



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință P+1E cu garaj și birou la parter,
str. Costache Stamate nr. 29, investitor Gurgui Adriana Daniela

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.11. 2018.

Luând în dezbateri expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 191519/07.11.2018, 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. 191430/07.11.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 191451/07.11.2018.

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 Gurgui Adriana Daniela înregistrată sub nr. 141862/28.08.2018;

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 P+1E cu garaj și birou la parter, str. Costache Stamate nr. 29, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Costache Stamate nr. 29, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate) și 307 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243733, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gurgui Adriana Daniela conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2235/26.10.2015 la Biroul individual notarial Stan Maria.

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, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către doamna Gurgui Adriana Daniela, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța,

Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

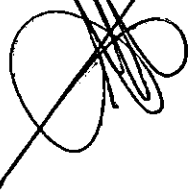
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 22 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ȚINCU CRISTIAN



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

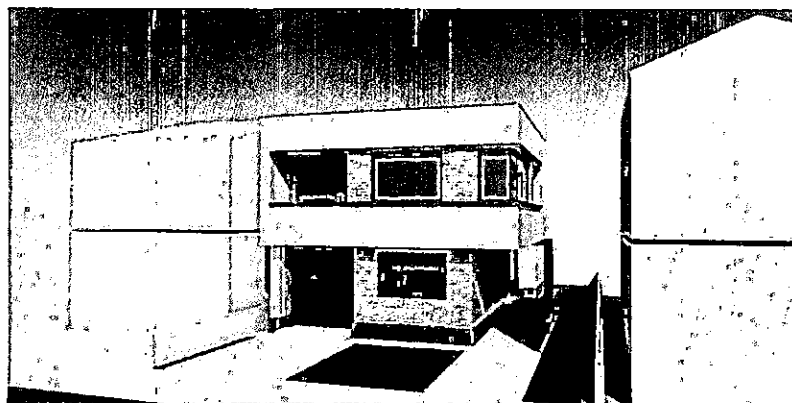
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 493 / 29.11. 2018



MEMORIU JUSTIFICATIV



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM

VRAT : CĂMIN DE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 19/930, 07.11.2018

ARHITECT ȘEF:

Capitolul 1 – Introducere

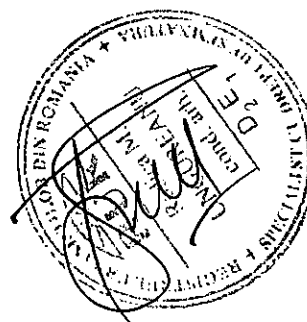
Capitolul 2 – Incadrare in zona



Capitolul 3 – Situatia existenta

Capitolul 4 – Reglementari

Capitolul 5 - Concluzii





CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

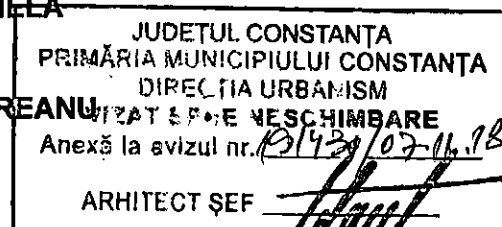
PLAN URBANISTIC DE DETALIU :IN VEDEREA MODIFICARII RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE LATERALE LA PROIECTUL „CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E CU GARAJ SI BIROU LA PARTER (FUNCTIUNE COMPLEMENTARA) SI IMPREJMUIRE TEREN”

Funcțiunea :LOCUIRE INDIVIDUALA
Regimul de inaltime :P+1ETAJ
Adresa :STR. COSTACHE STAMATE, NR. 29, MUN. CONSTANTA

BENEFICIARI: GURGUI ADRIANA DANIELA

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : IANUARIE 2018



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 spațiilor publice

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in partea de vest a intravilanului Municipiului Constanta, in proximitatea Str. Costache Stamate (zona Bratianu), beneficiind de apropierea de DN3 si de Lidl Bratianu.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUG Constanta aprobat prin HCL nr. 653 / 25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 / 18.12.2015.

Scop :

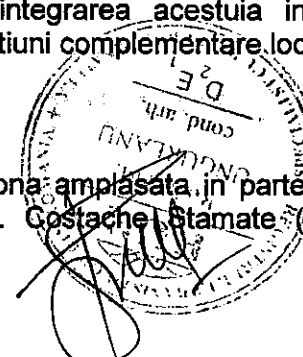
Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de locuinta individuala

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 partea de vest a intravilanului Municipiului Constanta, in proximitatea Str. Costache Stamate (zona Bratianu) beneficiind de apropierea de DN3 si de Lidl Bratianu.





Situl studiat face parte dintr-o zona rezidentiala cu locuinte individuale, reglementate prin planul urbanistic general al municipiului Constanta.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

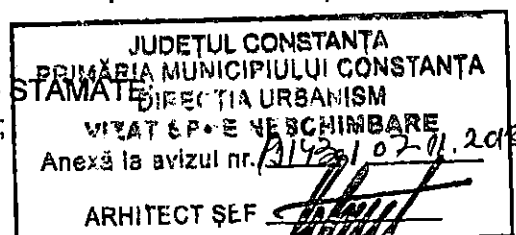
2.1.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 1:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 300mp (din acte), 307 mp (din masuratori) si este amplasat in partea de vest a intravilanului Municipiului Constanta, avand acces din Str. Costache Stamate.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – domeniul public – Strada Costache STAMATE
- la Est – proprietate privata – Mucilianu Florin;
- la Sud – proprietate privata – Antemir Ionela;
- la Vest – proprietate privata. – IE: 230039.



Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanta - vezi plansa nr. 2:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G, aprobat prin HCLMC nr. 653 din 24.11.2009 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLMC nr. 327 din 18.12.2015, terenul este incadrat in zona ZRL2a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara perimetrelor de protectia.

POT max=35% locuire (45% cu functiune complementara)

CUT max=1 locuire (1,35 cu functiune complementara)

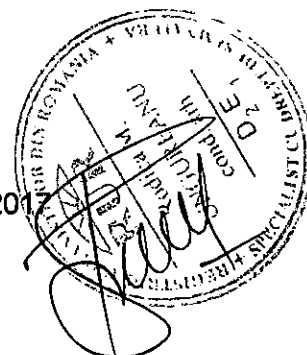
RH max=P+2E (Hmax cornisa=10m)

Pentru imobilul de la numărul 29 de pe strada Costache Stamate, Primaria Mun. Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 1507 din 26.05.2017**, 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 fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei.

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
- 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. 1507/26.05.2017





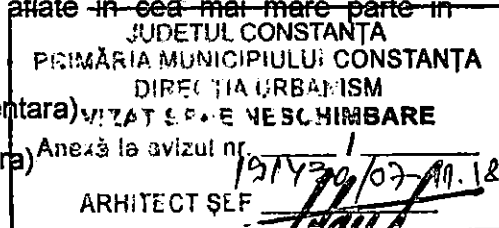
2.1.3. PERCEPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUG-ul Mun. Constanta au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 653 / 25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 / 18.12.2015. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate private.

POT max=35% locuire (45% cu functiune complementara)

CUT max=1 locuire (1,35 cu functiune complementara)

RH max=P+2E (Hmax cornisa=10metri)



- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea terenului aprobate: **ZRL2a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate în afara perimetrelor de protecție.**

- 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: se constituie construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

1. Pentru constructii insiruite – suprafata minima de 150mp, front la strada de minim 8metri; pentru constructii cuplate – suprafata minima de 250mp, front la strada de minim 12metri; pentru constructii izolate – suprafata minima de 300mp, front la strada de min, 14metri;
2. Adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12metri;

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: 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 5metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4metri 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 4metri; 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 conditii; in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu se depasesc 0.90metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4metri 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 1,20metri.



- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor: cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15metri pe limitele laterale ale parcelei; in cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3metri; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu; in cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25metri, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei; cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3metri; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada, sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5metri.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXAT SP. E NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1514200/197.11.2018

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 2235 / 26.10.2015 suprafata amplasamentului studiat este de 300mp.

Conform ridicarii topografice utilizate ca suport PUD suprafata masurata a amplasamentului studiat este de 307mp. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata masurata a amplasamentului.





CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA



3.1. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI - VEZI PLANSA NR. 3

3.1.1. FUNCTIUNI

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala sau colectiva mica.

Se remarca o tendinta de crestere a fondului construit in zona studiată.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuință individuală este compatibilă cu funcțiunile aprobate in zona.

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI E VALOROSIMBARE
Anexă la avizul nr.
19/430/07.11.18
ARHITECT ȘEF

3.1.2. STAREA FONDULUI CONSTRUIT

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare medie si buna majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

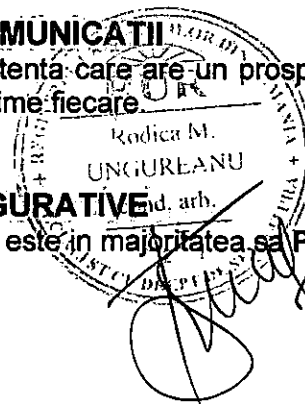
Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 300 mp (din acte) si 307mp (din masuratori) exista edificata o constructie Parter cu functiunea de locuinta individuala si alte 3 corpuri de cladire parter. In vederea construirii, beneficiarul este in curs de a obtine Autorizatia de Desfiintare in vederea eliberarii terenului de constructii. Dupa demolarea efectiva se propune realizarea unei locuinte individuale cu regim de inaltime P+1E cu garaj si birou la parter (functiune complementara), amenajarea si imprejmuirea incintei.

3.1.3. CIRCULATII / ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Str. Costache Stamate – este o artera de circulatie existenta care are un prospect de cca. 11 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 2.0 metri latime fiecare.

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 P+1E (H la cornisa = 7,55 metri) pentru obiectivul ce a generat PUD, incadrandu-se in regimul de inaltime al zonei ZRL2a (aprobat anterior prin PUG).

3.1.5. REGIM JURIDIC - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 300 mp (din acte) si 307 mp (din masuratori) si este **proprietate privata**. El este proprietatea GURGUI ADRIANA DANIELA – conform **Contract Vanzare-Cumparare** nr. 2235 din 26.10.2015.

3.1.6. DISFUNCTIONALITATI / POTENTIAL

In ansamblu, **disfunctionalitatea** majora sesizata in zona studiata este reprezentata de terenurile virane insalubre din imediata vecinatate a caii ferate in care se infunda strada Costache Stamate.

Zona prezinta, prin apropierea de centre comerciale de cartier si de artere majore de circulatie la nivelul orasului, **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 garaj si birou la parter (functiune complementara) cu regim de inaltime P+1E.

Reglementarile au fost facute respectand Regulamentul Local de Urbanism al Municipiului Constanta si sunt cuprinse in plansa nr. 4.

REGLEMENTARILE
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI E NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

1314300 / 02.11.18
ARHITECT SEF

4.2. FUNCTIUNI PROPUSE

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUG Municipiului Constanta** aprobat prin HCLMC nr. 653 din 24.11.2009 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLMC nr. 327 din 18.12.2015, unde terenul este incadrat in zona:

ZRL2a – subzona locuintelor individuale si colective mici cu maxim P+2E situate in afara perimetrelor de protectie.

POT max=35% locuire (45% cu functiune complementara)

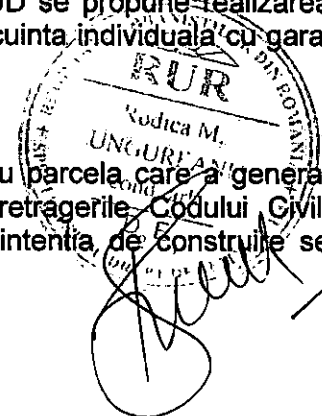
CUT max=1 locuire (1,35 cu functiune complementara)

RH max=P+2E (Hmax cornisa=10metri)

Conform dorintei beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **Parter si 1 Etaj** cu functiunea locuinta individuala cu garaj si birou la parter (functiune complementara)

4.3. RETRAGERI SI ALINIERI

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru **parcele care au generat PUD**, totodata constructiile invecinare amplasamentului respecta retragerile **Codului Civil**. Pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de constructie se mentin prevederile PUG Municipiului Constanta pentru zona **ZRL2a**.





- fata de aliniamentul terenului la strada – **minim 4.00metri** de la limita proprietatii
- fata de limita laterala dreapta – **minim 2.00metri** de la limita proprietatii
- fata de limita laterala stanga – **minim 0.60metri** de la limita proprietatii
- fata de limita posterioara – **minim 2.00metri** de la limita proprietatii

4.4. SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

BILANT TERITORIAL PROPU

Locuinta individuala P+1E cu birou la parter (functiune complementara)		
SC Parter	120.92mp	41.64%
S podest acces locuinta	6.91mp	
Parcari amenajate la cota amenajata a terenului	19.16mp	6.24%
Spatii verzi	88.91mp	38.96%
Alei, trotuare, platforme	71.10mp	13.16%
TOTAL / SUPRAFATA DE TEREN	307.00mp	100.0%

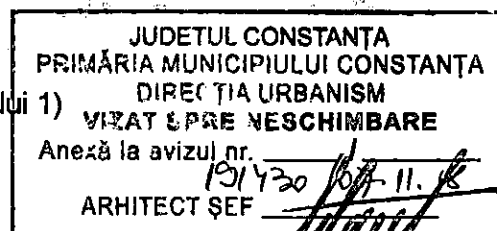
4.5. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

SC propusa = 135.53mp din care:

SC etaj 1 = 135.53mp (amprenta la sol a perimetrului etajului 1)

SD propusa = 256.92mp din care:

SC parter = 120.92mp si SC etaj 1 = 135.53mp



4.6. PRINCIPII DE COMPOZITIE, DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

4.6.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Retragerile fata de limitele de proprietate sunt detaliate pentru parcela care a generat PUD, totodata constructiile invecinare amplasamentului respecta retragerile Codului Civil. Pentru celelalte parcele pentru care nu se cunoaste cu exactitate intentia de construire se mentin prevederile PUG Municipiului Constanta pentru zona ZRL2a.

- fata de aliniamentul terenului la strada – **minim 4.00metri** de la limita proprietatii
- fata de limita laterala dreapta – **minim 2.00metri** de la limita proprietatii
- fata de limita laterala stanga – **minim 0.60metri** de la limita proprietatii
- fata de limita posterioara – **minim 2.00metri** de la limita proprietatii

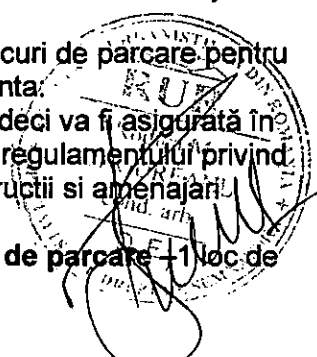
4.6.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul carosabil si pietonal se va realiza din Str. Costache Stamante, existand posibilitatea asigurarii unui loc de parcare in interiorul proprietatii la nivelul cotei amenajate a terenului si a unui loc de parcare in garaj.

Conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Constanta:

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci va fi asigurata in afara circulatiilor publice; Spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Constanta:

In total, pe terenul ce a generat PUD au fost asigurate 2 locuri de parcare + 1 loc de parcare pe teren si un loc de parcare in garaj.





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

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

4.8. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat in urma incheierii procesului de destiintare va fi liber de constructii. Nu sunt necesare interventii la constructiile existente

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

Principala artera de circulatie din zona este b-dul I.C. Bratianu in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realiza si prin intermediul sistemului de strazi auto existent, care se tese din b-dul I.C. Bratianu sau din str. Dezrobirii aflata la est de amplasamentul studiat.

Circulatia pietonala, se realizează pe trotuarele aferente strazilor.

Cartierul este prevăzut cu sistem de transport în comun. Deplasările generate sunt preluate cu diversele mijloace de transport existente in zona inclusiv prin mijloace proprii.

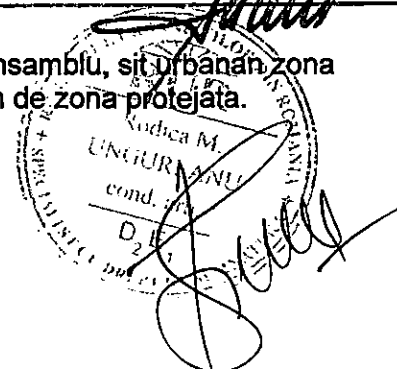
4.10. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 48.64metri la strada Costache Stamate si 48.35metri la limita posterioara a proprietatii. Terenul este plat. Amenajarile exterioare se vor revolve astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta cu regim de inaltime P+1E se va amenaja un loc de parcare la STANSA alee acces, restul terenului ramanand liber si va avea destinatia de spatiu verde. In suprafata de 88.91mp (38.96%) din suprafata terenului.

DUPA PARCAREA STANSA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PE NE SCHIMBARE
Anexa la avizul nr.

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.

4.13. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Alinierea constructiei pe amplasament studiat :

- fata de aliniamentul terenului la strada
- fata de limita laterala dreapta
- fata de limita laterala stanga
- fata de limita posterioara
- minim 4.75 metri de la limita proprietatii;
- minim 2.35 metri de la limita proprietatii;
- minim 0.60 metri de la limita proprietatii;
- minim 2.15 metri de la limita proprietatii.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
STAT DE NE SCHIMBARE
Anexa la avizul nr. 101420/P7/11.2018
ARHITECT ȘEF

4.14. REGIM DE INALTIME

Inaltimea cladirilor la cornise nu va depasi 10 metri, inaltime aprobata prin PUG. Media de inaltime a zonei nu depaseste P+1E.

In cazul terenului ce a generat PUD se propune o constructie P+1Etaj (H cornisa=7.55 metri).

4.15. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- procentul maxim de ocupare a terenului POT = maxim 35 % (locuire)

- procentul maxim de ocupare a terenului POT = maxim 45 % (locuire + functiune complementara)

- procentul de ocupare a terenului POT - imobil propus = 44.14 % (locuinta cu birou - functiune complementara)

4.16. COEFICIENTUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = maxim 1 (locuire)

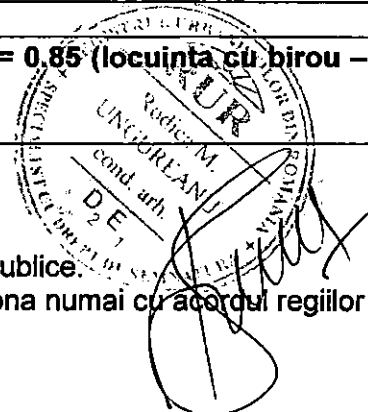
- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = maxim 1.35 (locuire + functiune complementara)

- coeficientul de utilizare a terenului CUT - imobil propus = 0.85 (locuinta cu birou - functiune complementara)

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 numai cu acordul regiilor respective.





4.18. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADRILOR

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuință individuală, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

Se va amenaja toată incinta fiind create spații verzi cu rol decorativ și circulații pietonale ce vor deservi imobilul.

4.19. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Terenul rămas liber în urma construcțiilor și a pietonalelor se va acoperi cu gazon și vegetație de tip ornamental, astfel ca suprafața spațiilor verzi asigurate va fi de 88.91mp reprezentând 38.96% din suprafața terenului

4.20. BILANT TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

Locuință individuală P+1E cu birou la parter (funcțiune complementară)		
SC Parter	120.92mp	47.64%
S podest acces locuință	6.91mp	
Parcă amenajat la cota amenajată a terenului	19.16mp	6.24%
Spații verzi	88.91mp	38.96%
Alei, trotuare, platforme	71.10mp	13.16%
TOTAL / SUPRAFAȚA DE TEREN	307.00mp	100.0%

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DEPARTAMENTUL DE URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr.

191430/19.11.18

ARHITECT ȘEF

4.21. INDICI DE UTILIZARE A TERENULUI

- procentul maxim de ocupare a terenului POT = maxim 45 % (cu funcțiune complementară)

Calculul POT pentru terenul ce a generat PUD:

ST=300mp (conform acte), 307mp (conform măsurători)

SC existent = SD existent = 0

SC propusă parter = 120.92mp

SC podest acces = 6.91mp

SC propusă etaj 1 = 135.53mp (amprenta la sol a perimetrului etajului 1)

Calcul funcțiune complementară

S funcțiune complementară = S birou parter = 12.05mp < 25% din ACD*

unde *ACD = SC parter + SC etaj 1 = 120.92mp + 135.53mp = 256.45mp

=> 25% din ACD = 64.11mp

SC propusă aferentă POT = SC etaj 1 = 135.53mp

=> POT propus = 135.53mp / 307 x 100 = 44.14% < max 45% (funcțiune complementară)



SC propusa parter = 120.92mp
SC podest acces = 6.91mp
SC totala parter = 127.83mp

SC propusa etaj 1 = 135.53mp
SC balcoane = 14.65mp
SC totala etaj 1 = 150.18mp

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI SE NESCIMBARE

Anează la avizul nr.

ARHITECT ȘEF

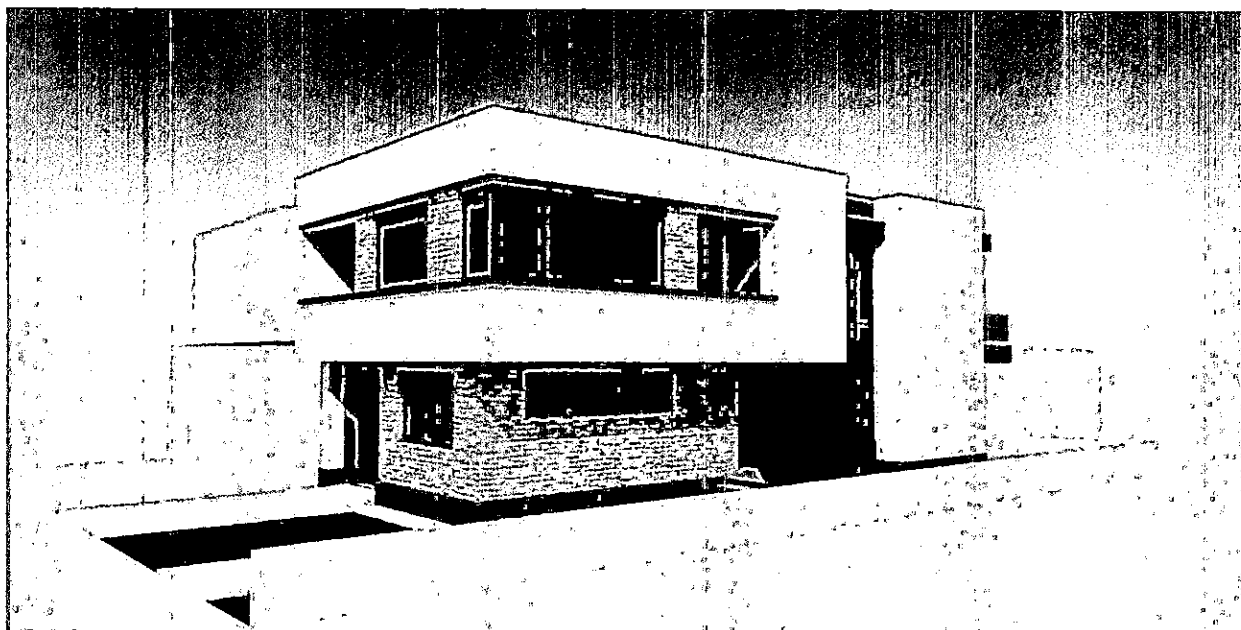
SC aferenta C.U.T. = SC parter + SC etaj 1 = 120.92mp + 135.53mp = 256.45mp
=> CUT propus = 256.45/307 = 0.85

- coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT = maxim 1.35 (functiune complementara)

- regimul de inaltime al constructiei propuse RH max = P+1E (7.55 metri la cornisa).

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

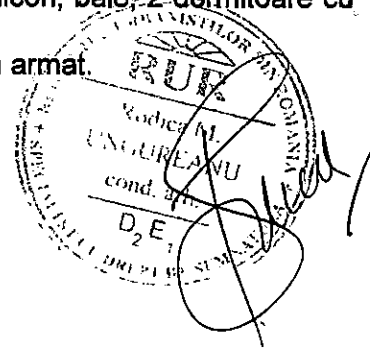


5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Imobilul propus se va organiza functional astfel:

- parter – acces & zona distributie, bucatarie + sp. depozitare, living + loc de luat masa, sas, baie, birou (functiune complementara), garaj;
- etaj 1 – hol distributie & scara, dormitor cu baie proprie si balcon, baie, 2 dormitoare cu dressing si balcon;

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





5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "**CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E CU GARAJ SI BIROU LA PARTER (FUNCTIUNE COMPLEMENTARA) SI IMPREJMUIRE TEREN**"

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

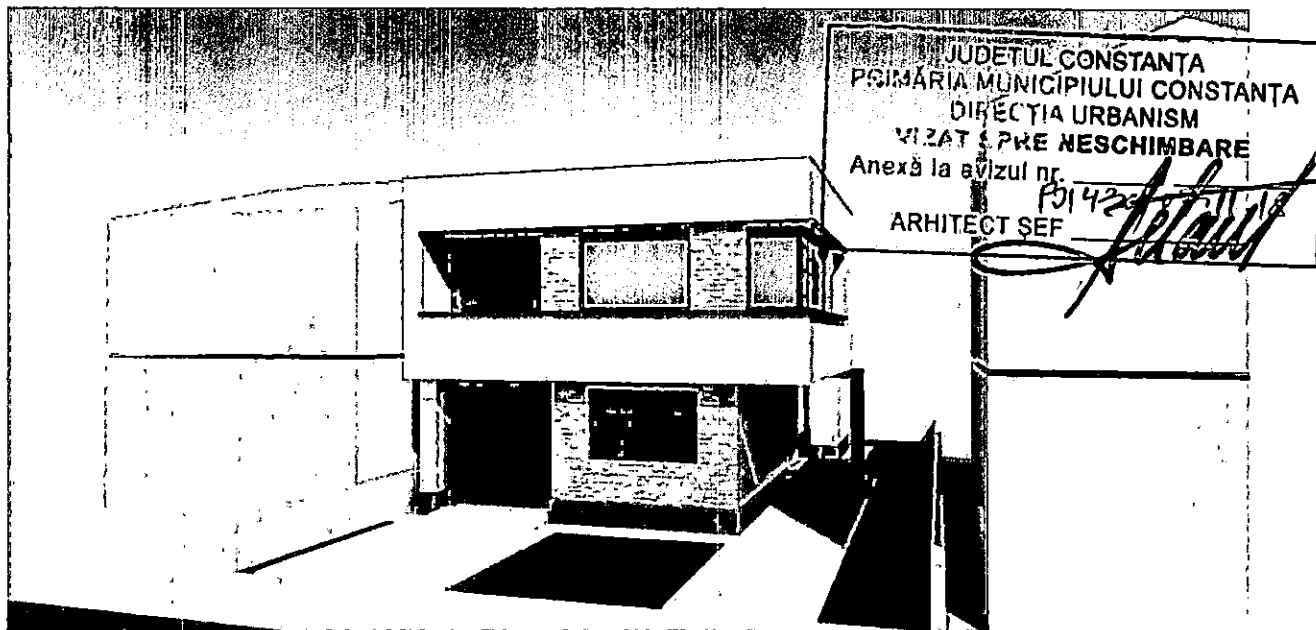
Astfel alinierea constructiei pe amplasament studiat va fi :

- fata de aliniamentul terenului la strada – **minim 4.75metri** de la limita proprietatii;
- fata de limita laterala dreapta – **minim 2.35metri** de la limita proprietatii;
- fata de limita laterala stanga – **minim 0.60metri** de la limita proprietatii;
- fata de limita posterioara – **minim 2.15metri** de la limita proprietatii

Se mentin toate celelalte reglementari aferente P.U.G, aprobat prin HCLMC nr. 653 din 24.11.2009 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLMC nr. 327 din 18.12.2015

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

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



Intocmit
C. Arh. Rodica Ungureanu

