



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință S+P+1E, piscină și împrejmuire teren,
Palazu Mare, parcela A 468/11 lot 1, investitor Cioranu Irina Magdalena

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 168443/05.10.2018, 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. 139278/02.10.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 168433/05.10.2018.

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 Cioranu Irina Magdalena înregistrată sub nr. 139278/22.08.2018;

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 S+P+1E, piscină și împrejmuire teren, Palazu Mare, parcela A 468/11 lot 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în parcela A 468/11 lot 1, în suprafață de 700 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239720, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Cioranu Irina Magdalena și Cioranu Marius Claudiu conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1619/05.11.2014 la Biroul individual notarial Grosu George.

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 Cioranu Irina Magdalena la domiciliul din [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:

25 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,

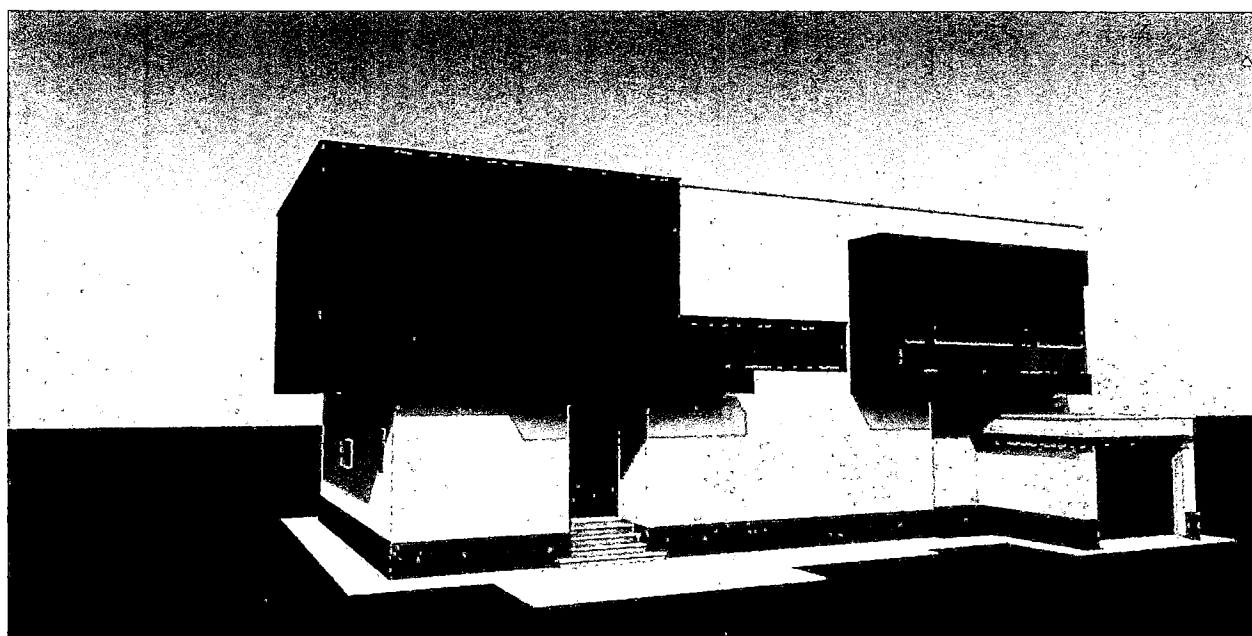
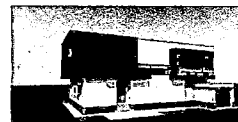
SECRETAR,

EMACHE MARCELA

CONSTANȚA

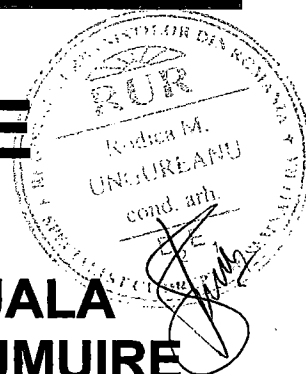
NR. 432 / 31.10. 2018

S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**“CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
S+P+1E, REALIZARE PISCINA, IMPREJMUIRE
SI AMENAJARE INCINTA”**



**PARCELA A 468/11, LOT 1, ZONA PALAZU MARE,
MUN. CONSTANTA**

INVESTITIE REALIZATA DE CIORANU MARIUS SI IRINA

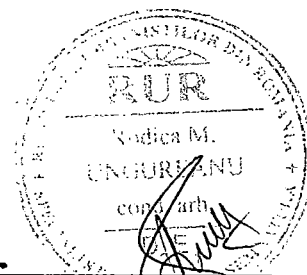


PLAN URBANISTIC DE DETALIU
"CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA S+P+1E, REALIZARE PISCINA,
IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA"

PARCELA A 468/11, LOT 1, ZONA PALAZU MARE,
MUN. CONSTANTA

INVESTITIE REALIZATA DE CIORANU MARIUS SI IRINA

OPIS

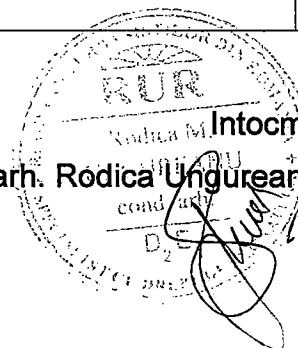


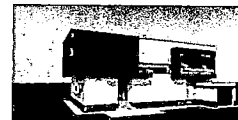
Nr. Crt.	Document	nr. file
	Sectiunea 1 – Acte imobil, Certificat de urbanism si avizele aferente	
1	Cerere tip	1
2	Titlu imobil	3
3.	Opis	2
4.	Cadastru	1
5.	Intabulare	1
6.	Extras de carte funciara	3
7.	Ortofotoplan	2
8.	Plan de incadrare vizat OCPI	1
9.	Plan de situatie vizat OCPI	3
10.	Certificat de urbanism nr. 1514 / 29.05.2017 + anexe - PUD	8
11.	Certificat de urbanism nr. 1015 / 30.03.2016 + anexe - AC	5
12.	Punctul de vedere al APM	1
13.	Aviz RAJA	2
14.	Aviz E- distributie Dobrogea	2
15.	Aviz TELEKOM	2
16.	Aviz Distrigaz	3
17.	Aviz Circulatie	3
18.	Studiu geotehnic	7
19.	Studiu de insorire + Referat de verificare	12+2
	Sectiunea 2 – Piese scrise	
1.	Memoriu justificativ	12



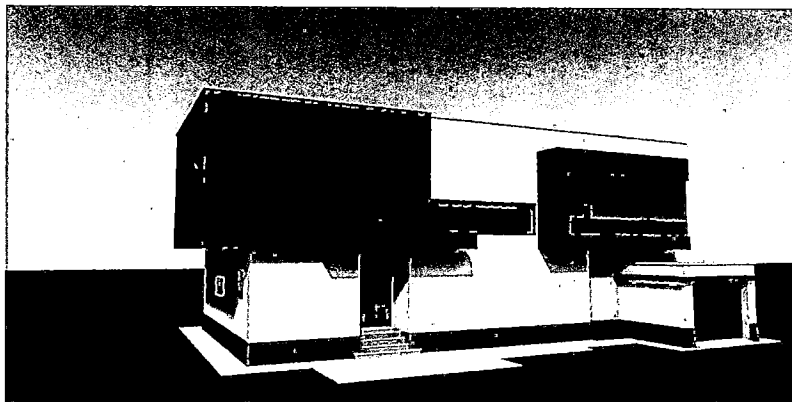
	Secțiunea 3 – Piese desenate PUD	
1.	Incadrare in zona	1
2.	Incadrare in PUZ Palazu Mare	1
3.	Situatia existenta	1
4.	Reglementari urbanistice	1
5.	Regim juridic	1
6.	Rețele edilitare	1
7.	Posibilitati de mobilare urbanistica	1
8.	Documentar fotografic	1
	JUDETUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA DIRECȚIA URBANISM VIZAT SPRE NESCHIMBARE Anexă la avizul nr. <u>B9278 / 02.10.18</u> ARHITECT ȘEF	
	Secțiunea 4 – Piese desenate, soluția de arhitectura	
1.	Incadrare in zona	1
2.	Plan de situatie propus	1
3.	Plan subsol	1
4.	Plan parter	1
5.	Plan etaj 1	1
6.	Plan invelitoare	1
7.	Secțiunea A-A	1
8.	Secțiunea B-B	1
9.	Secțiunea C-C - Piscina	1
10.	Fatada principala	1
11.	Fatada laterala stanga	1
12.	Fatada posterioara	1
13.	Fatada laterala dreapta	1
14.	Plan amenajare incinta si detalii gard	1
15.	Detaliu gard	1
16.	Simulare 3D	3

Intocmit
c.arh. Rodica Ungureanu



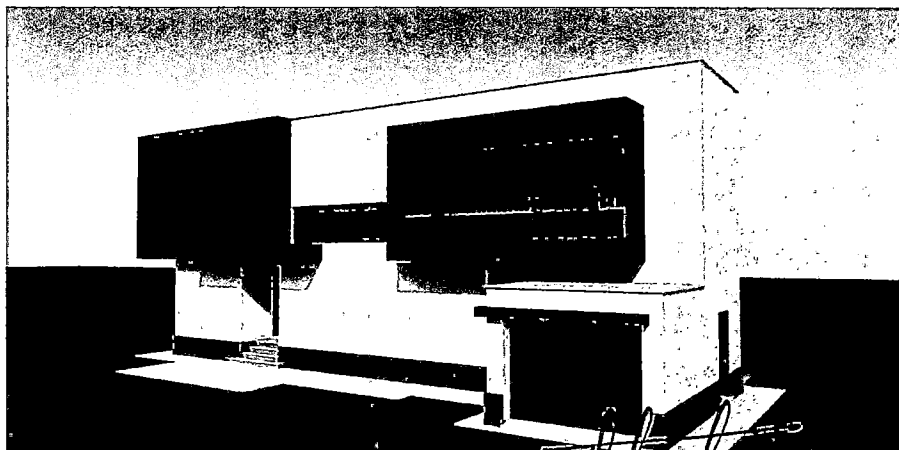


MEMORIU JUSTIFICATIV



Capitolul 1 – Introducere

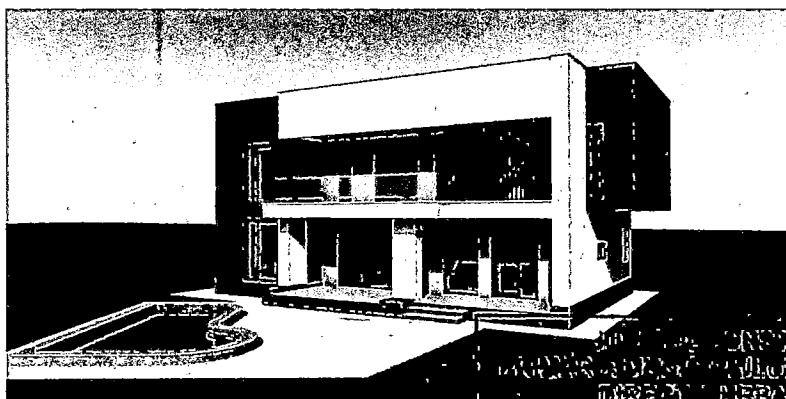
Capitolul 2 – Incadrare in zona



Capitolul 3 – Situatia existenta

Capitolul 4 – Reglementari

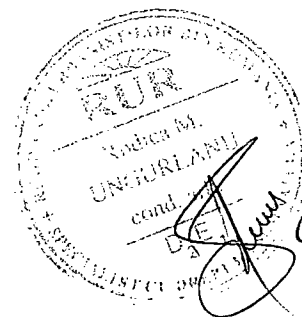
Capitolul 5 - Concluzii



CONSTANTA
DIRECȚIA DE PROIECTARE
DIRECȚIA DE PROIECTARE

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 139 271 / 02.10.12

ARHITECT ȘEF _____





CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PLAN URBANISTIC DE DETALIU :

Funcțiunea :
Regimul de înălțime :
Adresa :

CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
S+P+1E, REALIZARE PISCINA, IMPREJMUIRE
SI AMENAJARE INCINTA
LOCUIRE INDIVIDUALA
S+P+1ETAJ
PARCELA A 468/11, LOT 1, ZONA PALAZU
MARE, MUN. CONSTANTA

BENEFICIARI:

SOTII CIORANU – MARIUS-CLAUDIU SI IRINA
MAGDALENA

PROIECTANT:

S.C . ED COM'96 S.R.L.
C. ARH. RODICA UNGUREANU

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : IANUARIE 2018

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 127278 / 02.10.18.

ARHITECT ȘEF

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in nord-ul Intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la 2 strazi : Str. Tache Ionescu si Str. Iuliu Maniu.
Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011 si ulterior detaliat prin HCL 258/2017

Scop :

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de locuinta individuala.

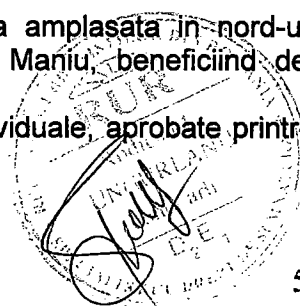
Obiective :

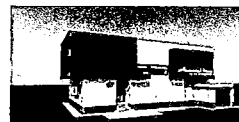
Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-un complex rezidential avand ca profil functiunea de locuire si alte functiuni complementare locuirii.

1.3. PREZENTARE GENERALA

Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU studiaza o zona amplasata in nord-ul Municipiului Constanta, in proximitatea Str. Tache Ionescu si Iuliu Maniu, beneficiind de apropierea de DN2A si de Carrefour.

Situl studiat face parte dintr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale, aprobate printr-un PUZ.





CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 1:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 700 mp si este amplasat in nord-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la 2 strazi : Str. Tache Ionescu si Str. Iuliu Maniu.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – proprietate privata – Mogardici Dumitru si Aurelia (IE 237846);
- la Sud – proprietate privata – parcela 468/11, lot 2 (IE 239721);
- la Vest – Str. Tache Ionescu;
- la Est – Str. Iuliu Maniu.

Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL PALAZU MARE - vezi plansa nr. 2:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z Palazu Mare, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, terenul este incadrat in zona **UTR 2B – subzona locuintelor individuale si colective medii care se vor dezvolta in parcelele existente.**

POT max=50%

CUT max=2

RH max=P+2-3 (Hmax cornisa=13m)

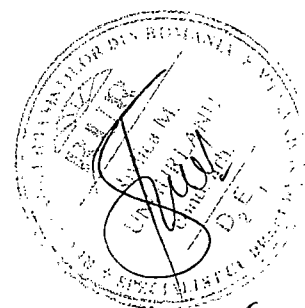
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr/59278/07.10.18

Pentru imobilul, parcela 468/11, lot 1, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1514** din 29.05.2017, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi creat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesului si al retragerilor.

2.1.2. STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic General al municipiului Constanta
- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Palazu Mare – Constanta" aprobat prin HCL 121/2011
- Datele continute in HCL 258/2017 privind detalierea regulamentului de urbanism PUZ "Palazu Mare" aprobat prin HCL 121/2011
- Planul topografic scara 1/2000 si 1/ 200, din arhiva OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 1514/29.05.2017





2.1.3. PERCEPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Palazu Mare" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 121/2011, ulterior modificat prin HCL 258/2017. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate private.

- Regim de inaltime: P+2-3E / H max= 13m
- POT maxim aprobat = 50%
- CUT maxim aprobat =2.0

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 139273 / 02.10.18
ARHITECT ȘEF _____

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: **UTR2B** – Subzona locuintelor individuale si colective medii care se vor dezvolta in parcelarile existente.

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument

- Caracteristici ale parcelelor: parcelele sunt considerate constructibile daca respecta urmatoarele conditii: sa aiba o suprafata minima de 150mp, sa aiba un front la strada de minim 6m in cazul constructiilor insiruite(2 calcane laterale), min 9.0m in cazul constructiilor cuplate (un calcan lateral su o fatada laterala), min 12m in cazul constructiilor izolate; in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front stradal de 30m. O parcela poate fi adusa in conditii de constructibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta. Pe parcelele neconstruibile conform prezentului articol, Consiliul Local poate decide autorizarea unor constructii cu conditia elaborarii si aprobarii unui Plan Urbanistic de Detaliu si a unei ilustrari de arhitectura care sa demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

- Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului: cladirile se dispun retrase la 5m fata de aliniament in cazul constructiilor insiruite, retrase la 3m fata de aliniament in cazul locuintelor individuale sau cuplate; in fasia non-aedificandi dintre aliniament si linia de retragere a cladirilor nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor; este permisa construirea de garaje sau spatii de parcare , cu acces de pe limita de proprietate spre strada.

- distantele constructiilor fata de limitele laterale si posterioare cf HCL 258/2017: In cazul amplasarii in regim izolat cladirile se vor retrage, fata de limitele de proprietate cu o distanta egala cu 1/2 din inaltimea maxima la cornisa/atic dar nu mai putin de 3m. Cladirile se vor retrage

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

SITUATIA EXISTENTA

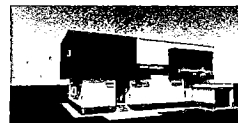


JUDETUL CONSTANTA
 EXISTENTE SI DISJUNCT
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 139770 / 02.10.14

In zona sunt aprobate fonduluri precum locuirea individuala sau colectiva mica. Se remarca o tendinta de crestere a fondului construit in zona studiata.

3.1.2. STAREA FONDULUI CONSTRUIT

si buna, majoritatea



Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 700 mp nu exista edificata nicio constructie. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime S+P+1E, realizarea unei piscine, amenajarea si imprejmuirea incintei.

3.1.3. CIRCULATII / ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Str. Tache Ionescu – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 10 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1.5 metri latime fiecare.

Str. Iuliu Maniu – situata la Est fata de obiectivul studiat are un prospect neregulat, variind intre 11 si 14 metri datorita trotuarelor, avand carosabil de 7 metri.

3.1.4. REGIM DE INALTIME SI RELATII SPATIAL-CONFIGURATIVE

Regimul de inaltime al constructiilor existente in zona parcelarului este in majoritatea sa P+1E.

Prezentul PUD propune crearea unui regim de inaltime S+P+1E (H maxim = 7,5 metri) pentru obiectivul ce a generat PUD, incadrandu-se in regimul de inaltime al zonei UTR2B (aprobat anterior prin PUZ).

3.1.5. REGIM JURIDIC - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 700 mp si este proprietate privata. El este proprietatea sotilor Cioranu Marius-Claudiu si Irina-Magdalena, domiciliati in COMUNA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

- **Contract Vanzare-Cumparare** nr. 1619 din 05.11.2004 DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 139278 / 10.10.18

3.1.6. DISFUNCTIONALITATI / POTENTIAL

In ansamblu, **disfunctionalitatea** majora sesizata in zona studiata este reprezentata de terenurile virane insalubre din imediata vecinatate a zonei de studiu.

Zona prezinta, prin apropierea de vatra satului, un **potential** crescut de dezvoltare a functiunilor specifice zonei.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. PROPUNERI – REGLEMENTARI - VEZI PLANSA NR. 4:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune Consiliului local al Municipiului Constanta, aprobarea unei constructii cu caracter definitiv si functiune locuinta individuala cu regim de inaltime S+P+1E.

Reglementarile au fost facute respectand Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ PALAZU MARE si sunt cuprinse in plansa nr. 4.

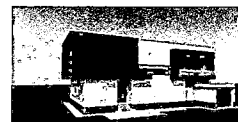
4.2. FUNCTIUNI PROPUSE

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile PUZ Palazu Mare, aprobat prin HCLMC nr.121 din 16.05.2011, unde terenul este incadrat in zona UTR2B – subzona locuintelor individuale si colective medii situate in ansambluri preponderent rezidentiale.

POT max=50%

CUT max=2

RH max=P+2-3 (Hmax cornisa=13m)



Conform dorintei beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **Subsol, Parter si 1 Etaj** cu functiunea **locuinta individuala**.

4.3. LIMITE EDIFICABIL

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, iar pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUZ Palazu Mare pentru zona **UTR2B**.

- **Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului:** clădirile se dispun retrase la minimum **3metri** fata de aliniamentul terenului.

In fasia non edificabila dintre aliniament si limita de retragere a cladirilor sunt permise imprejmui, alei de acces si platforme, garaje cu inaltimea maxima de 3 metri, parcaje cu acces de pe limita de proprietate spre strada, iesirile in consola la nivelele de deasupra parterului cu conditia pastrarii unei distante verticale de minimum 3.50 metri intre cota trotuarului si intradosul consolei.

Balcoanele, bow-windourile si cornisele pot depasi cu maximum **1.20 metri** alinierea spre strada.

Este interzisa depasirea aliniamentului catre domeniul public cu **trapeze, rampe, console**.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

13.9.2018/02.10.18

ARHITECT SET

-**Amplasarea constructiilor fata de limitele laterale ale parcelei:** clădirile se dispun retrase la minimum **2 metri** fata de limitele laterale ale proprietatii;

In fasia non edificabila sunt permise parcaje, amplasarea de constructii cu functiuni tehnice subterane (camera pompe) si piscina care se va amplasa retrasa la 1 metru fata de limita proprietatii. Inaltimea constructiilor din fasia non edificabila nu va depasi înălțimea imprejmuirii.

4.4. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

BILANT TERITORIAL PROPOS

Suprafata de teren afectata de alinierea terenului la str. Tache Ionescu	4.00mp	0.57%
Locuinta individuala S+P+1E		
SC Parter	149.96mp	25.84%
S podest acces locuinta	3.06mp	
S terasa acoperita parter	27.87mp	
Piscina neacoperita	35.30mp	5.04%
Parcaje	28.31mp	4.04%
Spatii verzi	290.33mp	41.48%
Alei, trotuare, platforme	161.17mp	23.02%
TOTAL / SUPRAFATA DE TEREN	700.00mp	100.0%

4.5. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

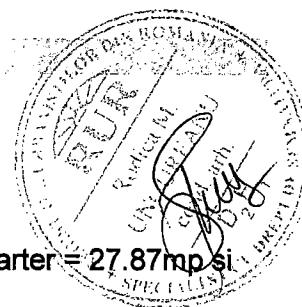
SC propusa = 177.83mp din care:

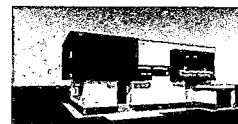
SC parter = 149.96mp, SC terasa acoperita parter = 27.87mp

SD propusa = 431.54mp din care:

SC subsol = 60.60mp, SC parter = 149.96mp, SC terasa acoperita parter = 27.87mp si

SC etaj 1 = 157.81mp





4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE, DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

4.6.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceeasi functiune.

Distanța dintre construcția propusă și construcțiile învecinate:

- la Nord – proprietate privată – Mogardici Dumitru și Aurelia (IE 237846) – min 2.90m;
- la Sud – proprietate privată – parcela 468/11, lot 2 (IE 239721) – min 4.30m.

4.6.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul carosabil și pietonal se va realiza din Str. Iuliu Maniu, existând posibilitatea accesării auto și din Str. Tache Ionescu pentru asigurarea unui loc de parcare în interiorul proprietății.

Conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanta:

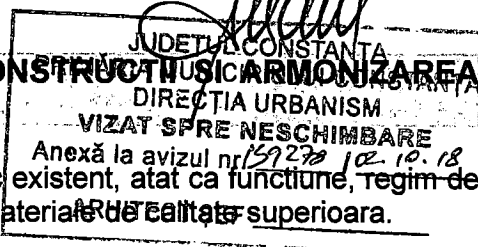
Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci va fi asigurată în afara circulațiilor publice; Spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanta:

În total, pe terenul ce a generat PUD au fost asigurate 3 locuri de parcare – 2 locuri de parcare pe teren și un loc de parcare în garaj.

Un loc de parcare din Str. Tache Ionescu, la CTA, două locuri de parcare din Str. Iuliu Maniu (unul la CTA și cel de-al doilea asigurat în garaj).

4.7. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

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



4.8. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

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

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

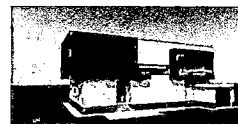
Principala arteră de circulație din zonă este b-dul Tomis în partea de vest a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul mijloacelor de transport ce asigură aprovizionarea, precum și accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realizează și prin intermediul sistemului de străzi auto existent, care se tese la est din b-dul Tomis.

Circulația pietonală, se realizează pe trotuarele aferente strazilor.

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





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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 11.52 la strada Iuliu Maniu si 11.85 la limita posterioara a proprietatii la str. Tache Ionescu. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre str. Iuliu Maniu. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta cu regim de inaltime S+P+1E se vor amenajarea a doua locuri de parcare la CTA si o piscina, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde, in suprafata de 290.33mp (41.5%) din suprafata terenului.

4.11. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA

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

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Zona studiata este dominanta de functiunea de locuire. In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica, fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr/3924/02.10.18

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Alinierea constructiei pe amplasament studiat.

- fata de limita EST a proprietatii cu Str. Iuliu Maniu - **minim 3.00 m** de la limita proprietatii (exceptie facand garajul ce se va amplasa pe aliniament);
- fata de limita NORD a proprietatii - **minim 2.00 m** de la limita proprietatii, doar piscina putand fi amplasata la 1 m de limita;
- fata de limita SUD a proprietatii - **minim 2.00 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita VEST (stanga) a proprietatii - **minim 11.00 m** de la limita proprietatii.

4.14. REGIM DE INALTIME

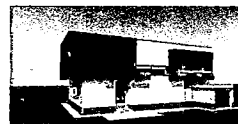
Inaltimea cladirilor la cornise nu va depasi **13 m**, inaltime aprobata prin PUZ. Media de inaltime a zonei nu va depasi **P+1E**.

In cazul terenului ce a generat PUD se propune o constructie **S+P+1E**taj (Hmax=8.15m).

4.15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- procentul maxim de ocupare a terenului **POT = maxim 50 %**

- procentul de ocupare a terenului **POT - imobil propus = 25.40 %**



4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- coeficientul maxim de utilizare a terenului **CUT = maxim 2**

- coeficientul de utilizare a terenului **CUT - imobil propus = 0.566**

4.17. ASIGURAREA UTILITATILOR

Toate cladirile din zona vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice.

Utilitatile se vor rezolva prin racodarea la cele existente in zona, in urma acordului regiilor respective.

4.18. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinta individuala va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Se va amenaja toata incinta fiind create spatii verzi cu rol decorativ si circulatii pietonale ce vor deservi imobilul.

Piscina va fi neacoperita, avand o terasa adiacenta ce va face legatura cu imobilul propus.

4.19. SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Terenul ramas liber in urma constructiilor si a pietonalelor se va acoperi cu gazon si vegetatie de tip ornamental, astfel ca suprafata spatiilor verzi asigurate va fi de 290,30mp reprezentand 41.5% din suprafata terenului, fiind respectate prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta (minim 30% spatii verzi si plantate din total teren).

4.20. IMPREJMUIRI

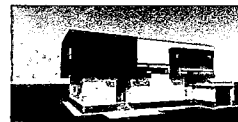
-Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima de 2,0 metri cu un soclu opac de 0,60 metri si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5metri si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

4.21. BILANT TERITORIAL, IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL PROPUIS

Suprafata de teren afectata de alinierea terenului la str. Tache Ionescu	4.00mp	0.57%
Locuinta individuala S+P+1E		
SC Parter	149.96mp	25.84%
S podest acces locuinta	3.06mp	
S terasa acoperita parter	27.87mp	
Piscina neacoperita	35.30mp	5.04%
Parcaje	28.31mp	4.04%
Spatii verzi	290.33mp	41.48%
Alei, trotuare, platforme	161.17mp	23.02%
TOTAL / SUPRAFATA DE TEREN	700.00mp	100.0%



4.22. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

- procentul maxim de ocupare a terenului POT = maxim 50 %

Calculul POT pentru terenul ce a generat PUD:

ST=700mp

SC existent = SD existent = 0

SC propusa parter = 149.96mp

SC podest acces = 3.06mp

SC terasa acoperita parter= 27.87mp

SC propusa piscina = 35.30 mp

SC propusa aferenta POT = SC parter + SC terasa acoperita parter = 149.96mp + 27.87mp = 177.83mp

=> POT propus = $177.83/700 \times 100 = 25.40\%$

SC propusa subsol = 60.60mp

SC propusa parter = 149.96mp

SC podest acces = 3.06mp

SC terasa acoperita = 27.87mp

SC totala parter = 180.89mp

SC etaj 1 = 157.81mp

SC balcoane = 37.15mp

SC totala etaj 1 = 194.96mp

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 39278 / 02.10.18
ARHITECT ȘEF _____

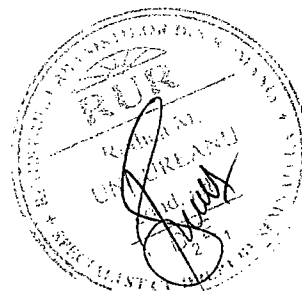
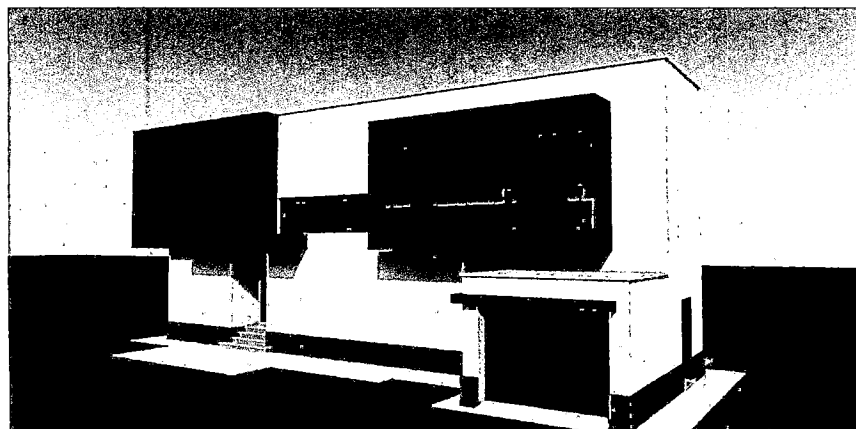
SC aferenta C.U.T. = SC subsol + SC parter + SC terasa acoperita parter + SC etaj 1 = 60.60mp+149.96mp+27.87mp+157.81mp = 396.24mp
=> CUT propus = $396.24/700 = 0.566$

- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = maxim 2

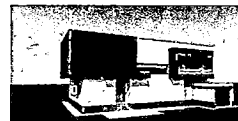
- regimul de inaltime al constructiei propuse H max = S+P+1E (8,15 metri la cornisa).

CAPITOLUL 5

CONCLUZII



5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ



Imobilul propus se va organiza functional astfel:

- subsol – hol distributie & scara, sp. depozitare, C.T. / spatiu tehnic;
- parter – acces & zona distributie, dressing, bucatarie, living + loc de luat masa, terasa, sas, grup sanitar, dormitor, sp. depozitare, garaj;
- etaj 1 – hol distributie & scara, zona de zi, dormitor matrimonial cu dressing si grup sanitar propriu, dormitor cu living, dressing si grup sanitar propriu, terasa;
- terasa circulabila, terasa necirculabila.

Circulatia verticala se va asigura prin intermediul unei scari din beton armat.

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

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru " CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA S+P+1E, REALIZARE PISCINA, IMPREJMUIRE SI AMENAJARE INCINTA "

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

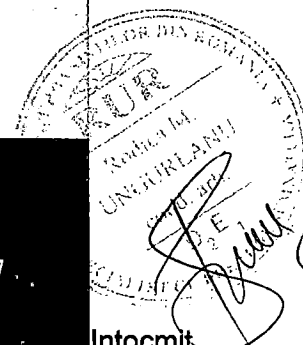
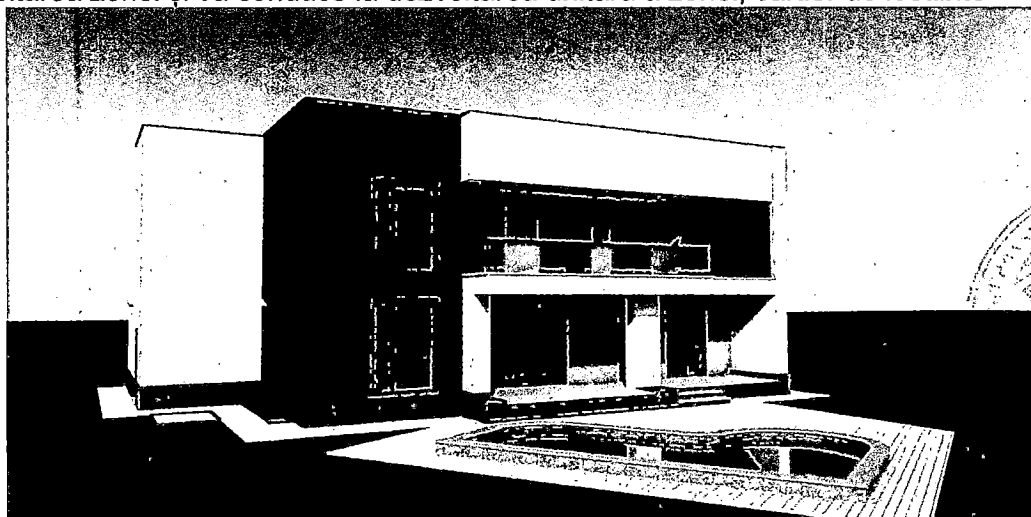
Astfel alinierea constructiei pe amplasament studiat va fi :

- fata de limita EST a proprietatii cu Str. Iuliu Maniu - **minim 3.00 m** de la limita proprietatii (exceptie facand garajul ce se va amplasa pe aliniament);
- fata de limita NORD a proprietatii - **minim 2.00 m** de la limita proprietatii, doar piscina putand fi amplasata la 1 m de limita;
- fata de limita SUD a proprietatii - **minim 2.00 m** de la limita proprietatii;
- fata de limita VEST (stanga) a proprietatii - **minim 11.00 m** de la limita proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ aprobat cu HCL 121/2011 modificat prin HCL 258/2017

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

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



Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu