



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

43

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință unifamilială cu birou la parter,
str. Luptători nr. 30-32,
investitor Boca Andrei

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 194865/09.10.2019, 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. 198441 / 15.10.2019, precum și avizul nr. 194862/09.10.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 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 Boca Andrei înregistrată sub nr. 111327/06.06.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 183689/24.09.2019;

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. Luptători nr. 30-32, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire imobil P+2E, cu funcțiunea de locuință individuală cu birou la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Luptători nr. 30-32, în suprafață de 631 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246815, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Boca Marius, Boca Andrei și Boca Ionuț-Marian conform actului de alipire autenticat sub nr. 1515/11.05.2017 la Biroul individual notarial George Tragone.

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 Boca Andrei, 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:

25 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

Boca Andrei

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

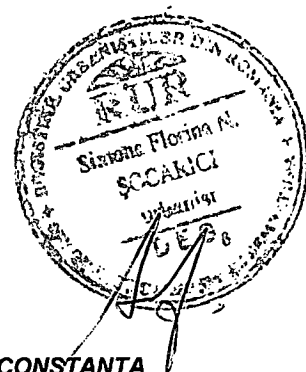
Enache Marcela
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 482 / 31.10. 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA LUPTATORI NR.30-32, MUN. CONSTANTA



IUNIE 2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA LUPTATORI NR. 30-32, MUN. CONSTANTA

Pag. 1 / 25

CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL

1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
2. CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA
3. CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA
4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

6. **ANEXE:**

- CERTIFICAT DE URBANISM NR.4096/14.12.2018 SI PLANURI ANEXA
- AVIZ DE AMPLASAMENT S.C.RAJA S.A. nr. 893/19513 din 13.12.2018
- AVIZ DE AMPLASAMENT E DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 253583782/22.01.2019
- AVIZ DISTRIGAZ SUD RELETE nr. 313.270.186/21.11.2018
- AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATION nr.1948/16.11.2018
- AVIZ RADET CONSTANTA nr. B 20561/22.11.2018
- A.P.M. CONSTANTA – ACT ADMINISTRATIV nr. 3265 RP/03.06.2019
- AVIZ D.J.C.C. nr. 51/U/26.03.2019
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P. nr. 153/14.01.2019 SI PLAN ANEXA
- NOTIFICARE Asistenta De Specialitate in Sanatate Publica nr. 505R/06.05.2019
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE nr. 139/28.03.2019

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 194862/09.10.2019
ARHITECT ȘEF _____



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STR. LUPTATORI, NR.30-32, MUN. CONSTANTA
FAZA	AVIZARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
BENEFICIAR:	BOCA MARIUS, BOCA ANDREI, BOCA IONUT MARIAN

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D. - STRADA LUPTATORI NR.30-32, MUN. CONSTANTA are la baza **Certificatul de urbanism nr.4096/06.112018 emis de Primaria Mun. Constanta.**

Amplasamentul studiat prin PUD se afla la intersectia strazilor Luptatori si Nicole Milescu.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin **PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin HCL nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL-327/2015.** Prezenta documentatie detaliaza reglementarile urbanistice aprobate, mentionate in **Certificatul de urbanism nr.4096/06.112018** si stabileste reglementari urbanistice noi referitoare la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei..

VIZAT DE NEBOLNII
Anexa la avizul nr. 199862/07.10.19

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

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

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

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

CAPITOLUL 2

INCADRAREA IN ZONA

2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Parcela care genereaza studiul PUD este parcela cu nr. cad. IE 246815 si suprafata de 631,00mp (conform acte) rezultata din alipirea parcelei situate pe strada Luptatori nr.30 (cu suprafata de 452mp) cu parcela situata pe pe strada Luptatori nr.32 (cu suprafata de 176mp), conform act de alipire nr. 1515/11.05.2017. Conform documentatiei cadastrale parcela are urmatorii vecini:

- La nord - vest: proprietate privata [redacted] proprietate privata IE 240418. Pe parcela proprietate privata [redacted] sunt amplasate la cca.30cm fata de limita comuna de proprietate, constructii Anexa Parter.

- La nord - est: proprietate privata [redacted] Pe parcela exista o locuinta cu regim de inaltime Parter amplasata la cca 4,80m fata de limita comuna de proprietate.

- La vest: proprietati private IE 213224 si IE 245644. Pe parcela IE 213224 se afla o locuinta cu regim de inaltime Parter amplasata pe limita comuna de proprietate. Pe parcela IE 245644 se afla o locuinta cu regim de inaltime de inaltime Parter.

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- La sud est: Strada Luptatori
- La sud-vest: Strada Spatar Nicolae Milescu

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

PLAN DE INCADRARE IN ZONA AMPLASAMENT STUDIAT PRN PUD

Calculul suprafetei

Constanta , Str.Luptatori nr. 30-32

INVENTAR DE COORDONATE

Sistem de proiectie Stereografic 1970

Plan de referinta Marea Neagra 1975



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303534.425	789123.656	11.116
2	303540.773	789132.781	0.102
3	303540.689	789132.839	3.648
4	303542.566	789135.967	2.895
5	303544.136	789138.399	7.724
6	303550.780	789134.460	6.664
7	303556.433	789130.931	14.794
8	303564.363	789143.420	3.539
9	303566.268	789146.402	25.704
10	303544.139	789159.479	17.932
11	303534.890	789144.116	6.230
12	303531.728	789138.748	7.188
13	303527.613	789132.854	2.625
14	303529.045	789130.654	8.827

S=631mp

2.2 STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA aprobat prin HCL nr.653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.227/2015
- Planul topografic al zonei
- Studiul geotehnic
- Studiu de insorire
- Simulare tridimensionala

Anexă la avizul nr. 1

ARHITECT ȘEF

2.3 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

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

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUG, pentru zona ZRL2a:

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA LUPTATORI NR. 30-32, MUN. CONSTANTA

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- 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

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuintelor si a altor functiuni complementare in arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

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

Precizari suplimentare:

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

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

- se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime

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

* conform Regulamentului General de Urbanism

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale REUMC;

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;
- racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8.0 m la cele de categoria III;
- in cazul cladirilor insiruite pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:
- cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcani 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 insuirii, 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 aceeaasi prevedere si in cazul in care insuirea 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 m, 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, cladiria 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 3.0 metri;
- 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 conf. Art. 14.

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

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:
- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; orice corp de cladire cu exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{minima} = 50.0 \text{ mp}$;
- 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 dar nu mai putin de 4.0 metri.

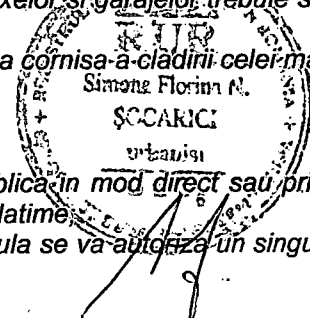
ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:
- 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; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA LUPTATORI NR. 30-32, MUN. CONSTANTA

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA DE PROIECTARE
URBANISTICA
VIZAT SI PRENTEROSCRIS
Anexa la avizul nr. 194862/09.10.19



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane". si a RGU - Anexa nr. 5.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);

- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;

- 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 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei;

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

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

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

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea publica 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 ingropate;

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

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

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

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

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

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

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

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

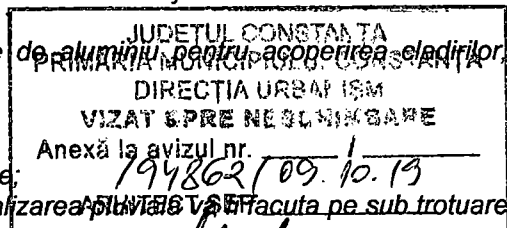
- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

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

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- $POT_{maxim} = 35\%$



U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

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

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

- conform PUZ aprobat, cu urmatoarele conditionari:

- $CUT_{maxim} = 1.0$

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

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT PUD

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

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

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

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

CAPITOLUL 3

Anexa la proiect nr.

SITUATIA EXISTENTA

ARHITECT ȘEF 194862/09.10.13

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principalele artere de circulatie din zona studiata sunt strazile Spatar Nicolae Milescu si strada Luptatori.

Cel doua strazi au categoria III de circulatie, avand amprize cuprinse intre 7,00m si 12,60metri. Acesta prezinta doua benzi de circulatie, cate o banda pentru fiecare sens si trotuare amenajate, inclusiv plantatie de aliniament.

Accesul auto la cladirile existente in zona se realizeaza din strazile perimetrare insulei de lotizari pentru locuinte.

Amplasamentul studiat are acces auto si pietonal amenajat din strada Luptatori.

Circulatia pietonala, in zona, se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor Luptatori si Spatar Nicolae Milescu.

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

Pe parcela **IE 246815** (amplasamentul studiat prin PUD) exista urmatoarele constructii:

- Corp C1 - Locuinta P+1+M, AC=135mp, AD=270mp
- Corp C2 - Bucatarie de vara Parter, AC=20mp, AD=20mp
- Corp C3 - Piscina, suprafata = 22mp
- Corp C4 - Garaj Parter, AC=43mp, AD=43mp

Constructia C1 existenta cu destinatia Locuinta P+1E+M este amplasata pe limita laterala Vest pe o lungime de 7,72m. Corpul C2, bucatarie de vara, este amplasat pe limita laterala Vest pe o lungime de 5,86m.

Corpul C4, garaj, este amplasat pe limita laterala Est si pe alinimentul strazii Luptatori.

Parcela **IE 246815** are o geometrie neregulata, fiind rezultata din alipirea parcelei situate pe strada Luptatori nr.30 (cu suprafata de 452mp) cu parcela situata pe strada Luptatori nr.32 (cu suprafata de 176mp), conform act de alipire nr. 1515/11.05.2017. In urma alipirii, noua parcela are un front de strada Luptatori de cca.31,33m si un front la strada Spatar Nicolae Milescu de 11,44m.

Parcela **IE 246815** se invecineaza cu urmatoarele constructii:

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

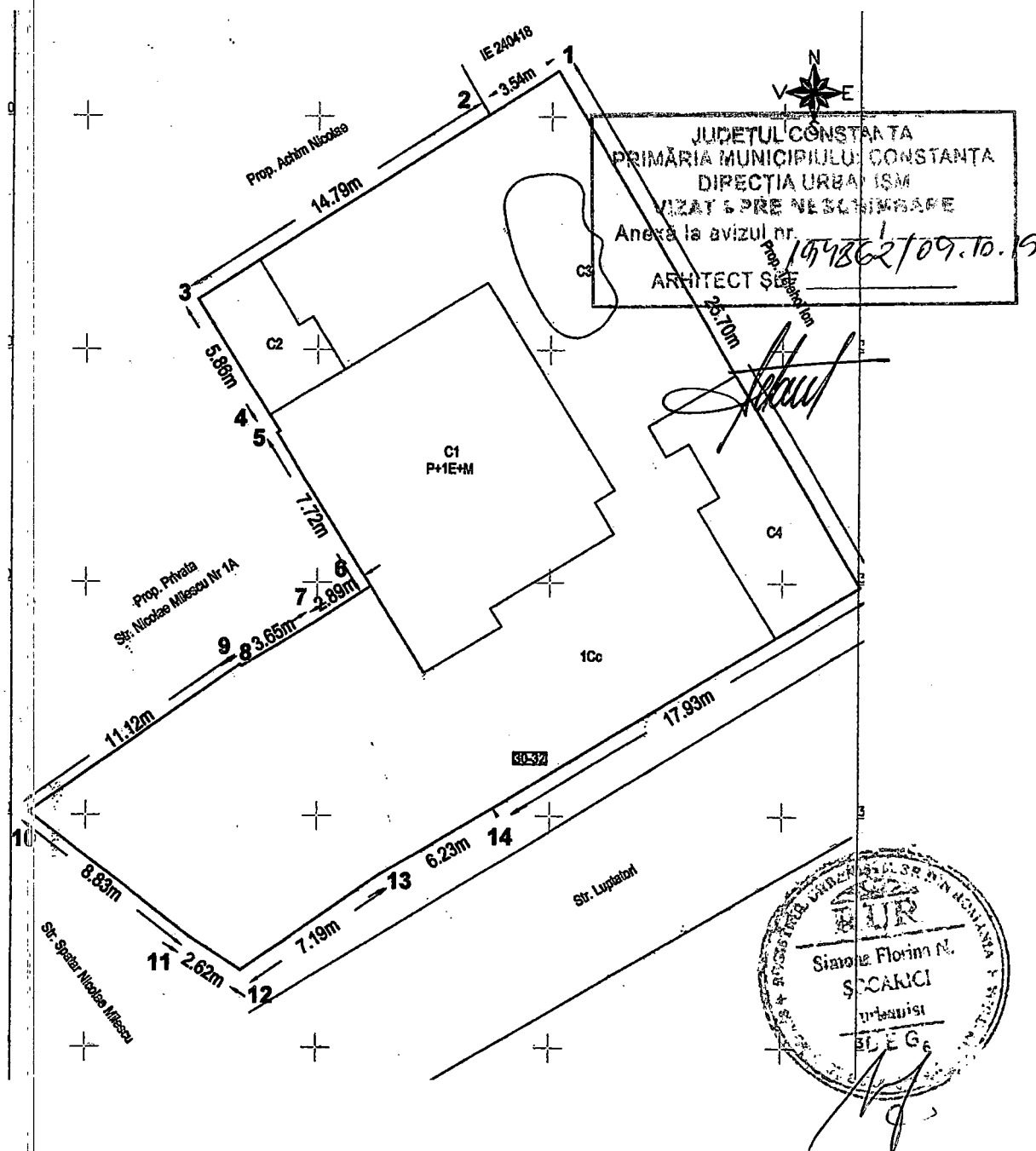
- La nord - vest: pe parcela proprietate privata Achim Nicolae sunt amplasate la cca.30cm fata de limita comuna de proprietate, constructii Anexa Parter si pe parcela - IE 240418 este amplasata o locuinta la o distanta de cca. 14,41m fata de corpul C1 locuinta existenta pe parcela studiata.

- La nord-est si est: pe parcela proprietate privata Telehoi Ion se afla o locuinta cu regim de inaltime Parter amplasata la cca 4,80m fata de limita comuna de proprietate si la o distanta de cca.10,90metri fata de corpul C1 locuinta existenta pe parcela studiata.

- La vest: pe proprietatile private IE 213224 si IE 245644 se afla o locuinte cu regim de inaltime Parter amplasate pe limita comuna de proprietate cu parcela studiata.

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

- **POT existent = 31,38% (AC existent = 198,00mp)**
- **CUT existent = 0,53(AD existent = 333,00mp)**

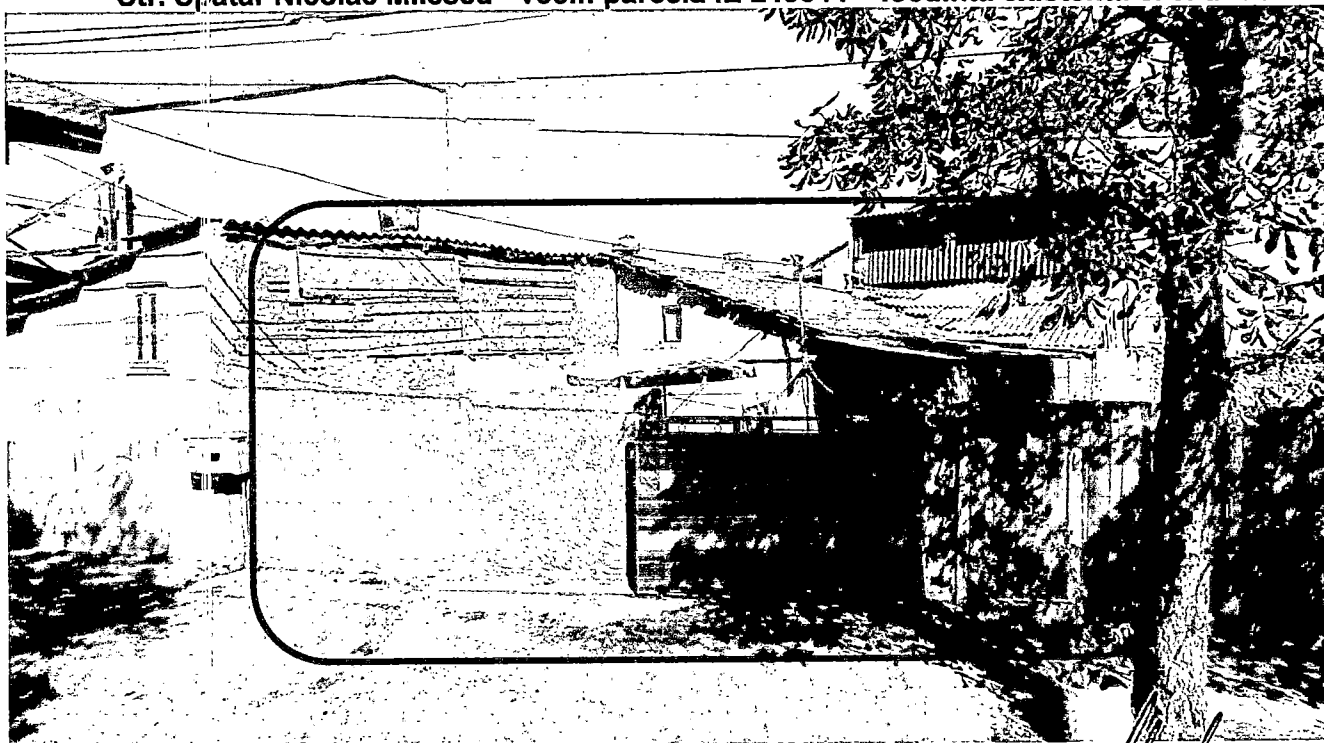


U S O N I A

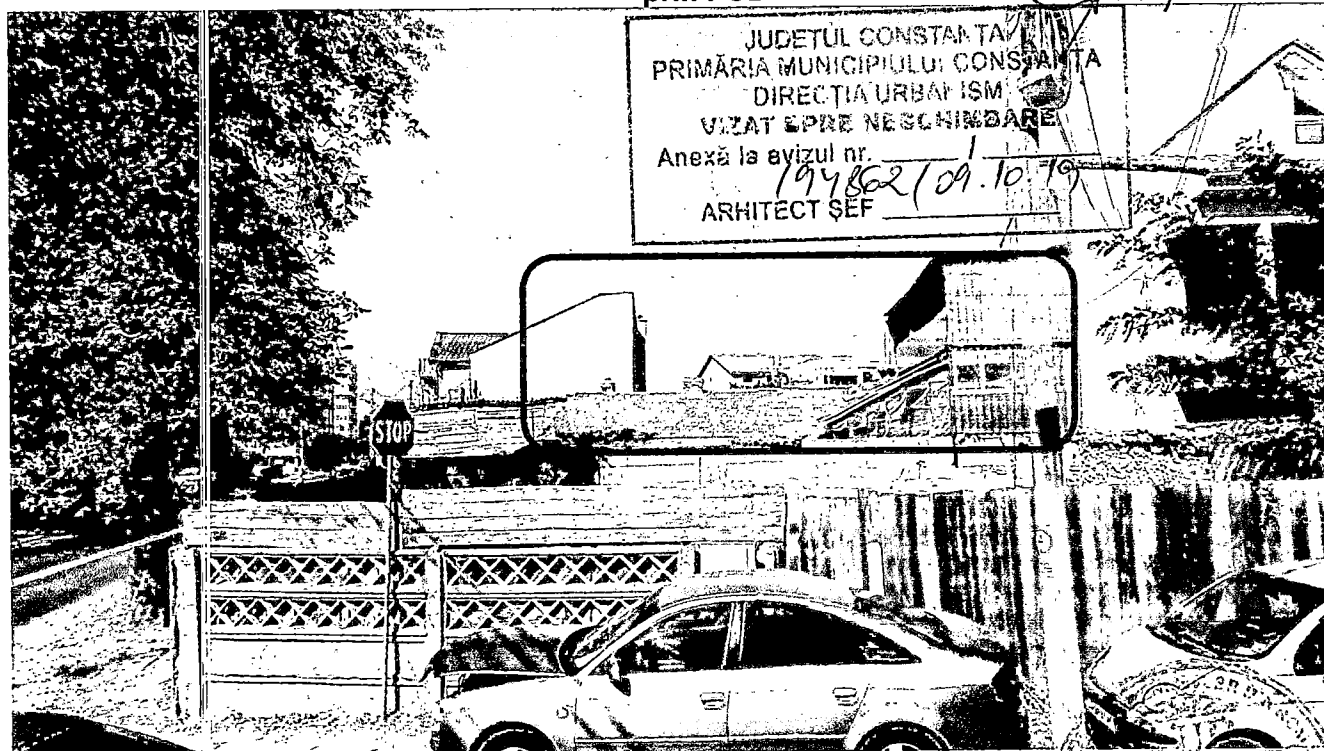
ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Str. Spatar Nicolae Milescu - vecin parcela IE 245644 - locuinta existenta si extinderi

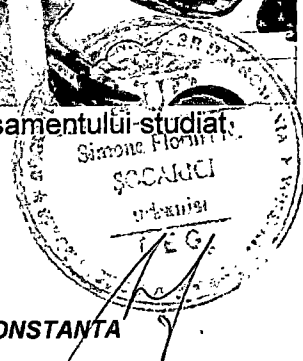


Intersectie Str. Spatar Nicolae Milescu cu strada Luptatori – parte din parcela studiata prin PUD



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT EPNE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 194862/09.10.19
ARHITECT ȘEF

Pe fundal este marcata extinderea locuintei existente pe parcela vecina amplasamentului studiat.



U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Strada Luptatori – parcela studiata prin PUD/ Corp C1 existent Locuinta

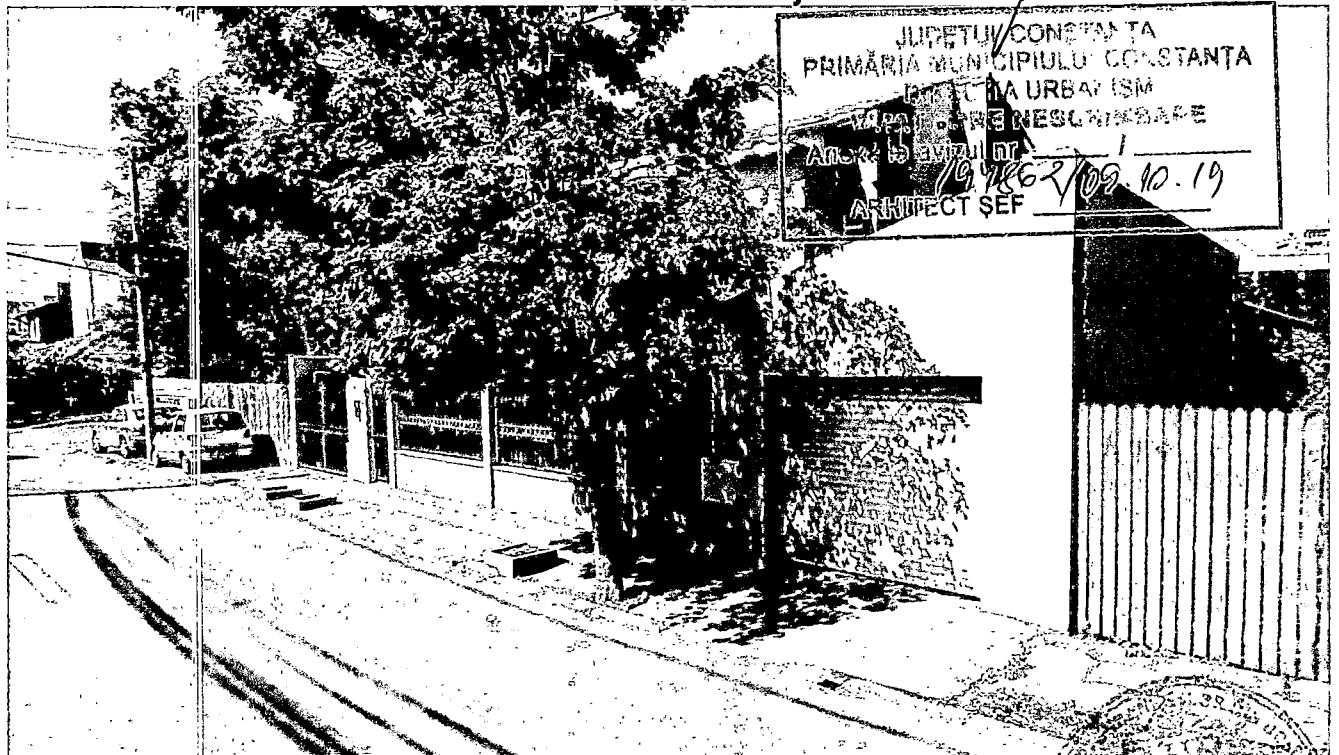


Strada Luptatori – parcela studiata prin PUD/ Corp C1 existent Locuinta





Strada Luptatori – parcela studiată prin PUD/ Corp C1 existent Locuință și corp C4 existent Garaj



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
ING. O. RE NESCHIMBA
ANEXA 15 EMITIT DE
19.10.2019
ARHITECT ȘEF

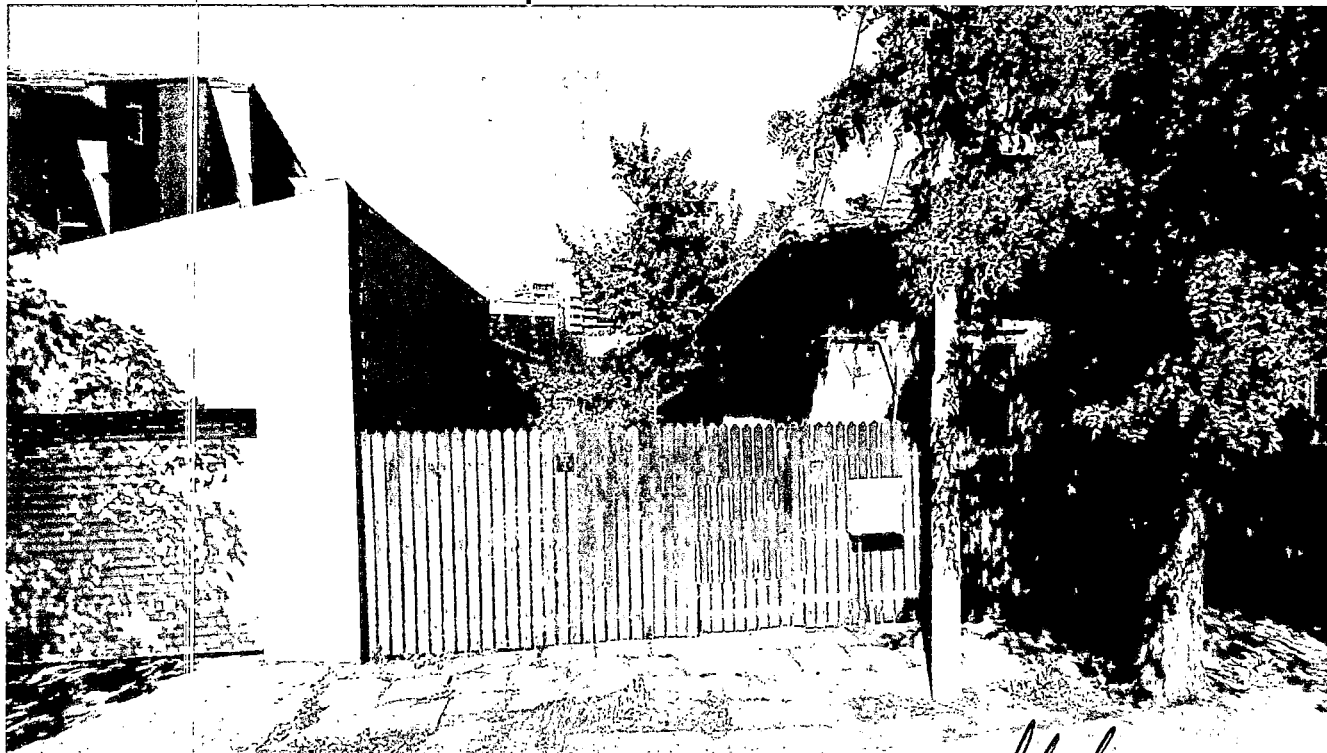


U S O N I A

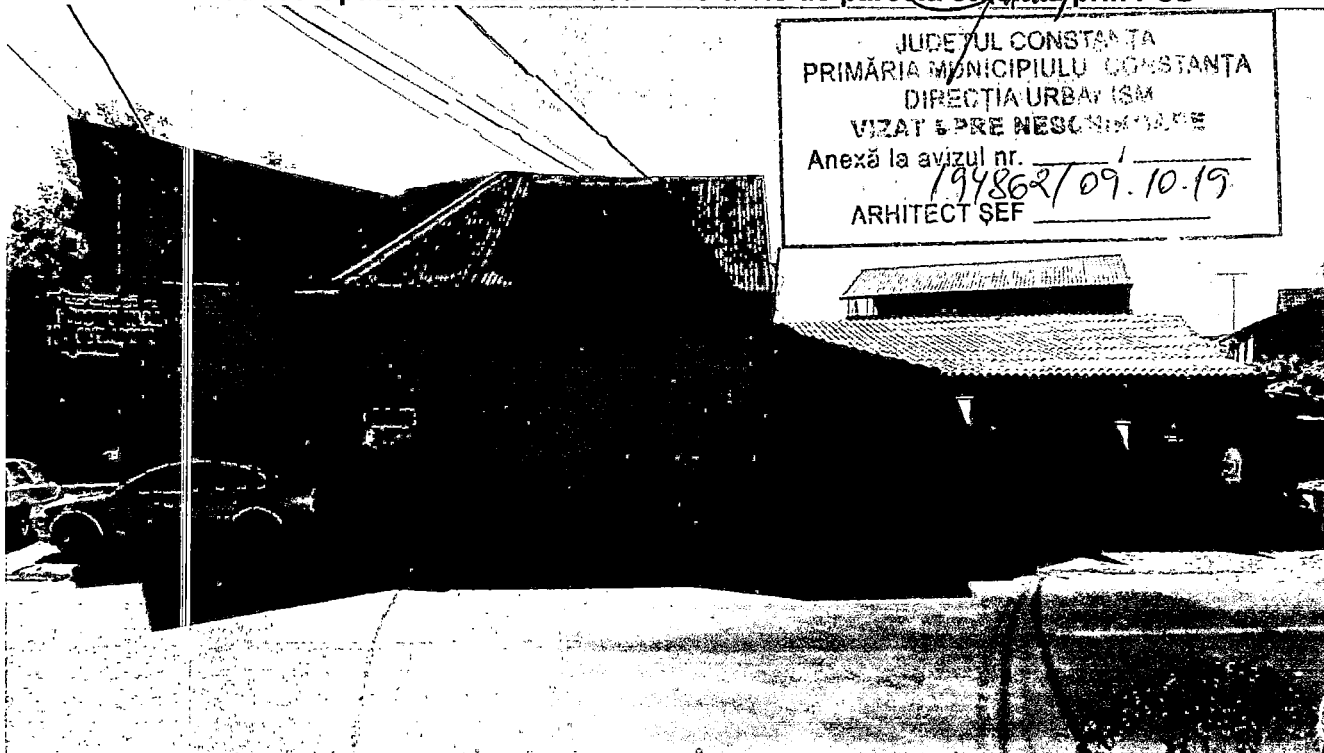
ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Strada Luptatori – vecin Est – Locuinta Parter



Strada Spatar Nicolae Milescu – vis-a-vis de parcela studiata prin PUD



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-NEȘCINĂTOARE
Anexă la avizul nr. 194862/09.10.19
ARHITECT ȘEF

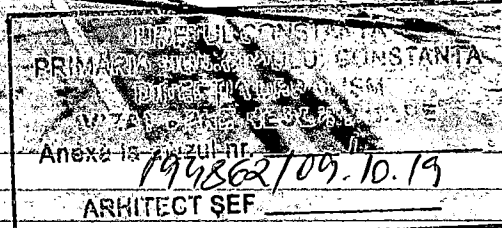


U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Strada Luptatori – vis-a-vis de parcela studiata prin PUD



3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

Parcela 246815 este teren construit in proportie de 31,38%. Pe parcela exista trei corpuri de clădire si o piscina descoperita.

In zona studiata adiacent amplasamentului nu mai exista parcele libere si construite. Pe toate parcelele invecinate amplasamentului se afla cladiri de locuit cu regim de inaltime Parter / P+1.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei studiate este rezidential – locuire individuala si functiuni complementare locuirii.

3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR

In zona studiata se afla in special locuinte individuale cu regim de inaltime Parter/P+1.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Parcela IE 246815 este proprietate privata conform Contract de vanzare-cumparare si extrasului de carte funciara la zi.

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

Strazile Spatar Nicolae Milescu si Luptatori fac parte din domeniul public de interes local.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

In baza rezultatelor obtinute prin Studiul geotehnic anexat prezentei documentatii se poate concluda ca structurile din amplasament sunt constituite din pamanturi compresibile, cu umiditate ridicata si porozitate relativ mica.

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Amplasamentul constructiei proiectate va fi fixat numai in zona locatiei forajului F47, care prezinta cele mai bune si sigure avantaje geotehnice intr-o zona speciala.

Cercetarile de teren efectuate in amplasament conduc la concluzia ca terenul este apt de a prelua sarcinile aduse de constructia proiectata asigurand stabilitatea ei, cu urmatoarele recomandari:

Fundarea se va realiza la o adancime mai mare de $D_f \min = 1,00m$ sub adancimea de inghet.

Adancimea de fundare va fi la $-1,8-2,00m$ CTA, la acesta adancime fiind asigurata depasirea adancimii de inghet precum si incastrarea in strat, rezultand ca strat portant orizontul de argila prafoasa – praf argilos (plastic consistent moale).

Presiunea medie verticala pe tere conform NP125/2010 se poate considera $P_{conv} = 120kPa$ ca presiune de baza, considerand $D \min = 2,00m$ si $B=1,00m$.

Pentru alte adancimi de fundare si alte laturi ale talpii fundatiei, presiunea conventionala se va calcula cu corectii conform standardelor in vigoare.

Valorile de presiuni conventionale de calcul se recomanda pentru gruparea fundamentala: $p_{1ef}=1.2p_{pconv}$ pentru gruparea speciala.

Se recomanda ca fundarea sa se realizeze prin intermediul unei perne de piatra sparta in sapatura generala cu grosimea de 80 cm., evazata pe contur cu grosimea pernei, asezata peste un blocaj din anrocamente (0,30m).

Solutia de fundare directa in sapatura generala prin intermediul unei perne de piatra sparta este recomandata pentru amplasament.

Solutia de sapare in santuri sapate dupa forma si dimensiunile fundatiilor este o alternativa, numai daca peretii santurilor nu se darama sub prezenta apei, iar malurile amplasamentului sunt sprijinite, creandu-se posibilitatea de "lucru in uscat".

Daca pe fundul sapaturii (cota finala) sunt identificate zone cu umpluturi, haznale, etc, acestea se vor indeparta si rezolva prin chiueraj la situatia intalnita.

Conditia de calitate pentru o buna compactare a pernei este obtinerea la talpa pe suprafata pernei a unui modul de deformatie liniara $>30Mpa$, iar verificarea se va face de un laborator autorizat.

Sistematizarea pe verticala si in plan se va face prin asigurarea colectarii rapide pe intreg amplasamentul a apelor din precipitatii.

Este interzis deschiderea sapaturilor pe perioade lungi de timp, ploaie torențială, inundatii, etc.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

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

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Zona amplasamentului este dominata hidrologic de panza freatica cu un nivel hidrostatic de panza freatica cu un nivel hidrostatic permanent si variabil, la adancimi relativ mici intre h 1,20-1,60m de la suprafata terenului.

Nivelul panzei freatice din amplasament a fost identificat la adancimea de 1,60m si coboara sub cota adancimii de fundare, cu un efect direct asupra structurilor sensibile la umezire prin modificarea plasticitatii si a portanetii lor, fapt care impune imbunatatirea artificiala terenului natural existent, motiv pentru care sunt necesare epuizmente normale pentru a fi posibile activitati in uscat.

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

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

- conform Codului de proiectare seismica - Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1 /2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
VICE-PRIMĂR
VIZAT ȘI PRENEGOTIAT PE

Anexa la avizul nr.

19482/09.10.19

ARHITECT ȘEF

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13 / 4352 / 2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com
proiectare ag = 0,20g pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta IMR = 225 ani si in zona
cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7$ sec.

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanta este situata in zona cu gradul 7 de intensitate macroseismica, in care probabilitatea producerii unui seim de grad VII (MSK) este de minim o data la 50 de ani.

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

Parcela IE 246815 este teren construit pe care se afla trei corpuri de cladire si o piscina descoperita. Acestea sunt intr-o stare fizica buna si au structura durabila.

Pe parcelele vecine amplasamentului studiat prin PUD se afla cladiri cu regim de inaltime parter cu functiune de locuinte individuale si anexe, in stare fizica medie, avand structuri durabile/semidurabile.

3.12 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

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

Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C. RAJA S.A. nr. 893/19513 din 14.12.2018

Pe amplasamentul studiat exista dou bransamente de apa Dn 3/4" Pp si Dn 25mm PERD, contorizat cu apometru Dn 20mm, executate din conducta de distributie apa Dn 100mm Azb si un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn 300mm B (H=1,60m).

Pe strada Luptatori exista conducta de distributie apa Dn 100mm Azb, colectorul unitar Dn 300mm B (H=1,60m).

Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament S.C. E Distributie Dobrogea S.A. nr. 253583782/22.01.2019

Pe strazile Luptatori si Spatar Ioan Borcea exista LEA 0,4kv, conform planului anexa la aviz. Noul obiectiv poate fi racordat la retea electrica existenta.

In conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferenta capacitatiilor energetice - revizia 1, aprobata cu Ordinul ANRE nr.4/2007, fata de cablurile electrice existente se va pastra o distanta de minim 0,6m fata de cel mai apropiat punct al constructiei. Se vor respecta normativele in vigoare fata de instalatiile existente.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE, nr. 313.270.186/21.11.2018

In zona studiata exista retea de gaze naturale, conducte subterane PE RP DN 125mm, conform planului anexa la aviz.

Prin lucrarile propuse pot fi afectate postul de reglare - masurare (PRM) si instalatia de utilizare gaze naturale (IUGN), care alimenteaza imobilul existent. Acestea se vor inchide inainte de inceperea lucrarilor si se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 si a Legii NR. 123/2012. Instalatia de utilizare gaze naturale care alimenteaza imobilul se afla in intretinerea si exploatarea consumatorului.

Amenajarile interioare si sau exterioare in cazul in care vor efecta instalatia de utilizare a gazelor naturale si postul de reglare masurare atat ca traseu cat si ca destinatie a receptorilor sau modificare a debitului existent conduc la modificarea proiectului tehnic a instalatie de gaze naturale.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008. Prevederilor

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com
Legii Energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Alimentarea cu energie termica, conform aviz RADET CONSTANTA, nr. B20561/22.11.2018

Pe amplasamentul studiat nu exista amplasate retele termice.

Rețele de telecomunicatii, conform aviz de amplasament Telekom nr. 1948/16..11.2018

Pe amplasamentul studiat nu exista amplasate rețele si echipamente de comunicatii electronice.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare prevede:

- **Mentinerea corpurilor de cladire existente pe parcela, corp C1-Locuinta, C2-Bucatarie de vara, C3-Piscina si C4 - Garaj.**

- **Extinderea locuintei unifamiliale existente prin construirea unui nou corp de cladire C5 – Locuinta cu Ac maxim = 85,95mp; Acd maxim = 255mp. La parterul corpului de cladire propus se poate amenaja un birou pentru profesii libere cu suprafata de maximum 25% din suprafata construita (Ac), adica 21,48mp.**

- **Construirea unei pergole sau a unui corp de legatura cu regim de inaltime parter, intre corpul C1 – Locuinta existenta si C5 – Extindere Locuinta propusa.**

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

- **Funcțiuni propuse:** locuinta individuala cu regim de inaltime maxim P+2 in regim de construire izolat fata de limitele laterale de proprietate si functiuni complementare locuirii: birou profesii libere in limita a maxim 25% din AC, situat la parter

- **Regim de inaltime maxim aprobat: P+2E ; Regim de inaltime maxim propus: P+2**

- **H max = 10 metri**

- **POT max aprobat = 45%; POT max propus = 45%**

- **CUT max aprobat = 1,35; CUT max propus = 1,35**

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRENTERMINAT
Anexă la avizul nr. 1948/16.11.2018
ARHITECT SEF

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

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

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

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

- **fata de aliniament (Nord), spre parcela IE 245644 - cladirea a fi amplasata retras 3.00metri**
- **fata de aliniamentul strazii Spatar Nicole Milescu – pe aliniament**
- **fata de aliniamentul strazii Luptatori – pe aliniament**

Corpul de cladire propus va avea inaltimea maxima - **Hmax = 10metri** si regimul de inaltime P+2. H maximum se calculeaza de la cota terenului amenajat pana la atic.

Pe amplasament se va realiza un nou volum, in regim de construire izolat sau cuplat printr-un corp de legatura Parter cu locuinta existenta pe amplasament.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA LUPTATORI NR. 30-32, MUN. CONSTANTA

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Corpul de cladire propus va avea fatade catre strazile Spatar Nicolae Miclescu si Luptatori.
Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U03-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pe parcela IE 246815, pentru o cladire P+2E – locuinta individuala si birou la parter.

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

⇒ **Suprafata construita existenta care se mentine (AC) = 198,00mp**

⇒ **Suprafata construita propusa pentru noua insertie (AC) = 85,00mp**

⇒ **Suprafata construita maxima propusa pe parcela (AC) = 283,95mp**

Suprafata desfasurata este determinata de CUT maxim admis prin PUG, respectiv 1,35

⇒ **Suprafata desfasurata maxima care se mentine (ACD) = 333,00mp**

⇒ **Suprafata desfasurata propusa pentru noua insertie (ACD) = 255,00mp**

⇒ **Suprafata desfasurata maxima propusa pe parcela (ACD) = 831,85 mp**

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe trei etaje supraterane, respectiv regim de inaltime P+2.

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

AC propus = 283,95 mp ⇒ POT = 45%

ACD propus = 851,85mp ⇒ CUT = 1,35

Rh propus = P+2 (H max la atic = 10metri, masurata de la cota terenului amenajat).

Sugestia de mobilare prezentata pe planurile U05 - Ilustrare urbanistica, respecta urmatoarele reglementari si conditionari rezultate din hotararile aprobate la nivel local si judetean:

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

Suprafata de spatii plantate necesara conform PUG = 10% din suprafata parcelei = 63,10mp

Suprafata de spatii plantate necesara conform HCJ 152/2012 = 5mp/locuitor = 20,00mp (pentru o medie de 4 persoane/locuinta)

Suprafata de spatii plantate propusa prin PUD = minim 18% din suprafata parcelei = 113,58mp.

Suprafata de spatii plantate propuse la sol prin planul de mobilare = 113,58mp - spatiu plantat tip gradina, amenajat cu gazon si plante specifice zonei. – spatiu plantat tip gradina, amenajat cu gazon si plante specifice zonei.

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

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

- retras 3 metri fata de extinderile existente pe parcela IE 245644 aflate pe limita comuna de proprietate si retras 5 metri fata de conturul imobilului intabulat pe parcela IE 245644 cu functiunea de Locuinta cu regim de inaltime Parter.

- retras 2,5metri fata de corpul C1 existent pe amplasament, cu mentiunea ca aceste doua corpuri pot fi legate printr-o pergola sau un corp Parter

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se realizeaza din strada Luptatori. In prezent, parcela are amenajate 2 accesuri carosabile, unul la corpul C4 – Garaj amplasat spre limita laterala est de

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com
proprietate si unul de cca. 2,6metri amplasat in fata corpului C1 existent – Locuinta. Prin PUD, accesurile carosabile existente isi mentin configuratia existenta.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se realizeaza in garajul existent pe amplasament, corp C4 si pe locul de parcare existent pe amplasament in fata corpului C1.

Accesul pietonal pentru locuinta existenta se realizeaza din strada Luptatori. Prin PUD, accesul existent se mentine si se propun noi posibilitati de acces pietonal, unul din strada Spatar Nicolae Milescu si unul din strada Luptatori pentru biroul propus la parter.

ACCESSE PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din strazile Luptatori si Spatar Nicolae Milescu.

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

Zona din care face parte amplasamentul studiat prin PUD are caracter rezidential – locuire individuala si functiuni complementare locuirii.

Pe amplasament exista si se mentin corpuri de cladire cu functiuni de locuire, garaj, bucatarie de vara.

Noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de locuire individuala. Constructia propusa va avea fatade catre strazile Luptatori si Spatar Nicolae Milescu.

Imprejmuirea parcelei IE 246815 va respecta prevederile PUG:

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

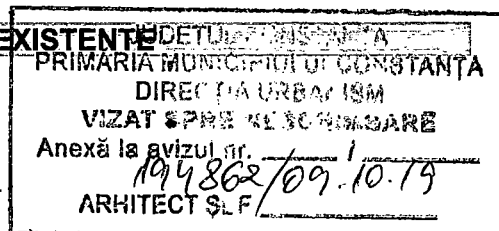
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuii din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat exista urmatoarele constructii:

- Corp C1 – Locuinta P+1+M, AC=135mp, AD=270mp
- Corp C2 – Bucatarie de vara Parter, AC=20mp, AD=20mp
- Corp C3 – Piscina, suprafata = 22mp
- Corp C4 – Garaj Parter, AC=43mp, AD=43mp

Toate corpurile de cladire existente pe parcela se mentin si nu se propun interventii asupra lor.



4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe strazile Luptatori si Spatar Nicolae Milescu.

Accesul auto pe amplasament se realizeaza din strada Luptatori. In prezent, parcela are amenajate 2 accesuri carosabile, unul la corpul C4 – Garaj amplasat spre limita laterala est de proprietate si unul de cca. 2,6metri amplasat in fata corpului C1 existent – Locuinta. Prin PUD, accesurile carosabile existente isi mentin configuratia existenta.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se realizeaza in garajul existent pe amplasament, corp C4 si pe locul de parcare existent pe amplasament in fata corpului C1.

Accesul pietonal pentru locuinta existenta se realizeaza din strada Luptatori. Prin PUD, accesul existent se mentine si se propun noi posibilitati de acces pietonal, unul din strada Spatar Nicolae Milescu si unul din strada Luptatori pentru biroul propus la parter.

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

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

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

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiată cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata.

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

Conform LMI 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, parcela IE 246815, face parte din **zona protejata**:

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

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

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

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

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

PROTECTIA APEI

Pe amplasamentul studiat exista dou bransamente de apă Dn3/4 Pb si Dn 25mm PEHD, contorizat cu apometrul Dn 20mm, executate din conducta de distributie apă Dn 100mm Azb si un racord de canalizare executat in colectorul menajer Dn 300mm B (H=1,60m).

Pe strada Luptatori exista conducta de distributie apă Dn 100mm Azb, colectorul unitar Dn 300mm B (H=1,60m).

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECTIA AERULUI

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

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

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

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

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

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Pe amplasament exista sistem de canalizare si rigole, care deverseaza in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea pe amplasament exista spatii plantate si se vor executa lucrari noi de inierbare si plantare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

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

MANAGEMENTUL DESEURILOR

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

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In zona studiata nu exista obiective de utilitate publica.

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

4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

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

- Conform HCJ 152/2012 minim necesar = 20mp (5mp/persoana pentru o medie de 4 persoane/locuinta)
- Conform PUG minim necesar = 10% din suprafata parcela (63,10mp)

Suprafata minima obligatorie stabilita prin prezenta documentatie este 18% din suprafata parcelei (113,58mp).

Spatiu verde ce va fi amenajat pe parcela va fi tratat ca gradina aferenta locuintei individuale.

Pentru amenajarea gradinii se pot utiliza gazon decorativ, plante floricole si arbusci.

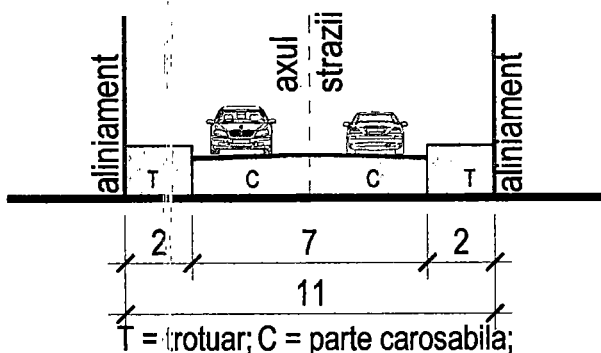
In zona studiata nu se propun masuri de reabilitate si dezvoltare a spatiilor verzi publice.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

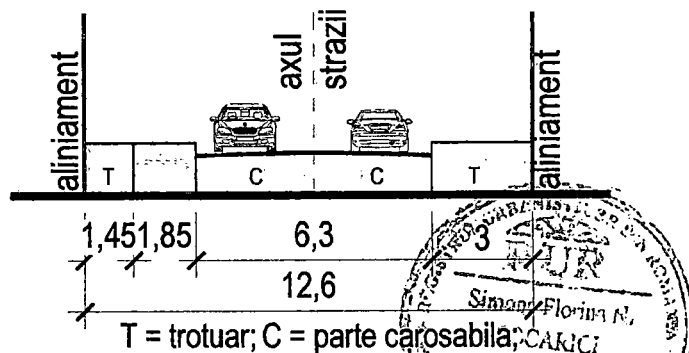
Strazile Luptatori si Spatar Nicolae Milescu sunt strazi de categoria III de circulatie, cu o banda de circulatie pe fiecare sens, 2 sensuri de circulatie (carosabil de 7 metri) si trotuare aferente.

Nu se propun modificari ale circulatiilor auto si pietonale existente.

PROFIL A-A STR. LUPTATORI



PROFIL B-B STR. NICOLAE MILESCU



4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA PROPUSE

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

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire existent se mentine.

- Constructia existenta corp C1 este alipita la limita laterala vest
- Constructia existenta corp C4 este alipita la limita laterala est
- Constructia existenta corp C2 este alipita la limita posterioara

Noul corp de cladire propus se va amplasa retras 3metri fata de limita laterala spre parcela IE 245644 si pe aliniamentele strazilor Luptatori si Spatar Nicolae Milescu

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PE NE ÎNVOIARE
 Anexa la avizul nr. 194862/09.10.19
 ARHITECT ȘEF

4.16 ASIGURAREA UTILITATILOR

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

Pe parcela situata pe strada Luptatori, nr. 30-32, exista racord de apa, bransament de canalizare si gaze naturale, care apartin locuintei individuale existente. In cazul in care este necesara redimensionarea bransamentului de apa/racordului de canalizare/bransamentului de gaze naturale se va reveni la avizare catre detinatorii de utilitati cu documentatii tehnice pentru lucrarile necesare, in fazele ulterioare de proiectare.

4.17 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

BILANT TERITORIAL GENERAL		
SUPRAFATA PARCELA IE 246185	631mp	
Funciune	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Constructii total maxim	283,95	45,00
Piscina	22,00	3,49
Circulatii si amenajari	211,47	33,51
Spatii plantate la sol minim	113,58	18,00
Total	631,00	100,00

BILANT TERITORIAL		
SUPRAFATA PARCELA IE 246185	179mp	
Funciune	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Corp C1 – Locuinta	135,00	21,39
Corp C2 – Bucatarie de vara	20,00	3,17
Corp C3 - Piscina	22,00	3,49
Corp C4 - Garaj	43,00	6,81
Corp C5 propus – Extindere Locuinta	85,95	13,62
Circulatii si amenajari	211,47	33,51
Spatii plantate la sol minim	113,58	18,00
Total	631,00	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe strada Luptatori nr. 30-32, respecta reglementarile urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUG Mun. Constanta si conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, (cu modificarile si completarile ulterioare) planul de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com
parcela studiată, detaliind modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și reglementând retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică și modul de ocupare a terenului.

REGLEMENTARI URBANISTICE conform P.U.G. MUN. CONSTANTA CARE NU POT FI MODIFICATE PRIN P.U.D. SI REGLEMENTARI URBANISTICE STABILITE PRIN P.U.D. (conform LEGII 350/2001) STRUCTURATE SIMILAR R.L.U.

PENTRU PARCELA IE 246815 amplasată pe STR. LUPTATORI NR. 30-32, SITUATA IN ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2a - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amanuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC
- se mențin toate construcțiile și amenajările existente pe parcela IE 246815

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- se admite extinderea clădirilor existente și construirea de noi corpuri de clădire în limitele POT și CUT admise și cu respectarea regimului de înălțime admis

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22.00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

- parcela IE 246815 cu suprafața de 631 mp este parcela de colț cu deschidere la strada Spatar Nicolae Milescu de 11,45 metri și la strada Luptatori de 31,35 metri. Parcela are o formă neregulată fiind rezultată din alipirea a două parcele: parcela situată pe strada Luptatori nr.30 (cu suprafața de 452mp) și parcela situată pe strada Luptatori nr.32 (cu suprafața de 176mp), conform act de alipire nr. 1515/11.05.2017.
- se mențin toate construcțiile și amenajările existente pe parcela IE 246815
- clădirile/corpurile de clădire noi se pot amplasa în regim de construire izolat față de limitele laterale ale parcelei cu încadrarea în suprafața maxim edificabilă marcată pe planul U02 - Reglementări urbanistice

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile/corpurile de cladire noi se vor amplasa pe aliniamentele strazilor Spatar Nicolae Milescu si Luptatori, cu retragerea adecvata a parterului in zona de intersectie a strazilor, conform planului U02- Reglementari urbanistice.
- nu se admit console, balcoane sau bovindouri peste domeniul public

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCEL ELOR

- parcela IE 246815 are limite **laterale de proprietate** catre parcelele: IE 245644 (limita de nord si vest), IE 213224 (limita de vest) si catre limita de est
- parcela IE 246815 are **limita posterioara** de proprietate catre parcelele: prop. Achim Nicolae (conform plan cadastral) si IE 240418 (limita de nord).
- se mentine amplasarea cladirilor existente fata de limita posterioara de proprietate si fata de toate celelalte limite laterale de proprietate cu exceptia amplasarii cladirilor noi fata de limita catre parcela IE 245644 (limita de nord), situatie in care cladirile/corpurile noi se vor retrage fata de limita laterala catre parcela IE 245644 (limita de nord) cu o distanta de minimum 3,00 metri
- cladirile/corpurile noi vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure insoirea ferestrelor incaperilor de locuit conform legislatiei in vigoare (OMS 994/2018);

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

- pe parcela IE 246815 exista mai multe corpuri de cladire care se mentin si se admite construirea de noi corpuri de cladire in conditiile incadrarii in POT si CUT admise;
- un nou corp de cladire se poate amplasa cuplat cu corpul C1 existent sau izolat fata de acesta la o distanta minima de **2,50 metri**

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela IE 246815 are asigurate doua accesuri carosabile din strada Luptatori care se mentin
- parcela IE 246815 are asigurat acces pietonal din strada Luptatori care se mentine si va avea noi accesuri pietonale atat din strada Luptatori cat si din strada Spatar Nicolae Milescu

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

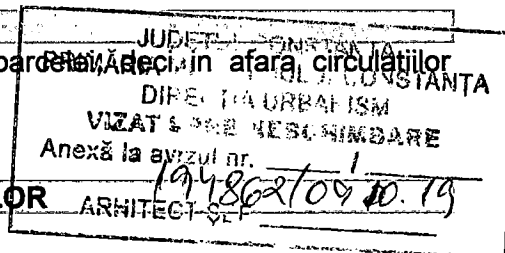
- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, decu in afara circulatiilor publice;
- spatiile de parcare si garare existente pe parcela se mentin

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 ($H_{maxim} = 10.0$ metri);
- se admite mansardarea cladirilor in conditiile Art. 2;
- se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat;
- inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4.0 m** cu centrul pe linia cornisei sau stesinei;
- se admite realizarea de subsoluri
- inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- cladirile noi, extinderile 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;
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in



U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile;
- garajele si anexe vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala;

ARTICOLUL 12 - 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 interzice dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - 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 **minimum 18% din suprafata parcelei**;
- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, 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 m.** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuiri laterale si posterioare pot avea maxim **2.50 metri**.
- parcela IE 246815 nu va fi imprejmuita catre strazile Luptatori si Spatar Nicolae-Milescu pe lungimea de front destinata amplasarii cladirilor pe aliniament

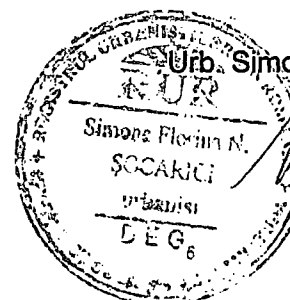
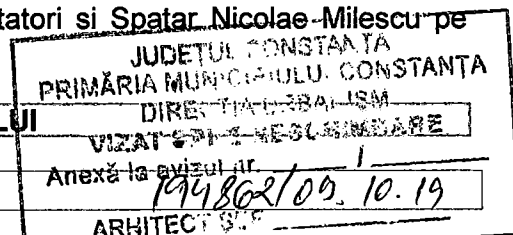
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 45\%$

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

- $CUT_{maxim} = 1.35$

POT si CUT au fost crescute cu 10% conform prevederilor PUG.



Intocmit,
Urb. Simona Socarici