.101/1997 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara;
- ORDINULUI 119 / 04.feb.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si recomandarilor privind modul de viata al populatiei;
- Legea nr. 137/1995 modificata si completata si inlocuita de O.U. nr. 195/2005 aprobata de Legea 265/2006 privind protectia mediului;
- Legea 54/1998 privind Circulatia juridica a terenurilor;
- P.U.G. și Regulamentul Local de Urbanism al Mun. Constanta, aprobate.

2. DOMENIUL DE APLICARE

PUZ si RLU constituie baza legala in vederea eliberarii certificatului de urbanism si a autorizatiei de construire a imobilului Dth + P + 4E pe terenul studiat.

Ele vor servi detalierii propunerilor urbanistice prezentate cu rol orientativ pentru zona lui cadru, care implica lucrari de restructurare urbana treptata, pentru ameliorarea generala a cadrului activitatilor umane din zona. Zona cadru (studiata) este teritoriul de referinta al prezentului R.L.U.

II. REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Activitatea de construire se va desfasura in principal prin edificarea de cladiri noi pe terenurile libere, prin desfiintarea celor necorespunzatoare (stare fizica, lipsa de functionalitate, aspect neplacut, poluante sub diverse forme), reparatii, extinderi, modificari, lucrari de echipare tehnica, spatii verzi si plantate.

Toate lucrarile se vor realiza pe baza de proiecte elaborate de specialisti autorizati, avizate potrivit legislatiei.

Proiectele in faza D.T.A.C. vor respecta propunerile P.U.Z. aprobat pentru zona de incadrare.

Se va interzice realizarea de constructii incompatibile zonarii functionale aprobate.

Lucrarile de construire se vor desfasura in limitele incintelor aferente imobilelor; limitele vor corespunde planurilor cadastrale intabulate la OCPI Constanta, insotite de acte de detinere (proprietați, concesiuni, donatii etc) autentificate de birouri notariale.

III. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

În baza studierii preliminare în "P.U.Z. Imobil Dth + P + 4E" au rezultat următoarele zone functionale (indicative din planșa anexa R.L.U.).

-Zona de locuințe (**L**) cu subzonele:

-subzona locuințe P + 2- P + 4E (**La**)

-subzona locuințe P – P+1E(**Lb**)

-Zona circulației rutiere privește strazile Maior Sofran, Theodor Aman și terenul viran propus pentru parcaje, inclusiv accesele lor și spațiul de întoarcere pentru strada infundată (**Cr**).

Subzona circulației pietonale include aleea de acces existentă pe latura sudică a terenului RADPP (acces al locuințelor P de pe teren) și trotuarele existente, propuse modernizării prin P.U.Z. în partea de nord a terenului viran pentru legături cu strada Unirii (**Cp**).

-Zona de gospodărie comună privește platforma gospodărească existentă relocată (**G**)

-Zona spațiilor verzi – include spațiile de interes public, propuse în spațiul viran (**V**)

IV. PRESCRIPTII ȘI RECOMANDĂRI SPECIFICE LA NIVELUL ZONELOR

FUNCTIONALE

Acestea privesc prioritar terenul aferent imobilului Dth + P + 4E. Ele au caracter de orientare pentru zona cadru studiată, urmând a fi detaliate și aprobate în momentul oportun, funcție de condițiile de materializare a investițiilor, de evoluția urbanistică a zonei cadru a imobilului.

Procesul de eficientizare funcțională și economică a teritoriului municipiului (implicit al zonei studiate) este continuu.

I. UTILIZAREA FUNCTIONALA

a) UTILIZĂRI PERMISE

Fiecare zonă va servi construirii obiectivelor specificate în definițiile lor.

În zonele pentru locuințe se admit clădiri pentru activități complementare locuirii: spații comerciale, servicii, condiționat de lipsa surselor de poluare (fum, praf, zgomote, mirosuri, trepidatii). Ele se vor realiza la parter, parter și etaj 1, ori în clădiri independente (când e posibil).

b) UTILIZĂRI INTERZISE

(Preluare din RL al Mun. Constanța)

se interzic următoarele categorii de activități:

activități productive;

construcții provizorii de orice natură (cu excepția celor pentru organizare de șantier);

depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros;

depozitari de materiale reutilizabile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;

depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe periculoase (inflamabile, explozive, radioactive, corozive);

autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto;

lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică colectarea și evacuarea acestora.

II. CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE

A CONSTRUCȚIILOR

a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- se administrează operațiuni de reparașare sau comasare a terenurilor
- suprafața loturilor va fi de minim 150mp;
- frontul la stradă va fi al parșelor este minim 10,0m.

b) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE DRUMURILE DE ACCES - ALINIAMENT - DISTANȚA ÎNTRE CONSTRUCȚII PE ACEEASI PARCELĂ

- amplasarea construcțiilor față de stradă Maior Sofran se va face la 2,5 m față de limita proprietății
- amplasarea construcției față de aleea de acces din nordul proprietății se va face la minim 0,6m;

Aliniament propus

- Se păstrează cel existent.

c) AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ALE PARCELELOR

Amplasarea construcției față de limitele laterale ale terenului va respecta următoarele condiții:

- distanța minimă de amplasare a fațadelor clădirii, față de limitele laterale ale parșelor va fi de minim 3m, distanța măsurată de la baza clădirii.

d) CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- terenul va avea acces direct din stradă Maior Sofran;

e) STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- staționarea autovehiculelor în interiorul fiecărei parșe, se va face pe platformele dimensionate și amenajate conform normelor.

f) ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CONSTRUCȚIILOR

- înălțimea maximă a construcțiilor va fi de: $D_{th} + P + 4E$ (17,50 m).

g) ASPECTUL EXTERIOR AL CONSTRUCȚIILOR

-se va urmări asigurarea unei imagini unitare, armonioase, în perceperea de pe circulația publică. Arhitectura clădirilor se va corela cu cea a vecinătăților imediate și pe ansamblu. Se vor utiliza materiale durabile, de calitate superioară.

h) CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice: alimentare cu apă potabilă, canalizare, energie electrică, gaze, telefonie, iar în viitor și la canalizarea pluvială;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- aparatele de aer condiționat se vor monta ordonat la toate nivelele, pozițiile lor fiind date în proiecte.
- amenajările exterioare vor asigura captarea apelor meteorice și evacuarea lor spre stradă, iar în viitor spre gurile de canalizare pluvială.

i) SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Pentru blocul $D_{th}+P+4E$ s-a prevăzut un rond înierbat cu flori, garduri verzi pe cele trei laturi ale imobilului – mai puțin spre stradă ($12,5+12,5+28 = 53m \times 2m = 106mp$), grădiniere de flori

la ferestre si balcoane si parcaje seminiolate (pavele cu 50% goluri) avand cumulat peste 112mp, necesari conform Hotararii Consiliului Judetean Constanta. Langa platforma gospodareasca si pe terenul viran s-au propus alte doua zone verzi, totalizand 110 mp.

j) IMPREJMUIRI

Imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,30m si un soclu opac de minim 0,30m – maxim 0,50m.

Terenul studiat pentru amplasarea imobilului Dth+P+4E, va fi imprejmuit pe latura de nord si vest.

III. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Indici urbanistici propusi pentru incinta imobilului Dth+P+4E sunt:

POTmax. = 54,00%

CUTmax. = 2,90

IV. MASURI DE PROTECTIE SI SIGURANTA

Pentru terenul obiect de studiu s-au stabilit urmatoarele masuri de protectie si siguranta:

1. **zona adiacenta imobilului** - este suprafata de teren afectata de amplasarea trotuarului de garda – 0,60m – 1,00m.

In aceasta zona sunt permise numai suprafete betonate;

-imobilul studiat va avea prevazute ferestrele parterului cu grilaje metalice si/sau rului.

-platforma gospodareasca relocata va fi distantata la minim 10m de ferestrele cladirilor.

-intre locurile de parcare si zidurile parterului s-a prevazut un trotuar de acces si protectie de minim 1,0m

II. AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR PE PARCELE

- se vor pastra limitele parcelelor conform planurilor avizate de O.C.P.I;

-pentru terenul RADPP, in ipoteza reparcelarii, suprafetele loturilor pentru locuinte individuale vor fi de minim 150mp, cu front la strada de 12m, recomandandu-se cuplarea cladirilor adiacente.

Intocmit: arh. Ion BARLADEANU

OAR nr. 1034; RUR – categoria BCDE; UAR

Pr. nr. 2 – 2015

P.U.Z. Imobil Dth+P+4E

C-ta, Str. Maior Sofran nr. 24B-24C

P.U.Z.

OPIS

I. PIESE SCRISE

1. Lista de semnături
2. Borderou piese scrise si piese desenate
3. Certificat de urbanism + planuri anexa
4. Contracte vanzare - cumparare / Act de Alipire
5. Copii cadastru
6. Aviz RAJA
7. Aviz ENEL
8. Aviz CONGAZ
9. Aviz TELEKOM (fosta ROMTELECOM)
10. Viza Birou Cadastru Primaria Mun. Constanta
11. Aviz Comisia de Circulatie
12. Aviz Comisia Municipala de amenajare a teritoriului si urbanism
13. M.Ap. N - Statul Major General
14. Punct de Vedere APM C-ta – Aviz de Mediu
15. Memoriu de prezentare
16. Regulament local de urbanism

II. PIESE DESENATE

- | | |
|---|----------------|
| 1. Plan incadrare in zona | sc. 1: 5.000 |
| 2. Situatia existenta | sc. 1: 500 |
| 3. Propuneri - Reglementari urbanistice | sc. 1: 500 |
| 4. Proprietatea terenurilor | sc. 1: 500 |
| 5. Plan retele edilitare | sc. 1: 500 |
| 6. Plan teritoriu de referinta R.L.U. | sc. 1: 500 |
| 7. Fotografii | |
| 8. Simulare 3D | 9. Simulare 3D |
| 10. Desfasurare existent - propus | |

INTOCMIT

Arh. Ion BARLADEANU