



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

50

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E - locuință unifamilială,
piscină descoperită și împrejmuire teren,
str. Nicolae Kirculescu nr. 19, investitor Brăila Georgiana Simona

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 25.04 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 50958/26.03.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 49743/26.03.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 50957/26.03.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea doamnei Brăila Georgiana Simona înregistrată sub nr. 49743/23.03.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Nicolae Kirculescu nr. 19, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200214, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Brăila Georgiana Simona conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 866/01.07.2016 la Societatea profesională notarială Botezatu.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, doamnei Brăila Georgiana Simona

la domiciliu [REDACTED]
în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

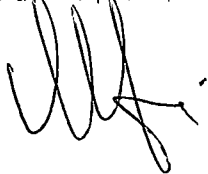
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MERAJINIAN LILIU



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 169 / 25.04 2018

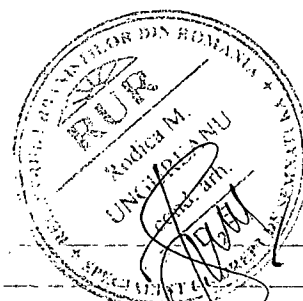


CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIE

- **denumire proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
" CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA P+1E, PISCINA
DESCOPERITA SI IMPREJMUIRE "
- **adresa:** municipiul CONSTANTA, str. NICOLAE KIRCULESCU, nr.1
- **initiator(beneficiar)** INVESTIȚIE REALIZATA DE BRAILA SIMONA
GEORGIANA
- elaborator(proiectant)** S.C. EDCOM '96 SRL,
C.ARH. RODICA UNGUREANU
- data elaborarii:** octombrie 2017



1.2. OBIECTUL LUCRARI

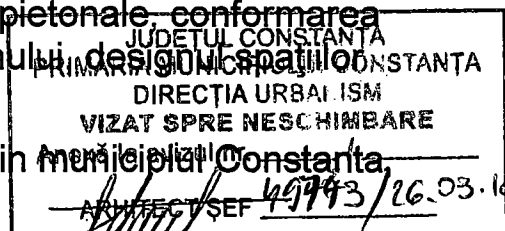
Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în Municipiul Constanta, strada Nicolae Kirculescu, cartier Compozitorilor

Reglementările urbanistice pentru cartier Compozitorilor au fost stabilite prin PUD, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local n. 588/24.10. 2005

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioara ale parcelei și detaliază reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat.

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.1274/15.05.2017 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.





CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

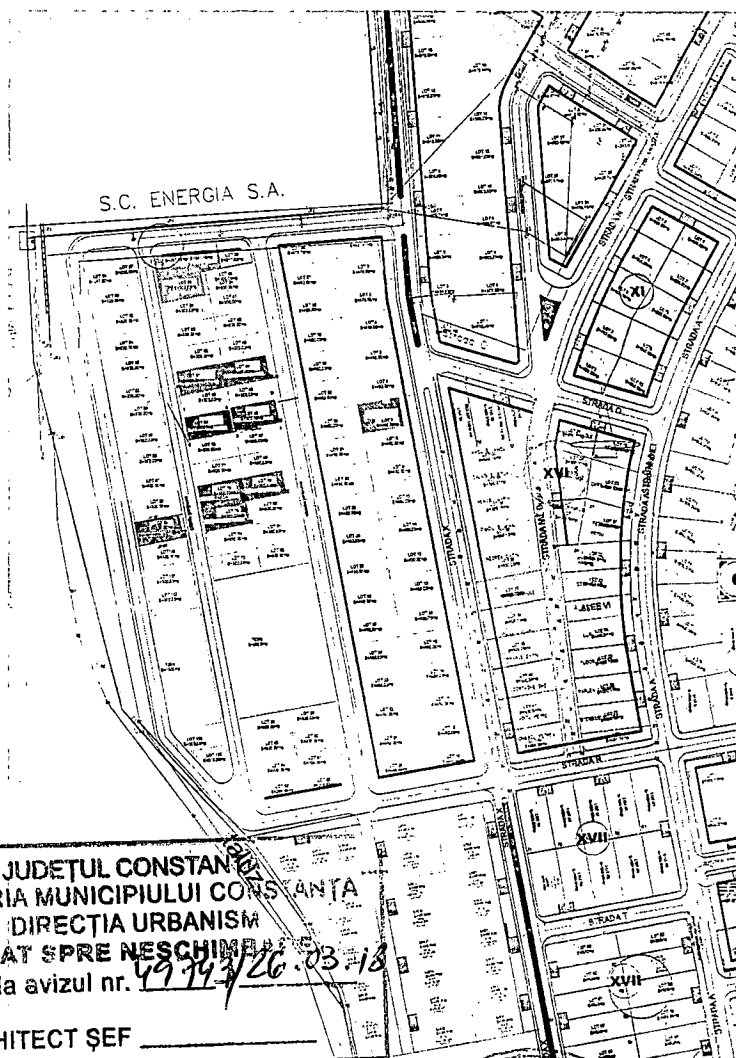
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1.- SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona de Nord ,a cartierului Compozitorilor

Conform Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 340/19.03. 2014 , imobilul situat in municipiul Constanta, strada Compozitorilor, nr. 19 este teren liber de constructii in suprafata de 300,00 mp,

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat doar amplasamentul cu suprafata de 300,00 mp



2.1.2.STUDII DE FUNDAMENTARE

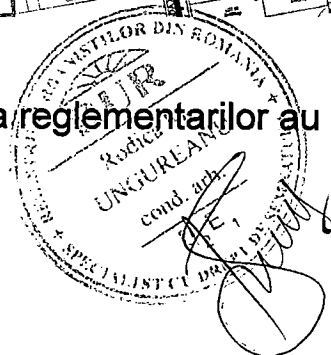
Analiza situatiei existente , formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza: PUD aprobat HCL nr.588/24.10.2005

-Planul topografic al zonei

- Studiu geotehnic

-Observatii efectuate in teren

- Avizele obtinute in baza Certificatului de Urbanism nr. 3423/ 04.11. 2016 si a Certificatului de Urbanism nr. 1274/15,05,2017 -elaborare PUD





2.1.3. PERCEPTII ȘI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Reglementările urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 588/24.10.2005 Zona cuprinde toate suprafețe de teren, aflate în cea mai mare parte în proprietate privată.

-Regim de înălțime : P+2E+M

-POT maxim = 50% .

- CUT maxim = 2

-Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: L1-subzona locuințe individuale/ colective medii cu regim de înălțime P+2E+M.

- zona și amplasamentul studiat nu se încadrează în zona de protecție a unui monument ; ansamblu; sit urban.

- interdicții temporare (definitive) de construire: până la aprobare PUD pentru reglementare retrageri față de limitele laterale și posterioară.

- caracteristicile parcelelor: se consideră construibile parcelele care au dimensiunea minimă 250 mp cu front la stradă 11 metri pentru regimul de construire cuplat și 300 mp cu front la stradă de 12 metri pentru regimul de construire izolat, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia (este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi ca nu se înscriu în prezentele condiții de construcție sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării unui PUD.

- alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: amplasarea construcției la 3 metri de la strada Nicolae Kirculescu • în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

-distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 republicată și conform HCL588/ 24.10.2005: Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; • Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri: • clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate; în cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE NESCIMBATE

Anexă la vizul nr. 09.143/26.03.18

ARHITECT SEE

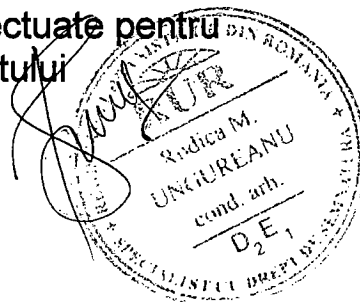


cu 3,00 metri pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe); în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri ; «în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri ; *în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri • se recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 metri , excepție în cazul parcelelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. • în cazul în care parcela vecină pe limita posterioară este construită clădirile noi vor fi retrase față de această limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00metri .

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI LUCIARA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 49943 26.03.18

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIE ELABORARE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizare ca suport PUD, pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 300,00 mp Propunerile prezentului PUD si bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului





CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA



3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATI

Principala artera de circulație din zona este strada Baba Novac în partea de nord a amplasamentului studiat.

Accesul auto în zona se face prin strada Baba Novac din nord și prin b_dul Dezrobirii din direcția sud.

Accesul mijloacelor de transport asigură aprovizionarea, precum și accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realizează și prin intermediul sistemului de alei auto existent, între strada Baba Novac și b_dul Dezrobirii.

Circulația pietonală, se realizează pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului în comun, cartierul nu este prevăzut cu sistem de transport în comun. Deplasările generate sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv prin mijloace proprii.

Parcajele autoturismelor se realizează în limita terenurilor proprietate.

Pe amplasament se va amenaja un parcaj auto pentru două autoturisme.



PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NE ÎNCHINĂRIE
Anexă la avizul nr. 49743/26.03.12



3.2 SUPRAFAȚA OCUPATA, LIMITE VECINATATI

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se întocmeste PUD este liber de construcții.

Imobilul(terenul) are următorii vecini:

- La nord: lot 55 – lungime latura 25,01 metri
- La sud: lot 57- lungime latura 25,01 metri
- La est: strada Nicolae Kirculescu- lungime latura 12 metri
- La vest: lot 69- lungime latura 12 metri

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

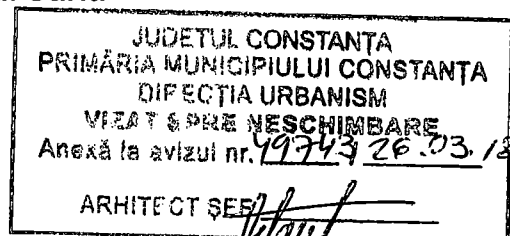
Pe amplasamentul studiat nu exista construcții.

Suprafața teren amplasament	= 300,00 mp
Suprafața construita existenta	= 0,00 mp
Suprafața desfasurata existenta	= 0,00 mp

Indicii de ocupare ai amplasamentului sunt:

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00



3.4. CARACTERUL ZONEI

Cartierul Compozitorilor s-a dezvoltat având pe baza reglementarile PUD .

Zona se bucura de o poziție favorabilă în cadrul municipiului Constanta din punct de vedere al coerenței urbanistice , ceea ce o face atractivă și căutată de investitori.

3.5. FUNCȚIUNILE CLADIRILOR

– conform PUD aprobat cu HCL nr. 588/2005

- funcțiuni admise: • locuințe individuale, • locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

- funcțiuni admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ACD și să nu





genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri; - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD. Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport - întreținere – în baza PUD aprobat - se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

- funcțiuni interzise: • funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; • activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din publice; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • depozite en - gros sau mic - gros; • depozite de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; • depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; • autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; • orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; • lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI URZICENI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 499/13.03.18

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul studiat prin PUD cu suprafața de 300 mp, este teren proprietate privată a Braila Simona Georgiana, conform Contract de Cumpărare, conform înscrisurilor din cartea funciara nr. 200214/01.07. 2016.

Pe amplasamentul studiat nu există construcții.

Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt reprezentați de terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Construcția existentă are structura de rezistență din combinată cadru cu zidărie portantă.

Recomandările privind condițiile de fundare sunt

- Adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80m.

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.





3.8. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:
-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURA, STARE)

Fond nou construit cu regim de înălțime maxim P+2E. Aceste construcții se afla intr-o stare fizica buna , iar din punct de vedere structural, prezintă structuri durabile .

Pe amplasamentul studiat se va edifica o construcție - cu regim de înălțime P+1E cu structura de rezistenta mixta, cadre din beton armat si zidarie portanta.

3.10 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea -conform aviz RAJA

nr. 382/16.12.2016

Alimentarea cu energie electrică-conform aviz ENEL

nr. 173759833/07.12.2016

Alimentarea cu gaze naturale- conform aviz CONGAZ

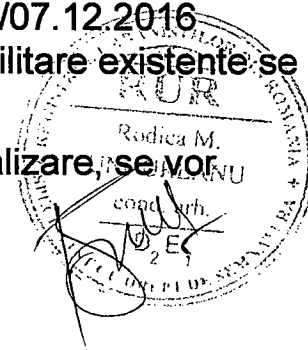
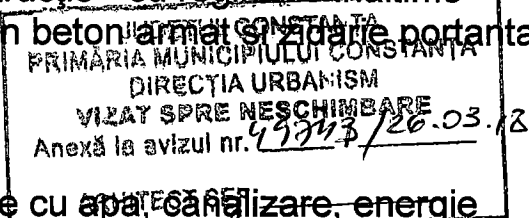
nr. 311.100.254/12.12.2016

Rețele de telecomunicații- conform aviz TELEKOM

nr. 1826/07.12.2016

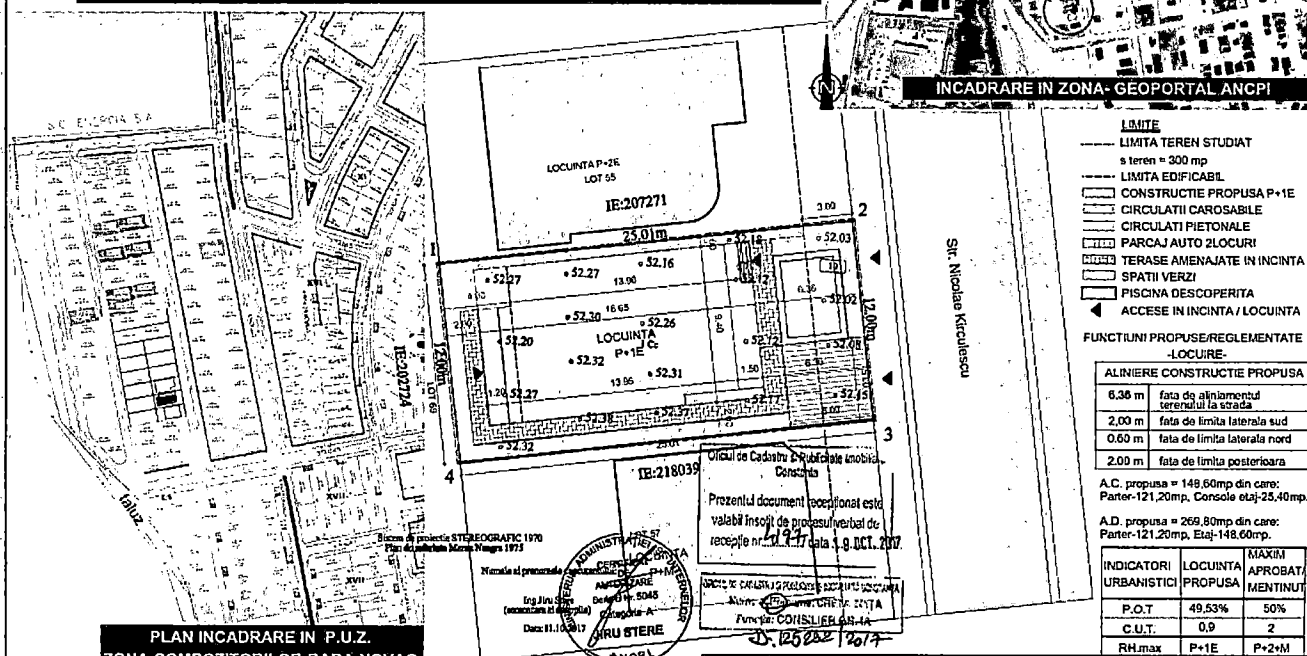
Pe planșa -Reglementari edilitare, traseele rețelilor edilitare existente se vor figura informativ.

Pentru poziționarea cat mai exacta a rețelilor de apa si canalizare, se vor executa sondaje.



REGLEMENTARI

INCADRARE IN ZONA- GEOPORTAL ANCP



COORDONATE STEREO 70- TEREN			BLANT TERITORIAL PROPUS		
	E	N	LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1e	121.20 mp	40.4%
1	304787.677	786510.31	PISCINA DESCOPERITA	21.20 mp	7%
2	304791.608	788534.977	TERASE, TROTUARE	68.80 mp	22.93%
			PARCAJ	25.00 mp	8.33%
3	304779.976	788536.983	SPATIU VERZ	0.00 mp	0.00%
4	304775.845	788523.315	TOTAL SUPRATA	115.00 mp	36.66%

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIAȚĂ ȘI MEDIU
Anexă la avizul nr. 49743/26.03.18

ARHITECT SEF

 S.C. ED COM '96 SRL CIF 8518149 EFORIE SLD - STR. AVRAM IANCU, NR. 30 CONSTANTA, B-DLUI TOMIS, NR. 143A, CLADIREA PROECT SA, PARTII TEL 0241555035 FAX 278 0740356368			
NUME	SEMNATURA	SCARA	
CARH R. LUNGUREANU		1/200	
CARH R. LUNGUREANU		Data	
		10/201	

Beneficiar:	BRILA, GEORGIANA-SIMONA	nr. m.
Adresa:	CONSTANTA, str. NICOLAE KRUCULESCU, nr. 19	01
Proiect:	ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INFAMILIALA, PISCINA DESCOPERITA SI IMPIEIMURARE	1/2018
Titlu planșă:		1/2018
7	REGLEMENTAR URBANISTICE	Pr nr. 1/2018

REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1.OBJECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului dorește sa realizeze investiția propusa pe amplasamentul studiat prin PUD, un imobil locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1e, piscina descoperita și imprejmuire teren

Prin PUD se reglementeaza retragerile constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii.



4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuinta. Regimul de inaltime propus P+1E

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 12 m și adâncimea lotului de 25,01 m. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 300,00 mp,

Construcția propusa prezintă următoarele retrageri:

- 6,36 metri fata de aliniament teren la strada Nicolae Kirculescu
- 0,60 metri fata de limita de proprietate lateral Nord
- 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral Sud
- 2,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Vest

4.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

BILANT TERITORIAL PROPUȘ -AMPLASAMENT STUDIAT		
FUNCTIONE	SUPRAFATA/MP	%
LOCUINTA	121,20	40,4
PISCINA DESCOPERITA	21,00	7
TERASE /TROTUARE	68,80	22,93
PARCAJ 2 LOCURI	25,00	8,33
SPATII VERZI	64,00	21,34
TOTAL / SUPRAFATA TEREN	300	100

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DEPARTAMENTUL DE URBANISM
VIZAT ÎN VEDEREA
Anexă la avizul nr. 64/20.03.18
ARHITECT ȘEF

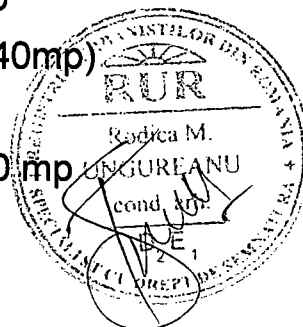
4.4. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafața construita propua = 148,60 mp

(din care: parter 121,20mp+ console etaj 25,40mp)

Suprafața desfasurata propua = 269,80,00 mp

(din care: parter 121,20 + etaj 148,60 mp)





4.5. PRINCIPII DE COMPOZITIE DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune. Distanța dintre construcția existentă și construcțiile învecinate

- către direcția lateral nord există o locuință cu regim de înălțime P+2e amplasată la 0,45 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 1,05 metri

- către direcția lateral sud există o locuință cu regim de înălțime P+M amplasată la 0,85 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 2,85 metri

- către direcția posterioară vest nu există clădiri pe terenul învecinat.

4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul auto în zonă se face prin strada Baba Novac din nord și prin b-dul Dezrobirii din direcția sud.

Circulația pietonală, se realizează pe trotuarele aferente strazilor

Accesul la parcelă se va realiza printr-un acces maximum 3,50 metri

Pe amplasament se va amenaja un parcaj auto pentru două autoturisme.

Utilajele pentru stingerea incendiilor vor avea acces la imobile pe strazile din cartierul Compozitorilor din aterele majore de circulație adiacente cartierului, strada Baba Novac și B. dul Dezrobirii. Dimensiunea strazilor (7 metri permite accesul acestora).

VIZAT SPRE NESCIMI
Anexă la avizul nr. 44-21/3/26.03.18

4.6. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Obiectivul propus, se integrează în cadrul urbanistic existent, atât ca funcțiune, regim de înălțime, cât și ca aspect arhitectural, urmând a se utiliza materiale de calitate superioară.

4.7. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de construcții. Nu sunt necesare intervenții la construcții existente



4.8. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIILOR CAROSABILE SI PIETONALE

Principala artera de circulație din zona este strada Baba Novac in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto în zona se face prin strada Baba Novac din nord și prin b-dul Dezrobirii din direcția sud

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea , precum si accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realiza si prin intermediul sistemului de alei auto existent, intre strada Baba Novac și b_dul Dezrobirii.

Circulația pietonala, se realizează pe trotuarele aferente strazilor

Din punct de vedere al transportului in comun, cartierul nu este prevăzut cu sistem de transport în comun. Deplasările generate sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv prin mijloace proprii.

4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,15 la strada Nicolae Kirulescu si 52,27 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre calea publica. Amenajarile exterioare se vor revolve astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta cu regim de inaltime P+1E se vor amenajarea a doua locuri paraj auto, doua terase si o piscina, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde, in suprafata de 64 mp(21,34%) din suprafata teren

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 49.963/26.03.18

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA

Zona studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata se situeaza in cartierul de locuinte Compozitorilor, zona cu functiune dominanta locuire. In aceasta zona nu se regasesc elemente de



poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Zona amplasamentului studiat prin PUD este mobilata urban avand functiune dominanta locuire. Terenurile din vecinatate sunt proprietatea persoanelor fizice si juridice. Prin PUD aprobat cu HCL 588/2005 nu sunt prevazute obiective de utilitate publica in zona amplasamentului studiat.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiata beneficiază de amenajari si spatii plantate.

Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 64 mp, reprezentand 21,34% din suprafata terenului.

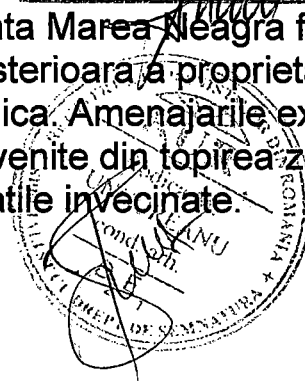
4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiei adiacente strazii Nicolae Kirculescu variaza intre parter + mansarda pana la Parter + 2 etaje. Diferenta de nivel intre intre doua cladiri alaturate nu este mai mare de doua niveluri. Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime P+1E constructia din lateral stanga are regim de inaltime P+1E iar cea din dreapta P+2E.

NUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 47743/26.03.18

4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,15 la strada Nicolae Kirculescu si 52,27 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre calea publica. Amenajarile exterioare se vor revolve astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.



4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE



- ALINIERE constructii pe amplasament studiat :

- minim 6,36 fata de aliniament teren la strada Nicolae Kirculescu
- minim 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral Sud
- minim 0,60 metri fata de limita de proprietate lateral Nord
- minim 2,00 metri fata de limita posterioara a proprietatii

4.16. INALTIMEA

-RH maxim aprobat P+2E

-RH propus = P+1E

4.17. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. MAXIM APROBAT = 50%

- P.O.T. PROPUȘ = 49,53%,

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NE ÎNCHIMARE
Anexă la avizul nr. 49743/26.03.18
ARHITECT ȘEF _____

4.18. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T MAXIM APROBAT = 2

-C.U.T. PROPUȘ = 0,9



4.19. ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea -conform aviz RAJA

nr. 382/16.12.2016

Alimentarea cu energie electrică-conform aviz ENEL

nr. 173759833/07.12.2016

Alimentarea cu gaze naturale- conform aviz COMGA

nr. 100.254/12.12.2016

Rețele de telecomunicații- conform aviz TELEKOM

nr. 1826/07.12.2016

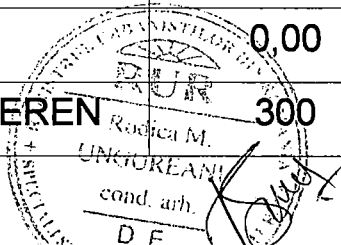
Pe planșa -Reglementari edilitare, traseele rețelelor edilitare existente vor fi figurate informativ.

- Pentru poziționarea cat mai corecta rețelelor de apa si canalizare, se vor executa sondaje.
- Imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare existente in zona



4.20. BILANT TERITORIAL , IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

FUNCTIUNE	Existent		Propus	
	Suprafata	%	Suprafata	%
LOCUINTA	0,00	0,00	167,50	36
PISCINA DESCOPERITA	0,00	0,00	21,00	7
CIRCULATII+ PARCAJE	0,00	0,00	60,00	23
SPATII VERZI	0,00	0,00	30,00	30
TOTAL / SUPRAFATA TEREN	300	100	300	100



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

499/23/2023.08
ARHITECT ȘEF





5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus- imobil P+1E va avea destinatia de locuinta unifamiliala organizata functional pe doua niveluri astfel :

-parterul- camera de zi, loc de luat masa, bucatarie , baie si hol cu scara de acces la etaj

-etajul – 3 dormitoare , doua bai, depozitare si hol.

Accesul principal in imobil este prevazut din fata principala fiind prevazuta si cu acces secundar din fata posterioara.

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 1119/04.02.2014 .

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA P+1E, PISCINA DESCOPERITA SI IMPREJMUIRE "

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

Astfel: - minim 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral Sud

- minim 0,60 metri fata de limita de proprietate lateral Nord

- minim 2,00 metri fata de limita posterioara a proprietatii

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUD aprobat cu HCLM 588/24.10.2005

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI
Anexă la aviz nr. 49743/26.03.18

ORDINUL DE ÎNREGISTRARE
DIN ROMÂNIA
5657
Rodica
UNGUREANU

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIE

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuinte "Compozitorilor"

Intocmit c. arh.
Rodica Ungureanu

23.03.2018

