



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

71

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Dobrogei nr. 5,
investitor Achim Iulian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10.2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 194873/09.10.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. Nr. 198436 / 15.10.2019, precum și avizul nr. 194856/09.10.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând solicitarea domnului Achim Iulian înregistrată sub nr. 99591/22.05.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 140595/22.07.2019;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Dobrogei nr. 5, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire imobil Sp+P+1E+M, cu funcțiunea de locuință individuală, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Dobrogei nr. 5, în suprafață de 298 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Achim Iulian și Weis Mihaela conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 2799/21.11.2017 la Biroul individual notarial Bratu Daniel Dumitru.

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 domnul Achim Iulian, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

D3R PERSON

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

Enache
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 480, 31.10. 2019

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

- Denumirea proiectului **P.U.D. LOCUINTA INDIVIDUALA Sp+P+1E+Mp**
- Initiator (Beneficiar) : **ACHIM IULIAN si WEIS MIHAELA**
- Elaborator (Proiectant): **ARHITECTONIC S.R.L., arh. NOELA ENE**
- Data elaborării : **martie 2019**
- Amplasament : **CONSTANTA, strada Dobrogei, nr.5, nr. cad. 247523**
- Certificat de urbanism: **nr.507/12.02.2019**

OBIECTUL LUCRARI

Obiectul prezentei documentatii a fost generat de necesitatea modificarii retragerilor minime, privind amplasarea imobilului propus - LOCUINTA INDIVIDUALA-Sp+P+1E+Mp, fata de limitele laterale/posterioare ale terenului in suprafata de 298,00mp, amplasat in Constanta, strada Dobrogei, nr.5.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul nr. 1948 JB / 09.10.19
ARHITECT SEF

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.);
- pastrarea parcellarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- protejarea monumentelor istorice si servituti in zonele de protectie ale acestora;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.



2. INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE:

SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Terenul studiat, in suprafata de 298,00mp, se afla pe strada Crinului, nr.5, intr-o zona cu tesut urban constituit si vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Terenul este inregistrat in cartea funciara a UAT Constanta cu numarul cadastral 247523, se afla in intravilan si are categoria de folosinta "cuti-constructii". Conform Certificatului de urbanism nr.507/12.02.2019, terenul se afla in zona de reglementare ZRL2a - caracterizata de locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate in afara perimetrelor de protectie. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018.

CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

S-a realizat suportul cadastral (topografic) al terenului si a fost avizat de catre O.C.P.I.
S-a efectuat studiul geotehnic, finalizat cu concluzii favorabile in vederea construirii obiectivului propus. S-a obtinut avizul comisiei de circulatie privind organizarea circulatiei si asigurarea locurilor de parcare aferente obiectivului propus.

PRESCRIPTIILE SI REGLEMENTARILE DIN DOCUMENTATIILE DE URBANISM ELABORATE/APROBATE ANTERIOR

Parcela este supusa reglementarilor P.U.G. aprobat prin H.C.L. nr. 653/25.11.1999 , a carei valabilitatea fost prelungita prin H.C.L. nr.429/31.10.2018.

Utilizari admise: - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; -se admit functiuni complementare locuirii: parcare /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

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;

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.

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 5,0metri 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 metri de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4,00 metri 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;

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15,0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; - 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 3,0 metri; se va respecta aceeasi 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 25,0 metri, dar nu mai mult de 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 3,0 metri; 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 3,0metri; - in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1,0 metru 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; - raportul dintre dimensiunile fiecarei cladiri de pe parcela va fi cuprins intre 0,5 si 2,0; - 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 5,0 metri; - in cazul parcelelor cu adancimi sub 15,0 metri se accepta retragerea cladirilor izolate pe latura posterioara a parcelei numai in cazul in care pe aceast limita exista deja calcanul unei cladiri principale de locuit iar alipirea respecta inaltimea si latimea acestui (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti); - dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii;

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: - pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. si C.U.T. nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $A_{minima}=50,0$ mp; - distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 4,0 metri.

Circulatii si accese: - circulatia autovehiculelor se face pe strada Dobrogei, iar cea pietonala pe trotuarele eferente; - parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0 metri latime; - accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; -se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela; - Accesele se vor realiza din strada Dobrogei;

Stationarea autovehiculelor: - stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta;

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: - inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 -(Hmaxim=10metri) - 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; - se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; - inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; - inaltimea anexelor in fata de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii;

Caracteristicile parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni) - Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate: - pentru constructii insiruite, suprafata minima de 150 mp (250 mp in zone protejate), front la strada de minim 8 metri (10 metri in zone protejate); - pentru constructii cuplate, suprafata minima de 250 mp (300 mp in zone protejate), front la strada de minim 12 metri; - pentru constructii izolate, suprafata minima de 300 mp (350 mp in zone protejate) si front la strada de minim 14 metri; - pentru parcelele de colt se admite o reducere cu 50 mp a suprafetei terenului si o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fatada; - 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 RLUMC; - pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului;

Aspectul exterior al cladirilor: - cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; - toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; - 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.

Conditii de echipare edilitara: - zona dispune de retele de utilitati (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, termica si gaze naturale); Conditii de echipare edilitara: - 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.

Spatii libere plantate: - 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; -se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Imprejmuiri: - se va asigura realizarea unei imagini 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.; - 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.

- P.O.T. maxim = 35%
- C.U.T. maxim = 1,00

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii sau daca respectivul solicitant realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.

3. SITUATIA EXISTENTA

ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE:

Circulatia autovehiculelor se face pe strada Dobrogei, iar cea pietonala pe trotuarele aferente. Parcela are asigurat un acces pietonal si un acces carosabil, ambele realizate direct din strada Dobrogei;

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECHIMATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Terenul care face obiectul prezentului P.U.D. are suprafata de 298,00 mp, conform act proprietate si masuratori cadastrale. Acest teren a fost ocupat de doua constructii: Corp C1- locuinta parter cu Sc=89 mp si Corp C2-anexa parter cu Sc=15 mp, ambele fiind desfiinte conform Autorizatiei de desfiintare nr.134/27.12.2018, emisa de catre primaria municipiului Constanta.

Beneficiarii doresc edificarea unui nou corp de cladire - LOCUINTA INDIVIDUALA Sp+P+1E+Mp.

P.O.T. existent=0,00% (dupa desfiintarea corpurilor C1si C2)

C.U.T. existent=0,00 (dupa desfiintarea corpurilor C1si C2)

Terenul are forma patrulatera, cu dimensiunile:

- latura de nord-est: 7,29metri+4,04metri+1,79metri+7,18metri
- latura de sud-est: 14,61metri
- latura de sud-vest: 17,77metri+2,79metri
- latura de nord-vest: 4,63metri+9,84metri

Vecinatatile terenului studiat sunt :

N-E – vecin: nr. cad. 24569, proprietate privata

S-V – [redacted] proprietate privata

N-V – strada Dobrogei, domeniu public

S-E – proprietati private, proprietate cu acces din str. Timisana si proprietate cu nr. cad. 245133

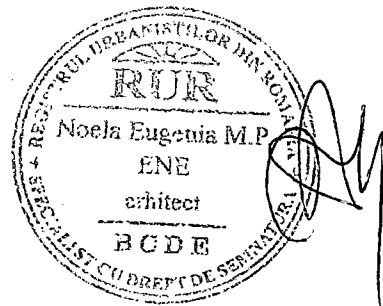
Distaanta fata de cladirile invecinate:

- la sud -vest: locuinta Parter, amplasata pe hotarul comun, cu calcan;
- la nord -est : locuinta P+1E-partial Parter, amplasata la minim 8,30metri de hotarul comun;
- la sud-est: locuinte Parter+anexe, amplasate pe hotarul comun, cu calcan;
- la nord-vest: locuinta Parter+anexa Parter, amplasata la 12metri fata de aliniamentul terenului;

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPNE VECHEMIZARE

Anexă la avizul nr.

194856/09.10.19



SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

S teren=298,00 mp

Sc existenta=Scl existenta=0,00 mp (dupa dsfiintare Corp C1+Corp C2)

CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit, cu o vecinatate cu functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat in anii '60, cu cca.20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Echiparea edilitara a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire+ functiuni complementare, dintre care cel mai des intalnita este cea de garaj;
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna, dar cu indici mari de ocupare a terenului- peste 50% si mici de utilizare a terenului;
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

DESTINATIA CLADIRILOR

-locuire si functiuni complementare-cu preponderenta garaje auto,

JL. ETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZA PROIECT DE VESCHIMBARE
Anexa la proiectul nr. 194856/09.10.19
ARHITECT SCF

TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul studiat este proprietatea privata a sotilor Achim Iulian si Weis Mihaela, conform Contractului de vanzare-cumparare nr. 2799/21.11.2017. Parcelele invecinate pe laturile nord-est, sud-est si sud-vest, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de nord-vest, este domeniu public-strada Dobrogei.

CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC privind conditiile de fundare

In urma efectuarii studiului geotehnic, forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

"a"-pamant negricios pana la adancimea de 0,90 metri;

"b"- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 6,00 metri;

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

- fundarea se va face direct pe stratul de loess galben, plastic vartos;
- adancimea minima de fundare $D_f \min = -1,50$ metri, de la cota terenului actual;
- la dimensionarea fundatiilor, se va considera presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 130 \text{ kPa}$ -gruparea fundamentala;
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectia, cu panta de 5% spre exterior;

ACCIDENTE DE TEREN (beciuri, hrube si umpluturi)

Terenul studiat este lipsit de accidente de teren, avand o usoara panta ascendenta de cca.3% de la strada spre latura sud-estica.

ADANCIMEA APEI FREATICE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata de 6,00 metri.

PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI 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 proiectarea $a_g = 0,20g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 100$ ani si valoarea perioadei de control (colt) $T = 0,7 \text{ sec}$ a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (inaltime, structura, stare)

Fondul construit existent in zona s-a dezvoltat in anii '60, cu cca. 20% insertii realizate in ultimii 20 de ani. Regimul de inaltime este predominant Parter, majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare relativ buna. In general constructiile, realizate in ultimii ani, se refera la constructii noi cu regim de inaltime P+1E sau supraetajari/mansardari ale constructiilor existente-Parter. Structurile

construcțiilor existente sunt preponderent de zidarie portanta si mai rar cu structura pe cadre de beton armat.

Amplasamentul studiat a fost ocupat de doua constructii : Corp C1- locuinta parter cu $Sc=89mp$ si Corp C2-anexa parter cu $Sc=15mp$ care au fost desfiintate conform Autorizatiei de desfiintare, emisa de primaria municipiului Constanta, Beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire - **LOCUINTA INDIVIDUALA -Sp+P+1E+Mp.**

ECHIPAREA EXISTENTA

Echiparea edilitara in zona a fost realizata intre anii 1970-2010 si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica, iluminat stradal si gaze.

Din avizele pentru utilitati, solicitate prin Certificatul de urbanism, rezulta faptul ca amplasamentul studiat beneficiaza sau poate beneficia de racorduri/bransamente pentru apa, canalizare, energie electrica, gaze si telefonie.

Conform avizului favorabil emis de catre R.A.J.A. Constanta, rezulta ca pe terenul studiat exista un bransament de apa Dn.3/4, contorizat cu apometrul Dn.20mm, executat din conducta de distributie apa Dn. 80mm F si un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn.250mm B (H=5,80m). Pe strada Dobrogei exista conducta de distributie apa Dn.80mm B si colectorul menajer Dn.250mmB. Brasamentul si racordul existente pe teren, vor fi mentinute, dupa demolarea Corpului C1 si realizarea noului imobil -LOCUINTA INDIVIDUALA-Sp+P+1E+Mp. In cazul in care este necesara redimensionarea bransamentului de apa, la urmatoarea faza, beneficiarul va reveni cu o noua documentatie tehnica intocmita de un proiectant de specialitate agreeat de R.A.J.A..

Conform avizului favorabil emis de catre E distributie Dobrogea, rezulta faptul ca amplasamentul studiat nu afecteaza instalatiile societatii, pe planul anexat acestui aviz fiind trasata LEA 0,4KV existenta in apropiere. Pentru alimentarea cu energie electica a obiectivului sau daca acesta exista si se dezvolta (cu cresterea puterii fata de cea aprobata initial), va fi solicitat la UO MTJT CONSTANTA aviz tehnic de racordare.

Conform avizului favorabil emis de catre TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION S.A., in zona amplasamentul studiat ROMTELECOM are pozate cabluri Tc. Lucrarile pentru care s-a solicitat avizul, efectuate in zona instalatiilor de telecomunicatii, se vor executa numai sub asistenta tehnica a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 ore inainte de inceperea lucrarilor, beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic.

Conform avizului favorabil al DISTRIGAZ SUD Retele, pe planul de situatie anexat avizului, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distributie gaze naturale aflate in apropierea amplasametului. Lucrarile propuse prin P.U.D. nu afecteaza conductele de distributie gaze naturale. Pentru obiectivul propus pe amplament, la faza DTAC se va solicita avizul Distrigaz Sud.

Conform avizului R.A.D.E.T. Constanta, rezulta ca nu este necesar aviz tehnic pe amplasamentul studiat prin prezentul P.U.D.

4. REGLEMENTARI - zona de reglementare

OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Pe terenul liber de constructii, dupa desfiintarea corpurilor C1 si C2, beneficiarul doreste edificarea unui nou corp de cladire **LOCUINTA INDIVIDUALA -S+1E+Mp, IMPREJMUIRE TEREN** si **ORGANIZARE DE SANTIER.** Obiectivul principal al prezentului P.U.D. este reglementarea privind amplasarea noului imobil, stabilind/modificand retragerile minime fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, pastrand insa alinierea minima la strada si indicatorii urbanistici aprobati anterior prin P.U.G.-documentatie care reglementeaza zona in prezent.

FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile P.U.G. aprobat prin H.C.L. Constanta nr.653/25.11/1999, a carei valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018, mentinandu-se utilizarile permise, respectiv:

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

Amplasarea fata de aliniament :

Obiectivul propus va fi amplasat respectand alinierea aprobata prin P.U.G., fata de aliniament,

- respectiv:
- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Dobrogei) cu o distanta de minim 4,0 metri (strada Dobrogei este 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;
 - in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri 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;

Amplasarea obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

- cu respectarea Codului civil;

Aceasta reglementare este motivata de:

- refuzul vecinilor, fata de hotarul sud-vestic, de a-si da acordul notarial conform cod civil, in vederea cuplarii obiectivului propus cu calcanul constructiei existente pe acest hotar comun, aflata in proprietatea lor;
- prezenta calcanului, pe toata lungimea limitei posterioare a terenului studiat, nu justifica retragerea noii constructii cu min.5,00metri, conform regulamentului actual.
- constructia vecina fata de limita laterala nord-estica, care are regim de inaltime P+1E, se afla la o distanta de cca.8,30metri fata de hotarul comun, distanta care este mult mai mare decat inaltimea la cornisa a obiectivului propus (7,55metri), acesta din urma avand un regim de inaltime Sp+P+1E+Mp.

Distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, dar nu mai putin de 4,0 metri.

CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

A. Pentru un imobil in care nu se desfasoara o functie complementara:

Sconstruita=max. 104,3mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=35%
Sdesfasurata=max. 298,0mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,00

B. Pentru un imobil in care se desfasoara si o functie complementara:

Sconstruita=max. 134,1mp (propus) P.O.T.maxim aprobat=45%
Sdesfasurata=max. 402,3mp (propus) C.U.T.maxim aprobat=1,35

Suprafata construita - care intra in calcul P.O.T. si suprafata desfasurata-care intra in calcul C.U.T., vor fi calculate conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul.

PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

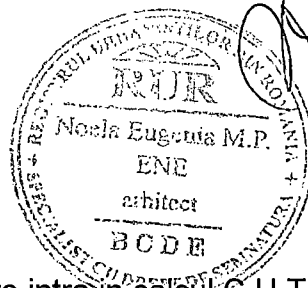
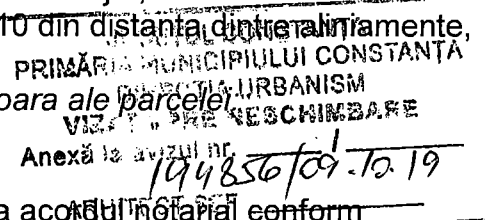
(distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face cu terasa sau sarpanta cu pante generale de maxim 60%;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;
- constructiile anexe vizibile din spatiul public vor fi tratate arhitectural in aceeasi maniera precum constructiile principale si se vor integra compozitional in ansamblu;

Retragerile obiectivului propus fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei s-au stabilit corelat cu amplasarea constructiilor invecinate, cu posibilitatile tehnice de apropiere fata de calcanle existente pe hotarul sud-estic si sud-vestic, cu regimul de inaltime existent, cu neafectarea insoririi spatiilor de locuit propuse si a celor din imobilele invecinate (conform Ordin nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei), cu respectarea codului civil - avand in vedere refuzul vecinilor de pe latura sud-vestica de a-si da acordul notarial privind amplasarea pe hotarul comun. Astfel au rezultat urmatoarele retrageri:

- cu respectarea Codului civil;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a



clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren; - acesta distanță poate fi redusă în baza argumentării printr-un studiu de însorire, faptul că se respectă însorirea tuturor încăperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sănătății nr.119/2014, dar nu mai puțin de 4,0 metri.

Înălțimea maximă la cornișă a obiectivelor noi este P+2E (Hmaxim la cornișă=10 metri). Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat.

Accesul pietonal se va face din strada Dobrogei.

Accesul auto și cel al autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face pe strada Dobrogei. Pe parcelă, va fi prevăzut un singur acces auto cu o lățime de maxim 3,50 metri.

INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Construcțiile noi se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile învecinate, având un aspect clasic din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior. Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei stralucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Nu este cazul aplicării unor principii, deoarece pe teren nu s-a menținut niciuna dintre construcțiile existente înainte de desființarea efectuată conform autorizației de desființare emisă de primăria municipiului Constanța.

MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Accesul pietonal și cel carosabil se vor asigura separat, direct din strada Dobrogei. Stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Pentru autovehicule (autoturisme) se vor asigura două locuri de parcare, dintre care unul în garajul prevăzut la parterul imobilului. Singurul acces auto pe teren nu va depăși lățimea de 3,50 metri. Spațiile de parcare/garare sunt asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificată prin H.C.L. nr. 28/2018 și Regulamentului privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localitățile urbane.

Fundațiile căilor de circulație se vor realiza din nisip sau pietris compactat, după caz. Se vor evita pe cât posibil suprafețele mari impermeabile, astfel încât apele pluviale de pe trotuare și platforme să poată fi dirijate, pe cât posibil, spre spațiile verzi.

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

Având în vedere că terenul este relativ plat, construcțiile nu necesită metode speciale de adaptare, integrare și valorificare a cadrului natural.

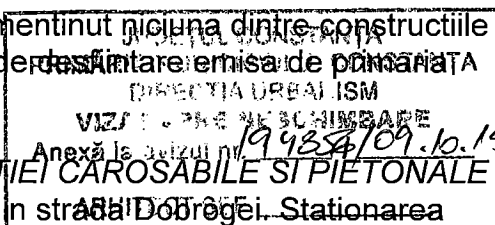
CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform Reglementărilor extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului, zona în care se situează amplasamentul studiat este protejată conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul ministrului culturii și patrimoniului național nr. 2828/2015: Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A02555, nr. crt.13.

Amplasamentul studiat nu se află în zona de protecție a unui monument, NU este monument, ansamblu sau sit urban.

Amplasamentul studiat nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Amplasamentul studiat nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specifice în Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.



SOLUTII DE REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII (dupa caz)

Activitatile propuse a se desfasura pe parcela, nu sunt producatoare de substante poluante. Deseurile menajere se vor depozita pe o platforma special amenajata conform normativelor in vigoare si se vor indeparta periodic, in baza unui contract de servicii de salubritate cu o firma abilitata in domeniu. Daca nu se poate asigura o distanta de 10 metri pana la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o imprejmuire opaca sau gard viu de cca. 1,50 metri inaltime. Suprafata spatiilor verzi amenajate va fi asigurata in conformitate cu H.C.J. Constanta nr. 152/2013. Apele uzate menajere se vor colecta si dirija la reseaua publica de canalizare.

PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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. 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. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se pastreaza profilul stradal existent al strazii Dobrogei, prezentat in partea desenata. Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 10,00 metri la cornisa, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare in planul fatadei catre strada (aliniamnt).

LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

REGIMUL DE CONSTRUIRE - zona de reglementare ZRL2b*:

Art. 1. UTILIZARI ADMISE:

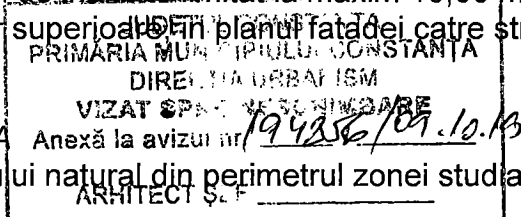
- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
- se admit functiuni complementare locuirii: paracare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.)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

Art. 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;

Art. 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.

Art. 4. CARACTERISTICILE PARCELELOR:

- se considera parcela construabila in regim insiruit/cuplat/izolat, avand in vedere suprafata (Stere=298mp), forma (dreptunghiulara) si dimensiunile (latura de nord-est: 29metri+4,04metri+1,79metri+7,18metri; latura de sud-est: 14,61metri; latura de sud-vest: 17,77metri+2,79metri; latura de nord-vest: 4,63metri+9,84metri;)

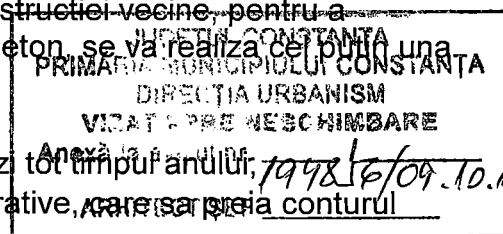
Art. 5. ALINIAMENTUL TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- se mentine aliniamentul terenului la strada Dobrogei;

Art. 6. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor retrage fata de aliniament (hotarul la strada Dobrogei) cu o distanta de minim 4,0 metri (strada Dobrogei este 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;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 metri 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;
- 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 in care nu este posibila racordarea constructiei propuse la calcanul constructiei vecine, pentru a evita impactul vizual negativ din domeniu public la nivel de pieton, se va realiza cel puțin una dintra urmatoarele variante compensatorii:

- tratarea coloristica a calcanului;
- decorarea calcanului cu plante cataratoare verzi tot timpul anului;
- mascarea calcanului cu panouri traforate decorative, care sa poarta conturul acestuia;
- transformarea calcanului intr-o fatada falsa, prin aplicarea de elemente cu caracter decorativ: profilaturi, bosaje, ancadramente, ornamente, ferestre false, etc;
- amplasarea, cu respectarea codului civil, unor elemente structurale estetice, cu scopul de a constitui suport pentru vegetatie decorativa/cataratoare/curgatoare verde tot timpul anului, care sa mascheze calcanul vizibil din domeniu public;



Art. 7. AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- retragerea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare va respecta Codul civil;
- cladirile propuse, daca sunt retrase fata de limitele laterale si posterioare vor avea fatade, evitandu-se astfel calcanele aparente, vizibile din spatiile publice;
- pentru noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare;
- dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii;

Art. 8. AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. Si C.U.T. nu sunt depasite;
- orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba AC minima=50,0mp;
- distanta minima dintre cladirile de pe aceeaasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren. Aceasta distanta poate fi redusa in baza argumentarii printr-un studiu de insorire, faptul ca se respecta insorirea tuturor incaperilor de locuit-conform Ordinului Ministerului Sanatatii nr.119/2014, dar nu mai putin de 4,0 metri;

Art. 9. CIRCULATII SI ACCESE

- accesul pietonal si cel carosabil se vor asigura direct din strada Dobrogei.

Art. 10. STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, in afara circulatiilor publice.

- pentru autovehicule (autoturisme), spatiile de parcare/garare vor fi asigurate conform H.C.L. 113/2017, rectificata prin H.C.L. nr. 28/2018 si Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu respectarea Normativelor pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitatile urbane;
- parcela va avea asigurat un singur acces carosabil, cu o latime de maxim 3,50metri;

Art. 11. INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima la cornisa a cladirilor noi este P+2E (Hmaxim la cornisa=10 metri);
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4,0 metri cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii;

Art. 12. ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- constructiile noi se vor integra in caracterul general al zonei, urmarindu-se crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior;
- anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare, finisajelor in culori saturate, nearmonizate cu cele ale cladirilor invecinate;

Art. 13. CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea bucatariilor 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.;

Art. 14. SPATII LIBERE si SPATII PLANTATE

- 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 25% din total suprafata teren;
- 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;
- se vor respecta prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta;

Art. 15. IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini 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.;
- imprejmuirile 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.

Art. 16. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE si UTILIZARE A TERENULUI

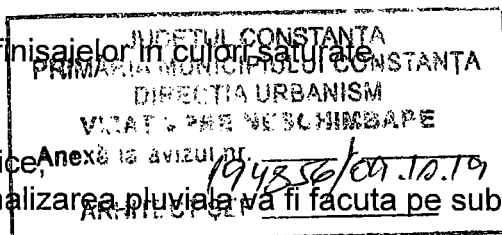
PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: P.O.T.maxim=35%

COEFICIENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: C.U.T.maxim=1,00

- se admite o crestere cu 10% a P.O.T. si corespunzator a C.U.T., daca solicitantul realizeaza in interiorul cladirii o functiune complementara admisa locuirii: parcare/garare/ comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc) in limita a 25% din AC;

In acest caz: P.O.T.maxim=45% C.U.T.maxim=1,35

- suprafetele alocate unor functiuni complementare admise locuirii din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.



- Autorizarea lucrărilor de construire pentru obiectivul propus (construcție, înconjurare, racorduri și bransamente utilități) se poate face direct, pe baza regulamentului prezentului P.U.D., cu

respectarea limitelor suprafetei edificabile stabilite/aprobate, studiului de insorire, avizului comisiei de circulatie si legislatiei aflate in vigoare.

PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Amenajarile propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrandu-se in aceasta cu respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

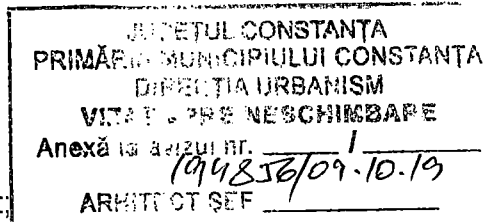
Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

6. ANEXE

TEMA-PROGRAM

Imobilul propus va avea urmatoarele caracteristici:

- functiuni si coeficienti urbanistici conform P.U.G. aprobat;
- asigurarea numarului de locuri de parcare/garare conform Regulamentului aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017, rectificat cu H.C.L.M. nr. 28/2018
- asigurarea suprafetei spatiului verde amenajat, conform P.U.G. aprobat si H.C.L.M. nr. 152/2013;
- locuintele vor respecta suprafetele utile minime, conform Legii locuintei nr. 114/96 actualizata;
- integrarea din punct de vedere compozitional, al tratarii plastice si al materialelor de constructie, in ansamblul cartierului;



*Inventar de coordonate
mun. Constanta, str. Dobrogei, nr.5
Sistem de proiectie STEREO 70*

Nr. Pct.	Coordonate puncte de contur		Lungimi
	X[m]	Y[m]	D(i,i+1)
1	306273.005	791958.205	4.63
2	306274.654	791962.534	9.84
3	306278.260	791971.690	7.29
4	306271.541	791974.507	4.04
5	306267.795	791976.011	1.79
6	306266.131	791976.669	7.18
7	306259.408	791979.190	14.61
8	306253.857	791965.678	2.79
9	306256.462	791964.684	17.77

S.teren=298mp



MATERIALE GRAFICE, IN FORMAT REDUS, PENTRU SUSTINEREA UNOR PROPUNERI
Nu este cazul, avand in vedere suprafata redusa a parcelei studiate, precum si a parcelelor invecinate.

Elaborat,
arh. NOELA ENE