



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

29

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+4E - locuire colectivă str. Barbu Catargi nr. 18A,
investitor Malcea Alexandru

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 20. 01. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 8467/18.01.2018, 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. 8460/18.01.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 8464/18.01.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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 domnului Malcea Alexandru înregistrată sub nr. 8460/18.01.2018;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+4E - locuire colectivă, str. Barbu Catargi nr. 18A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul reglementării prin PUD, situat în str. Barbu Catargi nr. 18A, în suprafață de 575 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 235724, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Malcea Sorin Sebastian în cotă de 1/2 și Malcea Alexandru în cotă de 1/2 conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 569/18.02.2016 la Societatea profesională notarială Orban Steluța Daniela și Bogdan Mihaela.

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, domnului Malcea Alexandru domiciliat în Constanța, str. Barbu Catargi nr. 2, 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:

24 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIOTRU

Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 25 / 30.01. 2018

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

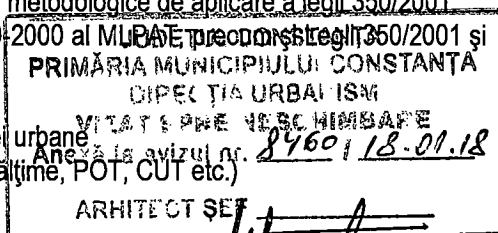
1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective. Terenul pe care se realizează construcția are 575 mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și al Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice



Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 121/16.05.2011 PUZ zona Palazu Mare

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+4E-LOCUINTE COLECTIVE» în suprafață de 575 mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr.

76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire colectivă, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat pe str. Barbu Catargi. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (în imobile P-P+2E), colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E) și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe str. Barbu Catargi, nr. 18A.

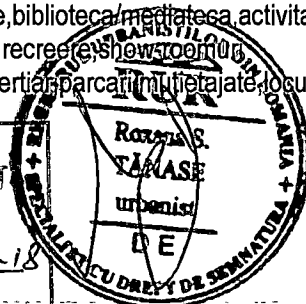
Conform HCLM nr. 121/16.05.2011, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR1:

instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sănătate (spitale, camine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar-bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mădiotecă, activități asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, comerț, expoziții, recreere, show room-uri, auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcauri multietajate, locuințe colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VOTAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 8460/18.01.18



2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 metri deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 metri.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

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

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

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezenta formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea construcției direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandări suplimentare:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada executiei și în timpul exploatării, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu panta de până la 5 % spre exterior, cu lățimea de minimum 1 metru lățime, în limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd.Tomis. Accesul la teren se face din strada Barbu Catargi, având lățimea medie a carosabilului de 6 metri și a trotuarelor de 1,75 metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, CONDIȚII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv.
- Comerț, servicii.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt nou construite.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara ariei protejate. Pentru lucrările propuse, respectiv locuințe colective cu dotările aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Se vor amenaja spații plantate sub forma de spații verzi cu rol decorativ, în suprafața totală amenajată de 172,56 mp, din care 61,87 mp la nivelul solului și 110,69 mp pe acoperișul tip terasă.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative, flori și mușchi. Se vor prevedea instalații automate pentru irigații pentru plantele cărora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune din insula studiată, respectiv, P+4E. Pe teren nu există în prezent nici o construcție.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Suprafața de teren 575 mp, ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este în acest moment acoperit de vegetație spontană crescută haotic.

CAPITOLUL 3

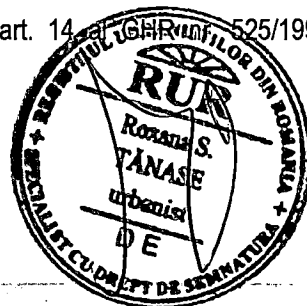
PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

- o compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al. 1 din Legea nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
- o asigurarea însoirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
- o asigurarea acceselor obligatorii la lot,
- o asigurarea locurilor de parcare necesare;
- o respectarea retragerilor laterale și posterioare
- o amenajarea spațiilor verzi necesare



3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011, terenul studiat se afla în zona de reglementare UTR1:

instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sănătate (spitale, camine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediatca, activități asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, comerț, expoziții, recreere, show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multietajate, locuințe colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regulul de înălțime maxim: P+4E
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PREZENTAT ÎN NIMBARE
pe baza avizului nr. 8460 / 18.01.18

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, str. Barbu Catargi.

Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul strazii Barbu Catargi, strada propusă spre extindere prin HCL 121/16.05.2011.

În prezent strada are 4,48 metri lățime. În urma extinderii va avea 10 metri: două sensuri, fiecare cu câte o bandă de mers pe fiecare sens cu lățime de 3,5 metri și trotuare de câte 1,5 metri pe fiecare parte a strazii.

Există pe teren o zonă non aedificand, având adâncimea de 2,61 metri și lățimea terenului, care se va ceda pentru extinderea strazii Barbu Cantaragi.

Necesarul de locuri de parcare auto: 13 locuri de parcare auto, care se vor asigura astfel:

-8 locuri de parcare auto vor fi asigurate în exteriorul construcției, pe terenul proprietate și 5 locuri de parcare vor fi asigurate în garajul propus la parterul clădirii.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 965/2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafața de **575 mp** aferentă edificării construcției P+4E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propușe spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită /suprafața	0,00%	60 %	53,41%

terenului)			
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	3,00	1,91
Regim de inaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16 metri)	P+4E (16 metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	146,27 mp/307,11 mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1101,41 mp

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare)sau a proiectiei etajelor la sol si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

Inaltimea maxima a cladirii proiectate s-a considerat de la cota trotuarului amenajat pana la limita aticului cel mai de sus.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circularii persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NR.157/2000).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: imobil locuinta individuala P+1E+M proprietate privata Negre-Graur-Octavian si Eleonora
- La sud-vest: proprietate privata Hustea Anuta-teren liber de constructii;
- La nord-vest: imobil locuinte colective P+4E proprietate privata Calaciu Ion
- La sud-est: domeniu public Municipiu Constanta – str.Barbu Catargi

Distanțe imobil propus față de construcțiile vecine si fata de limitele terenului studiat:

-la nord-vest: constructia vecina existenta P+4E locuinte colective(H_{max} aprox.16,8 metri) este situata la o distanta de minim 10,77 metri fata de constructia proiectata,iar constructia proiectata este situata la o distanta de minim 7,75 metri fata de limita terenului;

-la sud-est :fatada imobilului proiectat va fi retrasa 4,11 metri fata de aliniamentul existent al terenului,iar balcoanele iesite in consola la 1,5metri vor fi retrase 2,61 metri fata de limita terenului.

-la sud-vest : fatada imobilului proiectat va fi lipita la calcan fata de limita laterala.Calcanul va fi tratat architectural.

-la nord-est : constructia vecina existenta P+1E+M locuinta individuala($H_{cornisa}$ - 6,05metri; H_{max} 10,3 metri) situata la o distanta de minim 5,19 metri fata de constructia proiectata,iar constructia proiectata este situata la o distanta de minim 2 metri fata de limita terenului.

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

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI PROPUSE

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare si a OMS 119/2014 astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- Instalatii de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare;
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor;
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere;

- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie;
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile;
- Spații de joacă pentru copii special amenajați.

Construcțiile se vor amplasa ținând seama de studiul de insorire întocmit și verificat conform legislației în vigoare, de OMS 119/2014, dar și de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

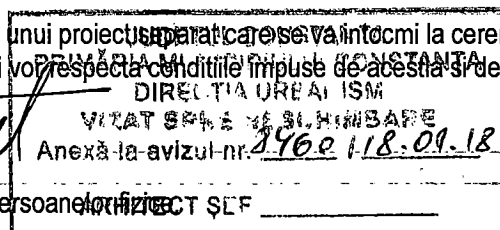
Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, energie termică, gaze naturale și telefonie care nu afectează amplasamentul studiat.

Soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de acestea și de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanei fizice



CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU(TANASE)

