



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E - 2 locuințe unifamiliale, str. Tineretului nr. 15,
investitori Caterinici George Adrian și Caterinici Alexandru Daniel

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. 57520/03.04.2018, 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. 55272/02.04.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 57518/03.04.2018.

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 și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnilor Caterinici George Adrian și Caterinici Alexandru Daniel înregistrată sub nr. 55272/30.03.2018;

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 - 2 locuințe unifamiliale, str. Tineretului nr. 15, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul reglementării prin PUD, situat în str. Tineretului nr. 15, în suprafață de 1017 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245159, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Caterinici George Adrian în cotă de 1/2 și Caterinici Alexandru Daniel în cotă de 1/2 conform actului de alipire autentificat sub nr. 2667/14.09.2016 la Societatea profesională notarială Trifu Eugenia și Roman Petre Cristian.

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, domnilor Caterinici George Adrian și Caterinici Alexandru Daniel [redacted] în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate

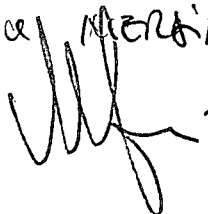
imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

18 pentru, - împotrivă, 9 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Livia Mărcuș


CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 172 / 25.06. 2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAP. I INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Proiect nr. 46 / 2017

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

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

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

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

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

1.1.4. Data elaborării: Octombrie 2017

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 52721/02.04.18
ARHITECT ȘEF _____

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

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

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

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

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

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



CAP. II ÎNCADRAREA IN ZONA

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

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

-P.O.T – max 50%

-C.U.T. - max.2

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

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

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

Legea 50/1991 actualizata

Legea 350/2004 actualizata

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

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

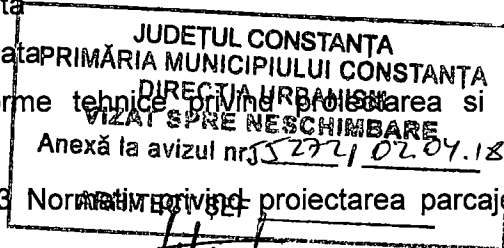
HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul mun. Constanta.

Codul civil – actualizat

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

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

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



individuale si colective; spatii pietonale, scuaruri.

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

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

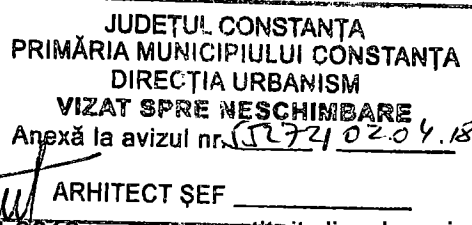
Prin acest studiul de insorire se evidențiază durata minima de insorire de 1.5 ore/zi la solstitiul de iarna atat a incaperilor de locuit din clădirea propusa cat si din clădirile vecine (clădirea propusa nu umbrește construcțiile existente in mod agresiv si pentru perioade lungi de timp, fiind asigurate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

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

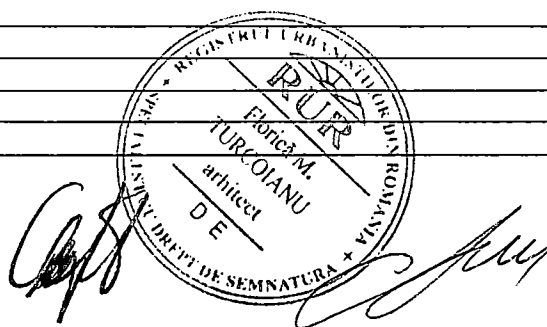
Studiu topografic: a fost intocmit de catre S.C. TOPOCAD SERV CONSTANTA S.R.L. si prevede o mica panta descrescatoare a terenului de la strada spre spatele curtii.

• **Suportul topografic al lucrării**

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



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



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

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de
proiecție Stenografie 1970

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

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

-P.O.T – max 50%

-C.U.T. - max.2

- regimul de inaltime maxim aprobat P+4E (16 metri), se admite un nivel mansardat
inscris in volumul acoperisului. Se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa
cladirilor invecinate in cazul construirii in regim insiruit sau cuplat. Inaltimea maxima se refera
la o cladire cu inaltimea standard a unui nivel de 3,0 metri. In conditiile specifice fiecarui
amplasament, diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului poate varia.
Aceasta cota variabila se adauga inaltimii maxime.

EXTRAS DIN P.U.Z. – PALAZU MARE 2011

ART.1-UTILIZARI ADMISE

- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta, telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice
si profesionale (birouri)
- servicii profesionale, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert.
- functiuni legate de invatamant, sanatate
- locuinte individuale si colective
- spatii pietonale, scuaruri

ART.2-UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si
trafic functiunile invecinate
- se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si spatii verzi in pondere de min.10% din
suprafata de teren.

ART.3-UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- constructii provizorii de orice natura



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

2-CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFORMARE A CLADIRILOR

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

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

*sa aiba o suprafata minima de 150 mp

*sa aiba un front la strada de:

- minimum 6metri in cazul constructiilor insiruite (2 calcane laterale)
- minimum 9,0metri in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral si o fatada laterala)
- minimum 12metri in cazul constructiilor izolate
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30metri.
- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin alipire cu aceasta

ART.5-AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se dispun pe aliniament sau cu retragere conform tipologiei dominante existente pe strada pe care se amplaseaza. In cazul in care sunt retrase de la aliniament, acest lucru este posibil cu conditia sa nu se lase aparente calcane ale cladirilor cu vedere din domeniul public.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20metri
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrace de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri, cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate. Fac exceptie de la aceasta regula numai situatiile de marcare in plus de inaltime a intersectiilor si racordarile de inaltime ale cladirilor intre strazi cu latimi diferite.

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

*Cladiri construite in regim insiruit

- cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanta de max. 15metri fata de aliniament.
- Se interzice construirea pe limita laterala a parcelei daca aceasta este si linia de separare fata de o cladire cu acces public dispusa izolat.

-In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la cel putin jumătate din inaltimea la cornisa, dar nu cu mai putin de 3,0metri.

*Cladiri construite in regim cuplat se vor amplasa pe limita de proprietate atunci cand se cupleaza cu o cladire posibil de realizat pe parcela alaturata sau se alipesc de calcanul unei cladiri alaturate protejate sau in stare buna si sunt indeplinite urmatoarele conditii:

-parcela alaturata este libera de constructii

*Cladirile in regim izolat se vor retrace fata de limitele laterale de proprietate cu o distanta egala cu 1.00 metru fata de limita de Nord si 2.00 fata de limita de Sud. Cladirile se vor retrace fata de limitele posterioare ale parcelei cu o distanta de $\frac{1}{2}$ din inaltimea maxima la cornisa/atic, dar nu mai putin de 3.00 metri.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 552974/02.04.18

ARHITECT SEF

ARHITECT SEF
TURCOIANU
D E
LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE
LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE

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

- cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele.
- distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,0m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea pentru activități permanente care necesită lumină naturală. Fața de construcții cu destinația de anexa, garaj, etc..., distanța minimă poate fi de 5.00 metri.
- garajele și alte anexe se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului spre clădirile învecinate (2,5metri)

ART.8 - CIRCULATII SI ACCESE

- *parcarea este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică
- *în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea interioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurată la aliniament, nu va depăși 30 metri.
- *în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

ART.9 STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice conform HCL Constanta 113/2017.
- Locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterană sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min.1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu.
- În cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la max. 500 metri (parcurs pietonal cf. HCL Constanta 113/2017).
- pentru cele două locuințe cuplate propuse se vor asigura un număr de 2 locuri de parcare pentru fiecare în parte.

ART.10-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR – conform HCL Constanta 258/2017

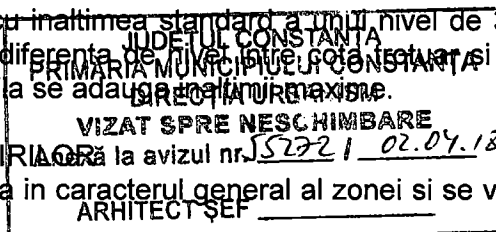
- Înălțimea maximă a clădirilor este de 16 metri (P+4E). Se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperisului
- Se admite un nivel suplimentar la construcțiile de colț.
- Se admit depășiri de 1-2m numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul construirii în regim înșiruit sau cuplat
- Înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de 3,0 metri. În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota terenului și cota zero a parterului poate varia. Aceasta cota zero poate să se adauge la înălțimea maximă.

ART.11-ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate
- Se interzice realizarea unor mansarde false
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

ART.12-CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV



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

ART.13-SPATII PLANTATE

- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii.

ART.14-IMPREJMUIRI

- Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri cu un soclu opac de 60 cm si partea superioara traforata.
- Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5 metri si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

3 - POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ART.15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT MAX. = 50%

ART.16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT MAX. = 2,0

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

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

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

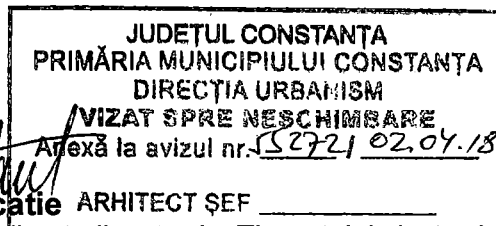
CAP. III SITUAȚIA EXISTENTA

3.1. Accesibilitatea la caile de comunicație

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

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul care a generat PUD are o suprafata de **1017 mp** si este inclus intr-o suprafata de studiu de aproximativ **3.360 mp**; terenul este proprietate privata apartinand numitorilor



Caterinici Alexandru Adrian si Caterinici George Adrian - dobandit prin act de donatie nr. 2787/28.10.2012 si act de alipire nr. 2667/14.09.2016 identificat cu numarul cadastral 245195 conform carte funciara nr. 245195/01.02.2017. In prezent, pe teren exista trei constructii.

Amplasament/vecinatati

Imobilul este identificat in planurile de situatie si are urmatoarele vecinatati (conform planului cadastral):

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

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Indicatori urbanistici existenti:

S teren=1017 mp

POT= 23,16 %

CUT= 0,23

3.4. Caracterul zonei, aspectul architectural urbanistic

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

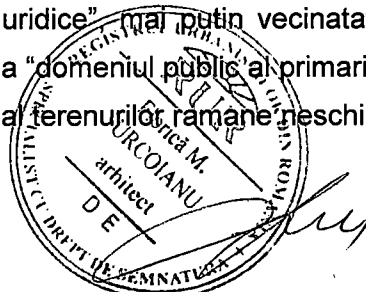
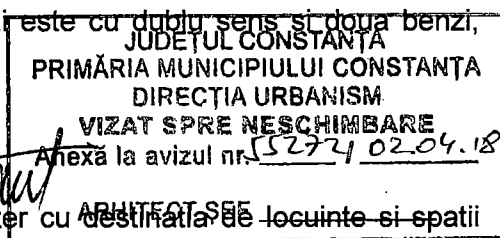
3.5. Destinatia cladirilor

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

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

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

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



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

In prezent amplasamentul beneficiază de prezența pe străzile adiacente a tuturor



rețelelor de utilități necesare : apa curentă, canalizare, energie electrică, gaz, telefonie.

CAP. IV REGLEMENTARI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Pe teren se propune construirea unui imobil cu două locuințe unifamiliale alipite. Regimul de înălțime al construcției va fi de P+1E. Construcția propusă se încadrează în PUZ-ul aprobat în anul 2011 și modificat cu HCL 258/2017 din punct de vedere al regimului de înălțime, al coeficienților urbanistici și ai funcțiunii, iar prin acest PUD, toate aceste reglementări se mențin.

Prin PUD-ul prezent se dorește doar modificarea distanțelor către limitele laterale, posterioare și interioare față de construcțiile existente pe terenul beneficiarului.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Camerele de locuit ale locuințelor au fost proiectate astfel încât să îndeplinească cerințele minime de însoțire, parcajele să fie în interiorul parcelei și să conțină numărul minim impus de legile în vigoare (cinci locuri), accesul mașinilor de salubritate, intervenție, ambulanță, etc va fi din strada Tineretului.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

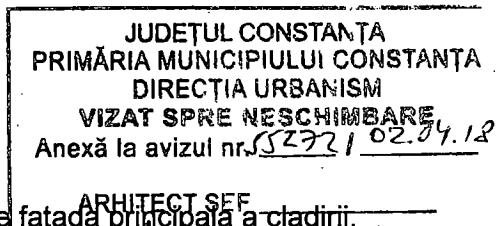
- la parter: două locuințe alipite, în oglindă cu următoarele funcțiuni: livingroom, bucatărie, dormitor, hol, baie

- la etaj: trei dormitoare, baie, hol

S construită = 174.00mp

S desfășurată = 348.00mp

Fiecare locuință va avea câte un acces pe fațada principală a clădirii.

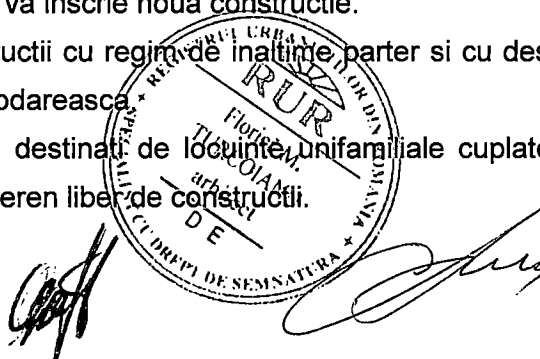


4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor).

Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul care se va înscrie noua construcție.

Pe terenul studiat se află trei construcții cu regim de înălțime parter și cu destinațiile de locuință, spațiu comercial și anexa gospodărească.

Noua construcție propusă P+1E cu destinație de locuințe unifamiliale cuplate se va amplasa pe zona opusă străzii Tineretului, teren liber de construcții.



Retragerile propuse pentru noul imobil vor fi urmatoarele:

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

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

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

4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente

Nu este cazul.

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

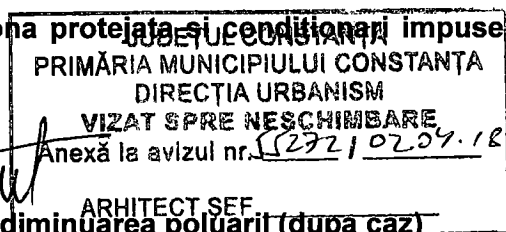
Pe terenul beneficiarului se vor amenaja un numar de 5 locuri de parcare cu acces direct din str. Tineretului. Accesul pietonal se va face tot din str. Tineretului.

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

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

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

Nu este cazul.



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

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

4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului



Nu este cazul.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Datorită retragerii imobilului dinspre Est și Nord, s-a creat posibilitatea amenajării unui spațiu verde cu suprafața de aproximativ 120.0mp respectându-se astfel HCJC 152/2013.

4.13. Profile transversale caracteristice

Profilele transversale existente nu vor fi afectate de construcția imobilului nou propus.

4.14. Lucrări necesare la sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare pe verticală pentru construirea noului imobil propus.

4.15. Regimul de construire și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor.

S teren = 1017.0mp

S construită propusă rămâne neschimbată cf. PUZ = 508.50mp

S desf. propusă rămâne neschimbată cf. PUZ = 2034.0mp

P.O.T. maxim = 50%

Se modifică limitele retragerilor față de Nord, Sud, est și distanțele interioare după cum urmează:

N = 2.00m

S = 1.00m

E = 5.00m

V = limita interioară față de construcțiile existente = 5.00m

4.16. Coeficientul de utilizare al terenurilor

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

H maxim = 16.0m

4.17. Asigurarea utilitatilor (surse, rețele, racorduri)

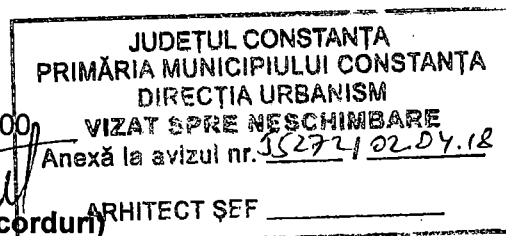
Zona este utilată cu rețele de energie electrică, apă și canalizare, alimentare cu gaz.

Datorită construcțiilor existente pe terenul beneficiarului, imobilul va putea fi racordat la rețele existente deja fără a se mai interveni în exteriorul terenului pentru noi bransamente.

- Alimentare cu apă:

Consum mediu zilnic

$Q_{zi} = 1.00mc$



Consum maxim zilnic

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

Debit alimentare cu apa = 3.5l/s

Canalizare:

Debit zilnic mediu:

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

Debitul zilnic maxim:

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

- Consum de gaz:

8.0mc/h

- Necesarul de energie electrica:

12.0 Kw absorbiti

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

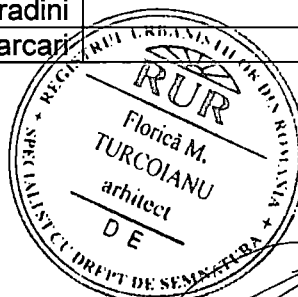
DE STUDIUL SI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 55272/02.04.18

Bilant suprafate – SITUATIA EXISTENTA

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

Bilant suprafate – REGLEMENTARI URBANISTICE

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



CAP V. CONCLUZII

5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse

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

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

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

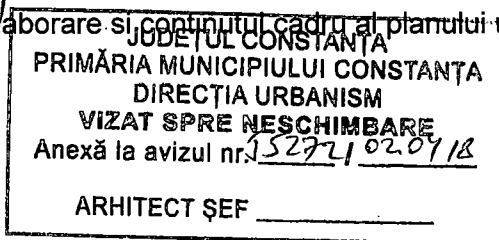
5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solutiei

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

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

CAP. VI ANEXE

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



Intocmit,

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

Arh. Remus L.

Sef proiect:

Arh. Turcoianu F.

