

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală P+1E+terasă circulabilă și împrejmuire teren,
str. Zorelelor nr. 39B,
investitor Ionescu Ștefania Carmen

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 99846/15.06.2018, 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. 86654/14.06.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 99838/15.06.2018.

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 doamnei Ionescu Ștefania Carmen înregistrată sub nr. 86654/24.05.2018;

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 locuință individuală P+1E+terasă circulabilă și împrejmuire teren, str. Zorelelor nr. 39B, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Zorelelor nr. 39B, în suprafață de 191 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 237873, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Municipiului Constanța pentru terenul în suprafață de 10 mp - diferență din măsurători și proprietate Ionescu Bogdan Liviu și Ionescu Ștefania Carmen pentru terenul în suprafață de 181 mp conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 236/06.02.2014 la Societatea profesională notarială "Andrei".

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 Ionescu Ștefania Carmen domiciliată în [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:

24 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ALEXANDRU PAROIAN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 251 / 28.06 . 2018



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN
FAZA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ADRESA	STRADA ZORELELEOR NR. 39B, MUN. CONSTANTA
BENEFICIAR:	IONESCU STEFANIA CARMEN
DATA ELABORARII	MAI 2018

1.2 OBIECTUL LUCRARII

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D. – CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA P+1 SI IMPREJMUIRE TEREN - STRADA ZORELELEOR NR.39B, MUN. CONSTANTA are la baza Certificatul de urbanism nr.257/06.02.2018 emis de Primaria Mun. Constanta.

Amplasamentul studiat prin PUD se afla pe strada Zoreleleor, nr. 39B, in apropierea intersectiei cu strada Unirii.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin HCL nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL 327/2015. Prezenta documentatie detaliaza reglementarile urbanistice aprobate, mentionate in certificatul de urbanism nr. 257/06.02.2018 si stabileste reglementari urbanistice noi referitoare la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 866/14-06-18

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul):

(1) Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

Prezentul PUD are drept scop reglementarea retragerilor fata de limitele laterale ale parcelei.

CAPITOLUL 2

INCADRAREA IN ZONA

2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat se afla pe strada Zoreleleor, nr. 39B lin apropierea intersectiei cu strada Unirii, in zona de nord a Mun. Constanta.

Amplasamentul studiat prin PUD – parcela IE 237873, este proprietate privata a beneficiarului, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 236/06.02.2014.

Parcela IE 237873 cu suprafata de 191mp are urmatorii vecini, conform documentatiei cadastrale:

- La nord – strada Zorelelor
- La sud – proprietate privata - Pantea Gheorghe
- La est – proprietate privata – Vasilescu Virgil (IE 207034)





- La vest – proprieate privata - Sururgiu Ana

Limita zonei studiate prin PUD curprinde amplasamentul studiat – parcela IE 237873 si vecinii limitrofi acesteia: vecin est - parcela IE 207034(str. Zorelelor, nr.39), vecin vest - str. Zorelelor, nr.37 si vecin sud - str. Unirii, nr.51.

Zona studiata este parte dintr-o lotizare de tip urban, destinata locuintelor individuale si functiunilor complementare acesteia.

VEDERE AERIANA – AMPLASAMENT STUDIAT



Sursa: Google maps

2.2 STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin HCL nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL.327/2015.
- Planul topografic al zonei
- Studiul geotehnic
- Studiu de insorire
- Simulare tridimensionala
- Studiu foto
- Observatii efectuate in teren

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 26654/14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

2.3 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat prin PUD se afla conform PUG, in subzona de reglementare ZRL2a, : **locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate inafara perimetrelor de protectie.**

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUG, pentru zona ZRL2a:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;





J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX + 40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Precizari suplimentare:

- se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv perdele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ;
- in zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

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

* conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama

majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul Prevederi generale ale R.U.M.C. Prevederi generale ale R.U.M.C. Prevederi generale ale R.U.M.C. Prevederi generale ale R.U.M.C.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16 din R.U.M.C. VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexa la avizul nr. 8665/14.06.18

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: ARHITECT PUBLIC se vor respecta

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;

- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;

- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;

- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;



- racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8.0 m la cele de categoria III;

- în cazul clădirilor înscrise pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționari:

- clădirea construită în regim înscris se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele strazi;

- în cazul segmentării înscririi, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înscririle sunt învecinate cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;

- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;

- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3.0 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3.0 metri;

- în cazul clădirilor cuplate sau înscrise, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra strazii trebuie retrase cu 1.0 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;

- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;

- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcela va fi cuprins între 0.5 și 2.0;

- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornisa măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 5.0 metri;

- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.0 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);

- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea învecinării conf. Art. 14.

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

- conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționari:

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $A_{Cminima} = 50.0 \text{ mp}$;

- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4.0 metri;

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționari:

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 metri lățime;

- accesele vor fi de regula amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5.

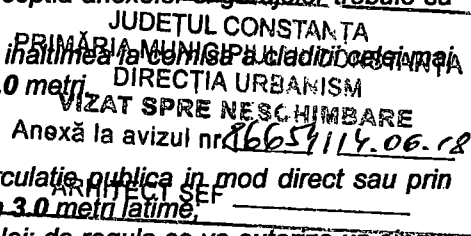
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- conform PUZ aprobat, cu următoarele condiționari:

- înălțimea maximă a clădirilor va fi $P+2$ ($H_{maxim} = 10.0 \text{ metri}$);

- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;

- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înscris sau cuplat;





- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;

- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane;

- pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD;

- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

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

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

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

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada;

- pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (ST);

- spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei, sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

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

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

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- $POT_{maxim} = 35\%$

Art. 15. 1 - Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit crestere de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 1.

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

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- $CUT_{maxim} = 1.0$

Art. 16. 1 - Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit crestere de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 1.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 36654/17.06.18





2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul topografic si Studiul geotehnic.

Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiu foto, Studiu de mobilitate urbanistica (plan U05), Studiul de insorire si Studiu 3D.

Studiul topografic a pus la dispozitie suportul topografic al zonei si amplasamentul studiat in coordonate Stereo '70, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispozitie conditiile geotehnice existente si conditiile de fundare pentru amplasament.

CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principalele artere de circulatie din zona studiata sunt strada Zorelelor si strada Unirii ambele avand dublu sens de circulatie.

Accesul auto la cladirile de locuit existente in zona se realizeaza din strazile perimetrale zonei, strada Zorelelor si strada Unirii.

Amplasamentul studiat are acces auto si pietonal din strada Zorelelor.

Circulatia pietonala, in zona, se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor Zorelelor si Unirii.

Din punct de vedere al transportului in comun, deplasările in zona, sunt preluate cu mijloace de transport in comun (linia 102N)

Reteaua de transport public de calatori alaturi de cea privata (microbuze) prin caracteristicile stabilite (capacitate de transport, frecventa, interval de succesiune, viteza de exploatare, etc) poate prelua in totalitate fluxurile de calatori la orele de varf, deplasari la si de la locurile de munca.

In limita zonei studiate nu exista parcare amenajate, stationarea autovehiculelor se realizeaza pe ampriza existenta a strazilor Zorelelor si Unirii.

Strada Poporului are o ampriza de 13,50 metri, din care 7,20m parte carosabila si trotuare de 3 metri, respectiv 3,30 metri.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Parcela IE 237873 este teren liber de constructii, rezultat in urma desfiintarii constructiilor existente, conform Autorizatiei de desfiintare.

Parcela IE 237873 are o geometrie regulata, cu o deschidere la strada Zorelelor de 10,51 metri liniari si o adancime de 17,49-17,86 metri liniari.

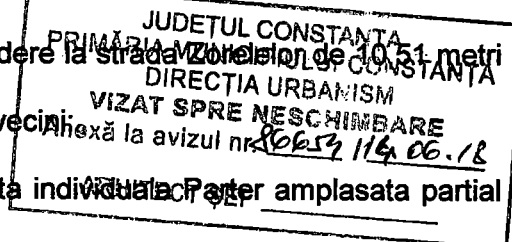
Parcela IE 237873, cu suprafata de 191 mp are urmatorii vecini:

- La nord - strada Zorelelor
- La sud - proprietate privata - Pantea Gheorghe - locuinta individuala Parter amplasata partial pe limita comuna de proprietate (perete calcan)
- La est - proprietate privata - Vasilescu Virgil (IE 207034) - locuinta individuala si spatiu comercial Parter amplasata pe limita comuna de proprietate (perete calcan)
- La vest - proprietate privata - Sururgiu Ana - locuinta individuala Parter amplasata partial pe limita comuna de proprietate (perete calcan)

Indicii de ocupare existenti ai parcelei studiate prin PUD, sunt:

POT=0,00%

CUT=0,0





U S O N I A
A R H I T E C T U R A * U R B A N I S M * D E S I G N

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

U S O N I A

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

FOTO INTERSECTIE STR. UNIRII CU STR. ZORELELOR;

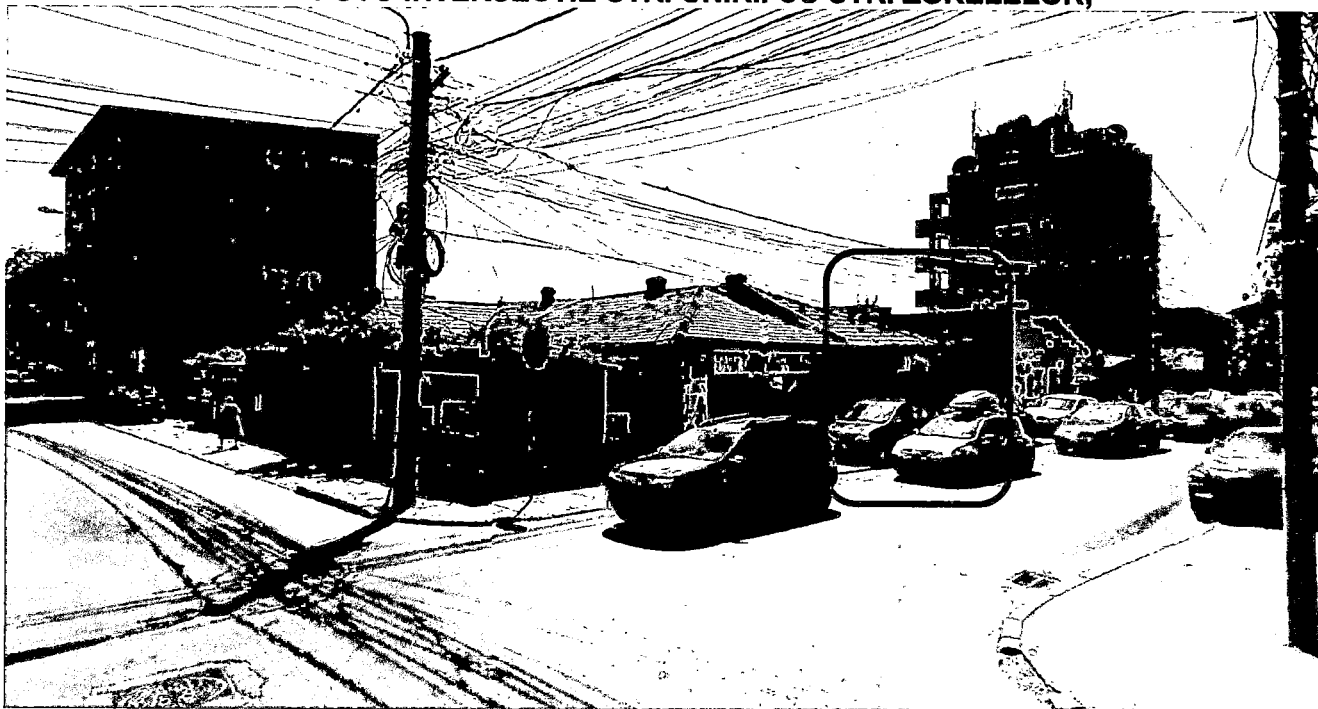


FOTO AMPLASAMENT STUDIAT

(parcela din centru - anterior lucrarilor de desfiintare a cladirilor existente;

VECINI: LOCUINTE Parter cu SPATII COMERCIALE, cu pereti calcan spre amplasament

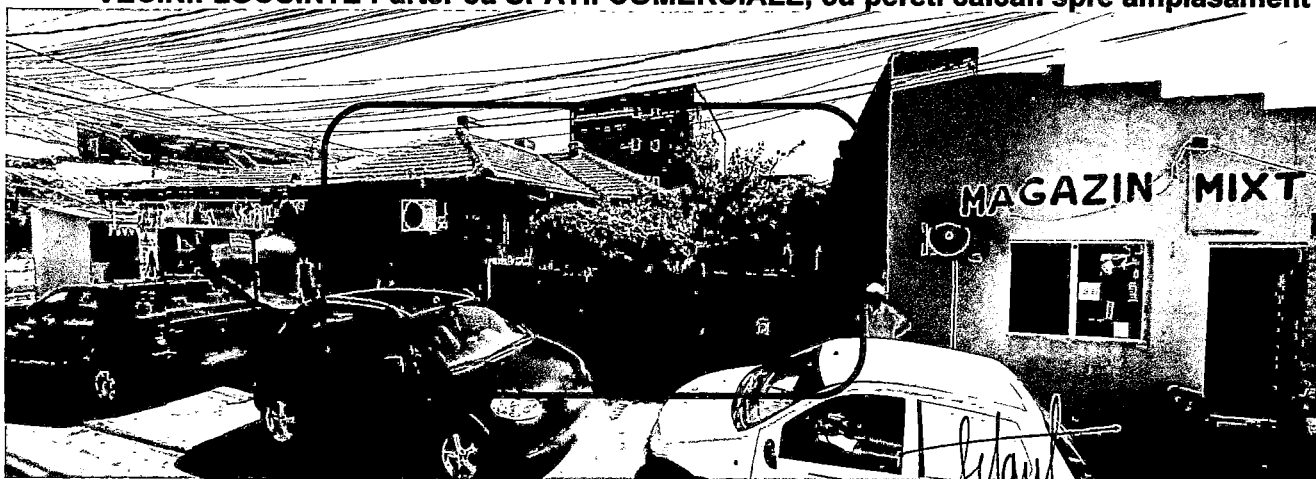


FOTO VECIN AMPLASAMENT STUDIAT AMPLASAT PE STRADA UNIRII NR. 51





3.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUIE

Parcela IE 237873 este teren liber de constructii, rezultat in urma desfiintarii constructiilor existente, conform Autorizatiei de desfiintare.

In limita zonei studiate formata din amplasamentul studiat si vecinii limitrofi nu mai exista parcele libere, neconstruite. Pe toate parcelele invecinate amplasamentului se afla cladiri de locuit cu regim de inaltime Parter si spatii comerciale, ca functiuni complementare locuirii pe parcelele ocupate cu locuinte individuale.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei studiate este rezidential - locuire individuala si functiuni complementare locuirii. In vecinatatea zonei studiate se afla insa echipamente publice, servicii, comert, alimentatie publica, locuinte colective, zona fiind preponderant rezidentiala.

Zona se bucura de o pozitie privilegiata in Mun. Constanta, fiind amplasata in partea de nord a acestuia, in apropierea zonei Delfinariu, avand acces facil la artere majore de circulatie si la transport in comun.

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR

In zona studiata se afla locuinte individuale cu regim de inaltime Parter si spatii comerciale amplasate pe parcelele ocupate cu locuinte individuale.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Parcela IE 237873 este proprietate privata conform Contract de vanzare-cumparare nr. 236/06.02.2014 si extras de carte funciara.

Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt parcele aflate in proprietatea privata.

Strazile Zorelelelor si Unirii fac parte din domeniul public de interes local.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Lucrari de teren executate prin studiul geotehnic:

- un foraj geotehnic FG1 executat conform NP074-2014, pana la adancimea de -5,10m
- un sondaj geotehnic executat la fundatiile constructiei existente pentru a pune in evidenta: adancimea de fundare; strat portant pentru fundatie; tipul fundatiei si materialul din care este alcatuita fundatia;

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel:

- 0,00 ÷ 0,50m - umplutura pamant cenusiu;
- 0,50m ÷ 1,50m - nisip galbui fin - nisip de duna;
- 1,50m ÷ 5,10m - loess galben - praf argilos loessoid;

In urma observatiilor de teren si in urma prelucrarii datelor obtinute din forajele geotehnice rezulta informatii privind natura si caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

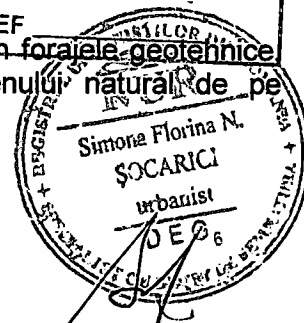
Pe baza rezultatelor obtinute, loessul intalnit in foraj este:

- pamant coeziv;
- culoare galbena;
- plasticitate medie;
- consistenta in domeniul plastic vartos;
- dupa gradul de umiditate Sr se poate considera pamant umed;

Dupa normativ Np 125-2010 privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire, stratul de loess intalnit in foraje este pamant sensibil la umezire grupa A - PSU ($im_3 < 5,00cm$) si care poate suferi fenomene de tasare in caz de umezire, numai sub incarcarile transmise de fundatii.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 866591/14.06.18

ARHITECT SEF





Din sondajul deschis SD1 executat din interior la fundatiile constructiei existente reies urmatoarele date:

- adancimea de fundare $D_f = -1,12\text{m}$ de la cota pardoselii PARTER ($\pm 0,00$), respecta adancimea maxima de inghet in zona;

- strat portant pentru fundatii = stratul de nisip galbui fin - nisip de duna;

- fundatiile sunt talpi continui din zidarie de bolovani - sist verde;

Cota pardoselii parter ($\pm 0,00$), este mai ridicata cu $+0,20\text{m}$ fata de cota curtii.

Casa vecina de care este lipita constructia de la nr. 39B, are adancimea de fundare $O_f = -1,12\text{m}$ de la cota pardoselii parter ($\pm 0,00$).

Dupa Normativ NP 074 - 2014 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentelor s-au analizat:

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Conditii de teren	Teren mediu	3 puncte
Apa subterana	Fara epuizmente	1 punct
Importanta constructiei	Normala	3 puncte
Vecinatati	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu $a_g = 0,20g$	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte

Analizand punctajul obtinut, amplasamentul cercetat se incadreaza in categoria geotehnica 2 si prezinta **risc geotehnic moderat**.

Avand in vedere:

- succesiunea litologica evidentiata prin lucrarile executate;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influenta a fundatiilor;
- categoria geotehnica 2 cu risc geotehnic moderat;

se fac urmatoarele recomandari:

- constructia cu regim de inaltime P+1E, se va funda direct pe stratul de loess galben plastic vartos;

- adancimea de fundare recomandata $D_f = -1,70\text{m}$ de la cota teren actual;

- pentru dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 130\text{ kPa}$ - gruparea fundamentala;

Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din, Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directa NP 112-04, Normativ 125 - 2010 privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire si cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita-STAS 3300/2-85.

La proiectare se va avea in vedere conformarea infrastructurii astfel incat sa poata prelua eventualele diferente de tasare.

Observatie:

- casa vecina de care este lipita constructia de la nr. 39B, are adancimea de fundare $D_f = -1,12\text{m}$ de la cota pardoselii parter ($\pm 0,00$).

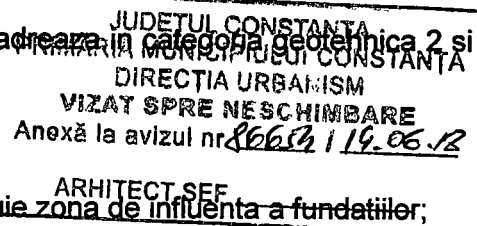
- pe toata perioada executiei sapaturilor pentru realizarea fundatiilor si a constructiei

- se vor utiliza metode care nu produc vibratii, socuri care ar putea afecta

- constructiilor invecinate, aflate in exploatare.

- la sapatura se vor prevedea lucrari de sprijinire, in conformitate cu precizarile din NP-120-06 sapaturi adanci in medii urbane.

Inaintea inceperii lucrarilor de sapatura, este recomandat a se realiza o verificare privind starea actuala a cladirilor invecinate prin care se va stabili daca exista fisuri sau crapaturi ale peretilor, desprinderi de tencuieli, etc.





Recomandari

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess - praf argilos loessoid, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta si respecta cu strictete, atat prin proiectare, executie cat si in timpul exploatarei constructiei, masurile prevazute in "Np 125-2010 - Normativ privind fundarea constructiilor pe pamanturi sensibile la umezire (proiectare, executie, exploatare)", pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata ca de exemplu:

- Colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (pante, puturi, instalatii de pompare, etc.); in situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii , acesta va fi indepartat imediat inainte de turnarea betonului ;
- Evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei, atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarei, prin solutii constructive adecvate (trotuare , compactarea terenului in jurul constructiei , executia de strate etanse din argila , pante corespunzatoare , rigole , cavalieri , etc.);
- racordurile si conductele subterane vor fi proiectate si executate in asa fel incat sa fie in perfecta stare de functionare, pe intreaga perioada de exploatare normala, pentru evitarea infestarii si poluarii terenului si acviferului.
- trotuarul din jurul constructiei va avea o latime minima de 1,00m si se prevede cu o panta de 5° spre exterior ; acesta se aseaza pe un strat de 20 cm de pamant stabilizat si se prevede la margine cu un pinten de 20 x 40 cm;
- Umpluturile ce se vor realiza in jurul fundatiilor si sub pardoseli se vor executa din roci coezive ce se incadreaza STAS-ului 2914-84 (se recomanda utilizarea de pamant galben sortat - praf argilos sau argila prafoasa) adus la umiditatea optima de compactare conform STAS 1913/13-83 dispus in straturi elementare de 15-20cm, compactate mecanic sau manual pana la atingerea unui grad de compactare de minim 92% si mediu 95% conform prevederi normativ C56/85,C29/85 si STAS 9850/89.

Proiectul va cuprinde masuri speciale ce trebuiesc luate in timpul executiei, astfel se recomanda ca:

- executia fundatiilor se va face pe cat posibil intr-un anotimp in care nu sunt de asteptat variatii mari ale umiditatii pamantului si anume primavara sau toamna;
- in timpul lucrarilor de sapaturi, se vor respecta prevederile normativului NP 120 - 2006 privind sapaturile adanci in medii urbane, cat si prevederile normativului NP 124/2010 privind proiectarea geotehnica a lucrarilor de sustinere;
- pamantul provenit din sapatura , se va depozita la distanta de peretii gropii de fundare pentru a prevenii eventualele surpari de maluri si accidente de munca ;
- Lucrarile de sapatura se vor executa cu masuri de sprijinire cu respectarea prevederilor normativului C169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale" ;
- hidroizolarea elementelor de constructii in raport cu category ade umezire conform C112;
- realizarea unor lucrari de drenare daca la executia sapaturilor sunt semnalate infiltratii sau aport de apa din straturile interceptate de sapatura;
- asigurarea antiseismica a constructiei si infrastructurii acesteia conform cerintelor din P100-2013 si respectiv NP 112 - 2013;

In procesul de executie a lucrarilor de fundatii trebuie respectate normele de Protectia Muncii in vigoare si in mod deosebit cele din „ Regulamentul privind protectia si igiena muncii in constructii „ aprobat de MLPAT cu Ord.9/N/15.03.93. Se vor respecta deasemenea prevederile din STAS-urile, normativele si normele PSI in vigoare si in mod deosebit cele din C169/88, P100/1-2006, STAS 6054/77

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Conform studiului geotehnic in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiei.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 26654/14.06.18





3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje la data efectuarii lucrarilor de teren.

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

- conform Codului de proiectare seismica -Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1 /2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Parcela IE 237873 este teren liber de constructii, rezultat in urma desfiintarii constructiilor existente, conform Autorizatiei de desfiintare.

Pe parcelele vecine amplasamentului studiat prin PUD se afla cladiri cu regim de inaltime parter, cu functiune de locuinte individuale si anexe transformate in spatii comerciale, aflate in stare medie, avand o structura semidurabila (conform planurilor cadastrale).

3.12 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona exista retele publice de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii, conform plansei U03-Reglementari edilitare, realizata pe baza avizelor si planurilor anexa la avizele de utilitati.

Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 118/2694 din 15.03.2018

Pe parcela situata pe strada Zorelelor, nr. 39B exista bransament de apa Dn 3/4" contorizat executat din conducta de distributie apa Dn 100mm OL si racord de canalizare PVC-KG executat in colectorul menajer Dn 300mm B situat pe strada Zorelelor.

Pe strada Zorelelor exista conducta de distributie apa Dn 100mm OL colectorul menajer Dn 300mm B si colectorul pluvial Dn 400mm B ($H = 1,50m$).

Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament S.C. E Distributie Dobrogea S.A. nr. 209312714/06.03.2018

In zona studiata exista LEA 0,4kv si LES 10kv, conform planului anexa la aviz.

Noul obiectiv poate fi racordat la retea electrica existenta.

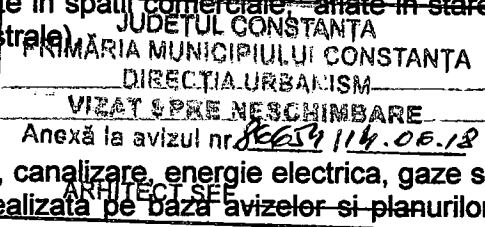
In conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatilor energetice - revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, fata de cablurile electrice existente se va pastra o distanta de minim 0.6m fata de cel mai apropiat punct al constructiei. Se vor respecta normativele in vigoare fata de instalatiile existente.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE, nr. 312.402.512/21.02.2018

In zona studiata exista retea de distributie gaze naturale, conform planului anexa la aviz.

Pe parcela situata pe strada Zorelelor, nr. 39B exista bransament de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Prevederilor Legii Energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.





Rețele de telecomunicatii, conform aviz de amplasament Telekom nr. 261/26.02.2018
In zona studiata exista retea de telecomunicatii, conform planului anexa la aviz.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului doreste sa realizeze investitia propusa (construire locuinta individuala P+1) pe amplasamentul studiat prin PUD, identificat ca parcela IE 237873 situata pe strada Zorelelor, nr. 39B.

Prin PUD se realizeaza detalierea modului specific de construire pe parcela studiata, cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentatia de urbanism superioara – **PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA**, aprobat prin HCL nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL.327/2015 si se propun reglementari noi cu privire la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale de proprietate, astfel:

- Functiuni propuse: locuinta individuala cu regim de inaltime P+1+Terasa circulabila, in regim de construire cuplat cu parcela vecina la est (IE 207034) si functiuni complementare locuiri: parcare, spatiu comercial (comert cu amanuntul) in limita a maxim 25% din aria situata la parter
- Regim de inaltime aprobat: P+2E ; Regim de inaltime propus: P+2E
- H max = 10 metri
- POT max aprobat = 45%
- CUT max aprobat = 1

ARHITECT SEF
VIZAT SPRE VERCHINSAPE
Anexă la avizul nr. 26659/19.06.18

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, functiunea de baza, locuire individuala, este functiunea existenta si aprobata in zona de studiu.

Deasemenea, conform prevederilor PUG, in interiorul cladirii poate fi amenajat un spatiu pentru profesii libere in limita a 25% din aria construita desfasurata.

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice si a urmatoarelor distante fata de limitele de proprietate:

Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul careia se va inscrie noua constructie.

- **fata de aliniament (Nord)**, spre strada Zorelelor - cladirea se vor amplasa pe aliniament. Conform PUG, in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00metri pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri (conform CAP.2.3 – ARTICOL 5 – EXTRAS din RLU PUG)
- **fata de limita laterala de proprietate (Vest)**, spre parcela situata pe strada Zorelelor, nr. 41 – cladirea se vor amplasa retras 2,95metri de la limita de proprietate. In interspatiul rezultat intre cladirea si limita de proprietate se va amplasa o pergola care va asigura o imagine urbana specifica regimului de construire insiruit, asa cum este prevazut in PUG Mun. Constanta.
- **fata de limita laterala de proprietate (Est)**, – cladirea se va amplasa in regim de construire cuplat, alipindu-se la calcanul existent pe parcela IE 208034
- **fata de limita posterioara de proprietate (Sud)**– cladirea se va amplasa retras **minimum 5 metri**

Cladirea propusa va avea inatimea maxima - Hmax = 10 metri si regimul de inaltime P+1+terasa circulabila. H max se calculeaza de la cota terenului amenajat pana la atic.





Pe amplasament se va putea realiza un singur volum, in regim de construire cuplat. Constructia propusa va avea fatade catre strada Zorelelor, catre limita laterala Vest si limita posterioara Sud de proprietate.

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa circulabila.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U03-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pe parcela IE 237873, pentru o cladire P+1E – locuinta individuala si spatiu comercial amplasat la parter.

Suprafata construita este determinata de POT maxim admis prin PUG, respectiv 45%

⇒ **Suprafata construita maxima (AC) = 85,95mp.**

Suprafata desfasurata este determinata de CUT maxim admis prin PUG, respectiv 1

⇒ **Suprafata desfasurata maxima (ACD) = 191mp.**

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe doua etaje supraterane, respectiv regim de inaltime P+1+terasa circulabila.

Pe planul U05-Posibilitati de mobilare urbanistica este prezentata o varianta posibila de mobilare urbanistica a amplasamentului studiat si o simulare a posibilitatilor de amplasare a locuintei, circulatiilor, locurilor de parcare si spatiilor plantate necesare, nefiind considerata o varianta finala pentru emiterea AC sau a altor avize specificate in certificatul de urbanism. Astfel, conturul cladirii, circulatiile pietonale si locurile de parcare pot suferi modificari pana la emiterea autorizatiei de construire.

AC propus = 85,95mp ⇒ POT = 44,84%

ACD propus = 176,54mp ⇒ CUT = 0,92

Rh propus = P+1+terasa circulabila (H max la atic = 10metri, masurata de la cota terenului amenajat).

Sugestia de mobilare prezentata pe planurile U05- Posibilitati de mobilare urbanistica, respecta urmatoarele reglementari si conditionari rezultate din hotararile aprobate:

Numar total locuri de parcare propuse = 2 (locuinta individuala cu suprafata >100mp)

Suprafata de spatii plantate necesara conform PUG = 10% din suprafata parcelei = 19,10mp

Suprafata de spatii plantate necesara conform HCJ 152/2012 = 5mp/locuitor = 15,00mp (pentru o medie de 3 persoane/locuinta)

Suprafata de spatii plantate propusa prin PUD = minim 10% din suprafata parcelei = 19,10mp

Suprafata de spatii plantate propusa la sol prin planul de mobilare = 41,3mp (21,62% din suprafata parcelei) – spatiu plantat tip gradina, amenajat cu gazon si planta specifice zonei

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul de Reglementari urbanistice si a distanțelor prevazute fata de vecinatati:

- alipit la calcanul existent pe parcela IE 207034
- retras 3,95metri de la calcanul cladirii vecine la vest – locuinta individuala Parter (2,95metri reprezinta retragerea cladirii propuse fata de limita de proprietate si 0,40metri reprezinta retragerea existenta a calcanului existent fata de limita comuna de proprietate.
- restras minimum 5metri fata de calcanul cladirii vecine la sud – locuinta individuala Parter

Locuinta individuala propusa se va realiza in regim de construire cuplat la limita de est de proprietate, iar in interspatiul rezulat din retragerea fata de limita laterala vest de proprietate se va construi o pergola care va asigura un aspect de amplasare al cladirilor de tip insiruit.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr 86653/14.06.18

ARHITECT SEF





ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se va realiza din strada Zorelelor. Se va amenaja un singur acces auto la amplasament, spre limita de vest a parcelei. Acesta va avea 2,95metri.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in interspatiul de 2,95metri rezultat din retragerea cladirii fata de limita laterala vest de proprietate.

La parterul locuintei individuale propuse se va amenaja un spatiu comercial cu o suprafata utila totala de 17.7 mp din care 2.85 mp sunt acordati grupului sanitar si restul de 14.85 mp spatiului comercial cu acces pietonal direct din str. Zorelelor.

Curtea locuintei individuale va avea acces pietonal separat de spatiul comercial.

Accesul pe terasa circulabila se face prin intermediul nodului vertical.

ACCESSE PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament, din strada Zorelelor.

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

In limita zonei studiate, cladirele existente sunt locuinte cu regim mic de inaltime, realizate in sistem de construire cuplat. Arhitectura cladirilor este specific zonei rezidentiale si programului de locuire.

Noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de locuire individuala, cu acoperire in terasa si alipire adecvata la cladirea Parter invecinata la est. Constructia propusa va avea fatade catre strada Zorelelor.

Imprejmuirea parcelei IE 237873 va respecta prevederile PUG:

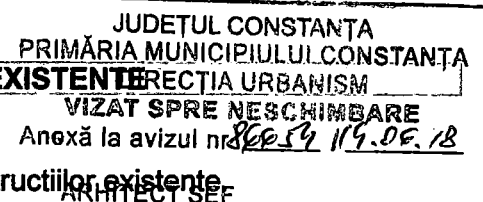
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

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

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

In limita zonei studiate, nu se propun interventii asupra constructiilor existente.



4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe Zorelelor.

Accesurile auto si pietonale la parcela IE 237873 se vor realiza din strada Zorelelor, conform specificatiilor de la cap.4.4 - Accesi auto si pietonale.

Stationarea autoturismelor, se va realiza in interiorul parcelei, in spatiile special prevazute, la sol.

In limita zonei studiate, nu se propun interventii asupra circulatiilor auto si pietonale publice existente.

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

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiata cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata. In zona nu exista spatii verzi publice amenajate.

4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA





Conform LMI 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, parcela **IE 237873**, face parte din **zona protejata**:

- Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt.15

Amplasamentul studiat nu este monument, ansamblu sau parte din zona de protectie a unui monument istoric.

Conform Aviz D.J.C.C. Constanta nr. 994/27.03.2018 zona studiata prezinta potential arheologic.

4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spatii plantate, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor, cu conservarea factorilor de mediu.

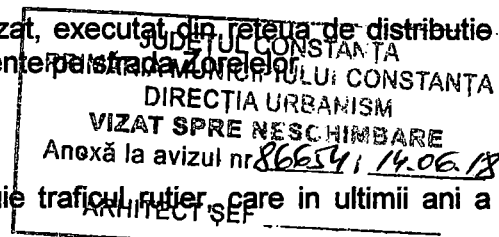
In limita zonei studiate, nu este cazul de solutii pentru reabilitare ecologica.

Conform actului administrativ al APM Constanta, nr. 2906RP/02.03.2018, proiectul nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului si de evaluare edecvata, avand in vedere localizarea amplasamentului in raport cu ariile protejate, zona-tampon, monumente ale naturii sau arheologice, zona cu restrictii de construire, zona costiera, precum si faptul ca nu intra sub incidenta H.G. 445/2009 si art.28 din O.U.G. nr.57/2007.

PROTECTIA APEI

Pe parcela IE 237873 exista bransament de apa contorizat, executat din rețeaua de distribuție apă și racord de canalizare executat în colectorul menajer existent pe strada Zorilelor.

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.



PROTECTIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier care in ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor incadra in limitele prevazute de lege. De asemenea pe parcela se vor asigura spatii plantate.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Perioada realizarii constructiilor poate induce zgomot si vibratii in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

Ulterior edificarii constructiei, nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE





Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In zona studiata nu exista obiective de utilitate publica.

Pe amplasamentul studiat si in vecinatatea acestuia nu se propun obiective de utilitate publica.

4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr.152/2013 si conform RLU aferent PUG Mun. Constanta. Aceste spatii plantate sunt private si nu vor face parte din categoria spatiilor verzi publice.

- Conform HCJ 152/2012 minim necesar = 15mp (5mp/persoana)
- Conform PUG minim necesar = 10% din suprafata parcela (19,1mp)

Suprafata minima obligatorie stabilita prin prezenta documentatie este 10% din suprafata parcelei (19,1mp).

Spatiu verde ce va fi amenajat pe parcela va fi tratat ca gradina aferenta locuintei individuale. Pentru amenajarea gradinii se pot utiliza gazon decorativ, plante floricole si arbusi.

In zona studiata nu se propun masuri de reabilitare si dezvoltare a spatiilor verzi publice.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Zorelelor este o strada de categoria III de circulatie, cu o ampriza de 13,50m cu o banda de circulatie pe fiecare sens (carosabil de 7,20m) si trotuare laterale de 3,00metri respectiv 3,30metri.

Nu se propun modificari ale circulatiilor auto si pietonale existente. VIZAT SPRE NESCCHIMBARE Anoxă la avizul nr. 86654/14.06.18

4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA PROPUSE

ARHITECT-ŞEF _____

Lucrarile de sistematizare verticale, daca este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC)

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi cuplat, noua cladire se va alipi la calcanul vecin pe parcela situata la est de amplasament, cu respectarea urmatoarelor reglementari:

- Regim de inaltime propus: P+1E+terasa circulabila
- H max (inaltimea maxima) = 10 metri, acoperire terasa. H max (inaltimea maxima) se calculeaza de la cota terenului amenajat pana la atic.
- POT aprobat mentinut = 45%
- CUT aprobat mentinut = 1
- Cota ± 0.00 a constructiei propuse se realizeaza la 0.35 metri fata de cota actuala a terenului CTA.

4.16 ASIGURAREA UTILITATILOR

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





Pe parcela situata pe strada Zorelelor, nr. 39B, exista racord de apa, bransament de canalizare si gaze naturale, care au apartinut cladirii (locuinta individuala) ce a fost desfiintata. In cazul in care este necesara redimensionarea bransamentului de apa/racordului de canalizare se va reveni la avizare cu documentatii tehnice pentru lucrarile necesare, in fazele ulterioare de proiectare.

4.17 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

SUPRAFATA PARCELA	191mp	
Functione	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Constructii maxim	85,95	45,00
Circulatii si parcaje la sol	85,95	45,00
Spatii plantate la sol minim	19,10	10,00
Total	191,00	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe strada Zorelelor, nr. 39B, respecta reglementarile urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUG Mun. Constanta si conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, (cu modificarile si completarile ulterioare) planul de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru parcela studiata, detaliind modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si reglementand retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 8654/14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

