



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

54

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Alexandru Șteflea nr. 6B,
investitori Onțică Adrian și Rădoi Mariana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 11.09. 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 141253/15.09.2020, 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. 141525/15.09.2020, precum și avizul nr. 141246/15.09.2020 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, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Onțică Adrian înregistrată sub nr. 57397/28.03.2020, completată cu adresa nr. 101304/02.07.2020;

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, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Alexandru Șteflea nr. 6B, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unei locuințe individuale P+1E și a unei anexe parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Alexandru Șteflea nr. 6B, parcela A 701/55 lot 2, parcela A 701/54 lot 1+2, în suprafață de 252mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 250180, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Onțică Adrian și Rădoi Mariana conform actului de alipire autentificat sub nr. 315/04.04.2019 la Biroul individual notarial Ștefan Elena Laura.

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 Onțică Adrian, Rădoi Mariana, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, _____ împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIANA

Cojoc

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,**

FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA

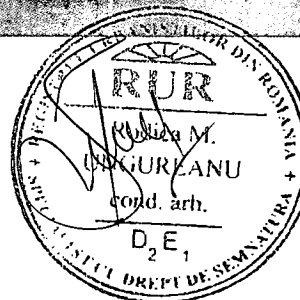
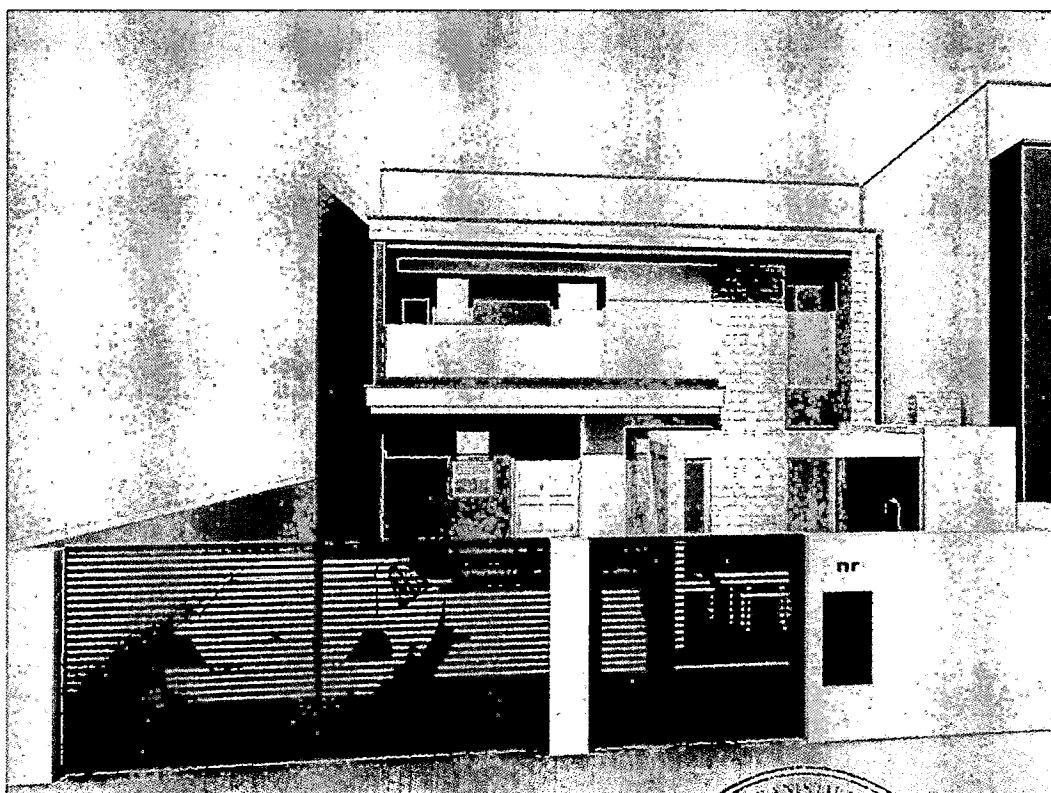
NR. 368 / 21.09. 2020

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



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**" CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E,
ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN"
MUNICIPIUL CONSTANTA, PARCELA A701/55-LOT 2 TARLA 75, PARCELA
A701/54-LOT1+2
strada Alexandru Steflea nr. 6b**





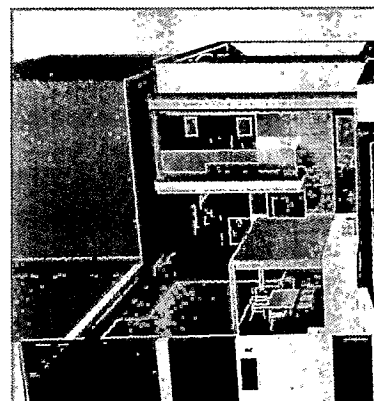
MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamantare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.3 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobrate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.



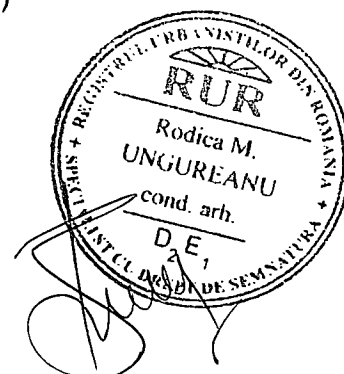
CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indice de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 141246/15.09.20
ARHITECT ȘEF

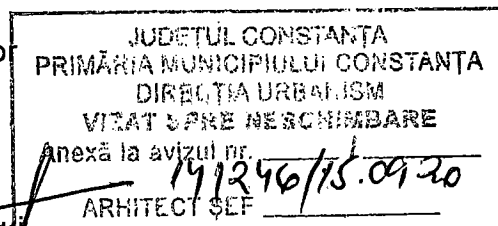
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor



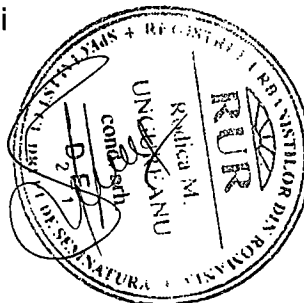


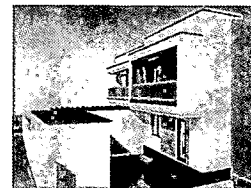
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
- art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 - imprejmuiuri
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)



CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei





CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

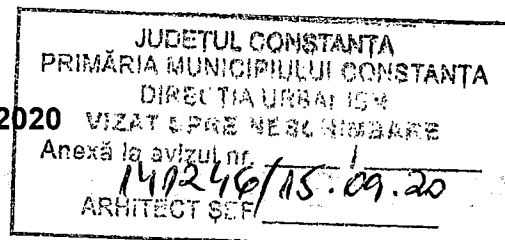
DENUMIRE PROIECT: " **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA INDIVIDUALA P+1E,
ANEXA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN**"

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, PARCELA A701/55-LOT 2
TARLA 75, PARCELA A701/54-LOT1+2**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **ONTICA ADRIAN SI RADOI MARIANA**

PROIECTANT: **S.C. ED COM'96 S.R.L.**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **MARTIE 2020**



1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în municipiul Constanta, cartier Inel I.

Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUD, aprobat prin HCL nr. 265/09.05.2008 .

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.3882 /22.10.2019 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuinta individuala.

Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia într-un complex rezidential avand ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incinta, limite edificabil fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

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

- mentinerea funcțiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de înaltime aprobat;



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



- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2: INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

Incadrare in zona - vezi plansa nr.2

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona vestica a Municipiului Constanta. Conform Act de Alipire autentificat sub nr.315/04.04.2019 imobilul situat in municipiul Constanta, strada Alexandru Steflea, nr.6B in suprafata de 252 mp este liber de constructii. Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 252 mp.

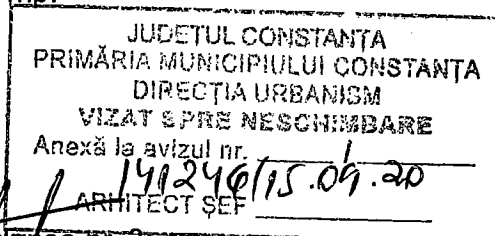
Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - teren proprietate - IE229761

La **est**: - teren proprietate - IE237624

La **sud**: - teren proprietate - IE249717

La **vest**: - strada Alexandru Steflea



Incadrare in PLANUL URBANISTIC DE DETALIU - vezi plansa nr. 3.

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.D , aprobat prin HCL nr. 265/09.05.2008 . destinatia terenului este de **locuire P+1E,2E**

Utilizari admise : locuire

POT max=45%

CUT max=corespunzator pentru POT maxim si H maxim.

RH max=Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2E. Respectare OMS nr. 119/2014, cu toate modificarile ulterioare.

Pentru imobilul situat în Municipiul Constanta, str. Alexandru Steflea, , Primaria Constanta a emis Certificatul de Urbanism nr. 3882 /22.10.2019, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui PLAN URBANISTIC DE DETALIU care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.2. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

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



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



Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic de Detaliu" aprobat prin HCL nr. 265/09.05.2008

Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI

Studiu geotehnic

Observatiile efectuate in teren

Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3882/22.10.2019

Aviz Mediu nr. 11552RP/22.11.2019

Aviz alimentare cu apa si canalizare nr. 1498/117392/22/11/2019

Aviz alimentare energie electrica nr. 05020632/14.11/2019

Aviz RCS RDS nr. 11593/19.11.2019

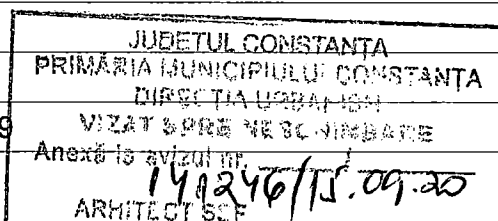
Aviz Gaze naturale nr. 314.519.392/11.11.2019

Aviz telefonizare nr. 2035/8.11.2019

Aviz comisia de circulatii nr. 148/11.03.2020

Adresa imobil strada Alexandru Steflea nr. 6B

Aviz directia judeteana de cultura nr. 5577/19.12.2019



2.1.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE / APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin hotararea Consiliului local nr.265/09.05.2008. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: LOCUIRE - P+1,2E

UTILIZĂRI ADMISE- Locuire

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- nu sunt specificate;

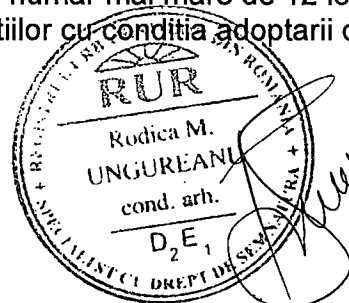
UTILIZĂRI INTERZISE

-nu sunt specificate

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Conform HGR 525/27.06.1996 - Parcelarea.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii



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



de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

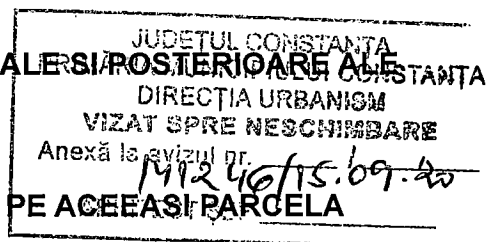
(2) Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in partee se respecta cumulativ urmatoarele conditii: a. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate; b. suprafata minima a parcelei de 150 m pentru cladiri insiruite si de minimum 200 m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate; c. adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei. (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

De la noul aliniament cladirile se vor retrage minim 3.50 m, cu conditia de evidentiere pe planul de situatie

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Conform HGR 525/27.06.1996 si conform Cod Civil.



AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform HGR 525/27.06.1996.

CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va asigura 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 m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Accesul va fi din Str. Alexandru Steflea.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

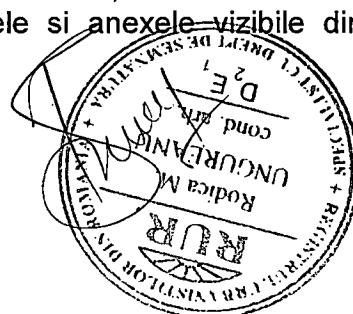
Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU - Anexa nr. 5. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr. 28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2E. Respectare OMS nr. 119/2014, cu toate modificarile ulterioare.

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 prezentate cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olana; garajele si anexele vizibile din circulatiile



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



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

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 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 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 impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese. Respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

IMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiuri 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 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de 0.50 m si parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 m.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI
POT maxim admis= 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI
CUT maxim admis= corespunzator pentru POT maxim si H maxim.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

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





CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona este strada Baba Novac, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD. Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: str. Baba Novac prin str. Alexandru Dimitrie Xenopol pana la intersectia cu str. Topoloveni, apoi prin str. Topolovenii pana la intersectia cu str. Alexandru Șteflea - amplasament. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.



3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

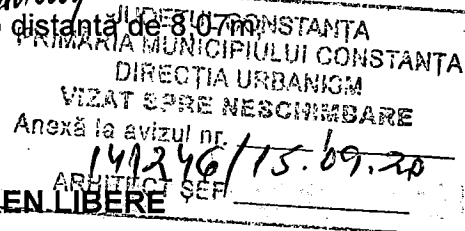
La nord - vecin: Nr. Cad 229761 pe o distantă de 32,49m;

La est: - vecin: Nr. cad. 237624 - pe o distantă de 7,70m;

La sud: - nr. cad. 249717 (vecin: Ghiță Octavian-Ionuț și Ghiță Elena conform Declarație nr. 20/16.01.2019) – pe o distantă de 33.30m.

La vest: - strada Alexandru Șteflea (Nr. cad. 230985) – pe o distantă de 8.07m.

Indici de ocupare teren : POT existent 0,00%
CUT existent 0,00



3.3. SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata teren amplasament = 252 mp

Suprafata construita existent = 0,00 mp

Suprafata desfasurata existent = 0,00 mp

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

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

Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe.



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



Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- preponderenta caracterului rezidential - functiunea de locuire individuala si functiuni complementare locuirii.
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate într-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum locuirea individuala si colectiva si functiuni complementare locuirii.

Funcțiunile solicitate de beneficiar – locuinta individuala este compatibila cu functiunile aprobate in zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul care a generat studiul are suprafata de 252 mp si este **proprietate privata**.

Ontica Adrian si Radoi Mariana – conform Actului de alipire cu nr. 315 / 04.04.2019 emis de Ștefan Elena Laura

Parcelele invecinate pe laturile nord; est si sud sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului, pe latura de vest, este domeniu public-strada Alexandru Steflea

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

In urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidența următoarea succesiune litologica:

"a"-pamant negricios pana la adancimea de 0,80 metri;

"b"- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 2,70 metri, adancimea de forare.

- argila prafoasa cafeniu deschisa pana la adancime de 3,50 m

- argila cafenie si cafeniu deschisa cu CaCO₃ pana la adancime de 5,80 m.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

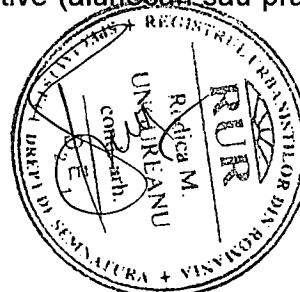
- se recomanda fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos spre plastic consistent;

- adancimea de fundare recomandata $D_f = -1.50$ m de la cota teren actual

- pentru dimensionarea fundatiilor se recomanda presiunea conventionala de calcul $p_{conv} = 120$ kPa- gruparea fundamentala;

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.





3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost întâlnit în foraje.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismică - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se încadrează în zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR=100$ ani și în zona cu perioada de control (de colț) $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+1E, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 252mp nu există construcții. Se propune realizarea unei construcții noi cu regim de înălțime P+1E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Alimentarea cu apă și canalizarea

Pe strada Alexandru Steflea există rețea de alimentare cu apă sub presiune și colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

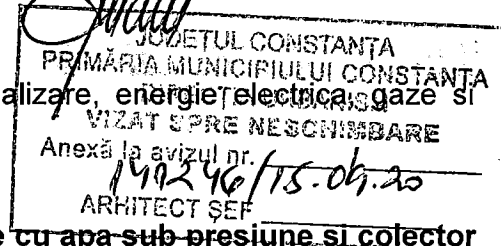
Pe strada Alexandru Steflea există rețea de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Alexandru Steflea există rețea de alimentare cu gaze naturale

Rețele de telecomunicații

Pe amplasament, nu există pozate cabluri de telecomunicații.



CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

Motivațiile urbanistice care au stat la baza stabilirii reglementarilor din prezentul P.U.D.:

- necesitatea înscrierii în direcțiile de evoluție în perspectiva a orașului și teritoriului;
- păstrarea caracterului de zonă cu funcțiunea predominantă de locuire;



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



- gestionarea spatiala a teritoriului are rolul de a asigura indivizilor si colectivitatilor dreptul de

folosire echitabila si responsabilitatea pentru o utilizare eficienta a teritoriului, in concordanta cu valorile si aspiratiile locuitorilor, contribuind la dezvoltarea spatiala echilibrata, la imbunatatirea conditiilor de viata si la asigurarea coeziunii teritoriale;

- solicitarile din partea proprietarilor de teren (in cererile pentru eliberarea certificatelor de urbanism) din zona pentru modificarea amplasarii constructiilor fata de limitele laterale si posterioara;

Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta individuala .

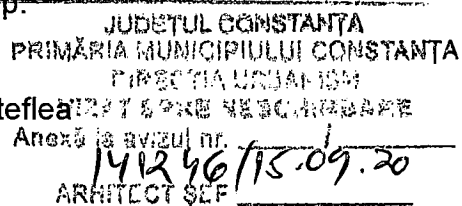
4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea locuinta individuala Regimul de inaltime propus P+1E(7,55 metri de la CTA la cornisa) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 8,07 metri si adancimea lotului de 33,00 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 252 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 3,50 metri fata de aliniament teren la strada Alexandru Steflea
- 0,60 metri fata de limita de proprietate latura Nord
- 0,00 metri fata de limita de proprietate latura Sud
- 0,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Est



4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafata teren amplasament = 252 mp

Locuinta individuala P+1E

SC parter = 80.38 mp, SC etaj 1 = 81.25mp, SD = 161.63mp

Anexa S(beci)+P

SC subsol = 18.56 mp, SC parter = 15.36mp, SD = 33.92mp

Foisorul Parter

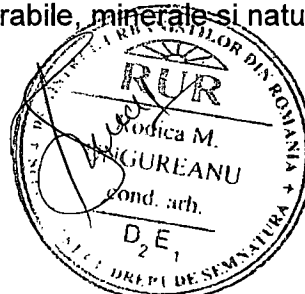
SC parter = 4.31mp,

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

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

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 in sistem terasa cu materiale durabile, minerale si naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;





4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceasi functiune -locuirea . Distanța dintre constructia propusa si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Imobil P+M	0,60 metri
Est	Teren liber	0,00 metri
Sud	Locuinta individuala /P+1	0,00 metri

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 141246/15.06.20

4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este str. Baba Novac, in partea de Sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: str. Baba Novac prin str. Alexandru Dimitrie Xenopol pana la intersectia cu str.Topoloveni, apoi prin str. Topolovenii pana la intersectia cu str. Alexandru Steflea - amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcajele autoturismelor se realizeaza in limita terenului propriu, accesul in parcare realizandu-se din str. Alexandru Steflea conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 148/11.03.2020

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

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

Se urmareste crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este Str. Baba Novac, in partea de sud a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din Str. Baba Novac prin strada Alexandru Dimitrie Xenopol.

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului in comun,terenul ce face obiectul prezentului PUD este amplasat in raport cu serviciul de transport public pe curba izocrona de 10 minute Pe langa autobuzele RATC mai opereaza o serie de operatori privati pe aceasta relatie.





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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 43,08 la strada Alexandru Steflea si 43,38 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta individuala cu regim de inaltime P+1E se va amenaja un loc paraj auto in incinta terenului proprietate, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spatiu verde.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

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

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

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

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

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarcă in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

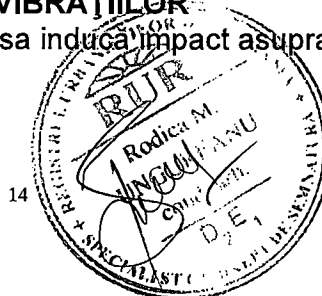
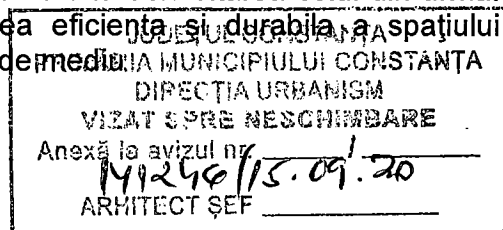
Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

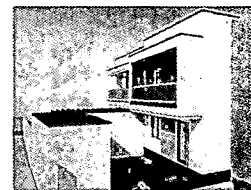
PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa induca impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.





PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

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

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATILOR VERZI

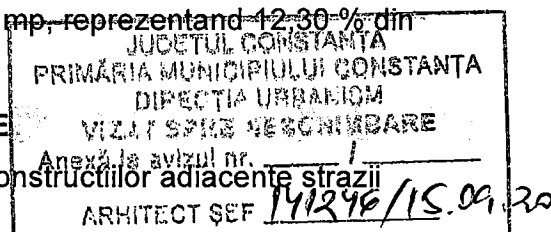
Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi 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.

Suprafata de spatii verzi la sol, pe amplasament = 31,02 mp, reprezentand 12,30% din suprafata terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Alexandru Steflea variaza intre P pana la P+1E.

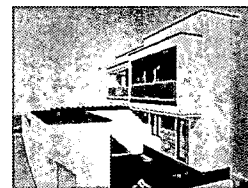
Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime P+1E constructia din lateral dreapta are regim de inaltime P+1, iar cea din stanga P.+M



4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 43,08 la strada Alexandru Steflea si 43,38 la limita posterioara a proprietatii.. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.





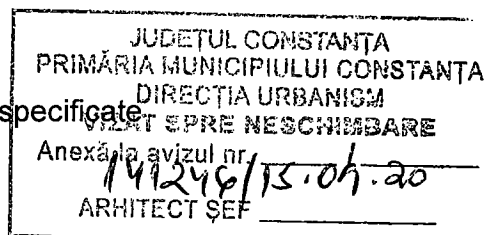
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: LOCUIRE - P+1,2E

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE- locuire

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- nu sunt specificate

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE- nu sunt specificate



Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

Conform HGR 525/27.06.1996 - Parcelarea.

(1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si de protectie a mediului.

(2) Autorizarea executarii parcelarilor in baza prezentului regulament este permisa numai daca pentru fiecare lot in partee se respecta cumulativ urmatoarele conditii: a. front la strada de minimum 8 m pentru cladiri insiruite si de minimum 12 m pentru cladiri izolate sau cuplate; b. suprafata minima a parcelei de 150 m pentru cladiri insiruite si de minimum 200 m pentru cladiri amplasate izolat sau cuplate; c. adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei. (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alin. (2).

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

De la noul aliniament cladirile se vor retrage minim 3.50 m, cu conditia de evidentiere pe planul de situatie

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

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale la urmatoarele distante minime:
 - minim 0,60 pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin: Nr. Cad 229761)
 - minim alipire pe limita de Sud a lotului (vecin nr. cad. 249717)
 - minim alipire pe limita posterioara a lotului (vecin Nr. cad. 237624)
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.



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



Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform HGR 525/27.06.1996

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Parcela va asigura 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 m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Accesul va fi din Str. Alexandru Steflea.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

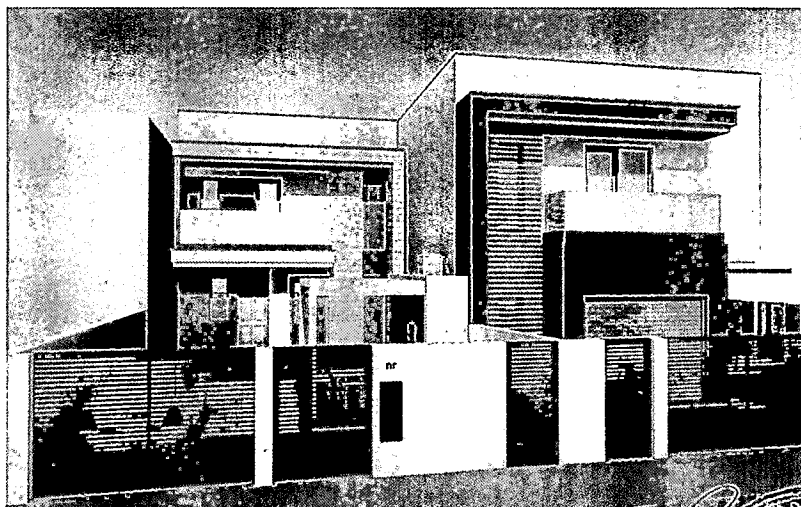
Ar. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

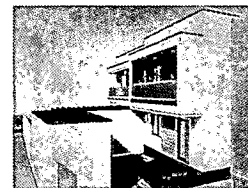
Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2E. Respectare OMS nr. 119/2014 cu toate modificarile ulterioare.

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile 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 prezentate cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olana; 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.

CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE-RECOMANDARE
Anexă la avizul nr. 141246/15.09.20





In cazul in care investitorul doreste sa realizeze iluminat arhitectural pentru cladirea propusa, la faza DTAC, documentatia care sta la baza solicitarii autorizatiei de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura si celelate specia/itati implicate in proiect (instalatii electrice, structura, etc), care va urmari in functie de complexitatea proiectului:
 - exp/oatarea si intretinerea instalatiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a solutiei tehnice

- piese desenate:

- planuri si fatade, sectiuni caracteristici si detalii care sa ofere informatii necesare realizarii acestui proiect in concordanta cu rea/izarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cat mai intensa de surse si corpuri de iluminat performante si fiabile si cu o investitie minima, reprezinta un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern si eficient

- simulari 30 (pe zi si pe noapte)

- reseaua e/ectrica necesara functionarii sistemu/ui de iluminat arhitectural va fi ingropata/ascunsă si nu va traversa e/ementele arhitectura/e

- pentru fatadele cladirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritara culoarea alba sau galbena

- In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatada, reflectoarele se var monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare c/adirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de e/elemente ale constructiei sau firmei

- firmele iluminate var fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

- firmele luminoase amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu var folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta

- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizarii Comisiei tehnice de urbanism si amenajarea teritoriului din cadrul Primariei municipiului Constanta.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ŞPRE NESCUMBARE

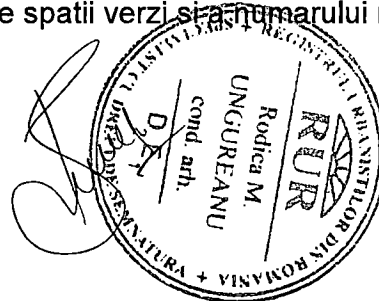
Anexa la avizul nr. 141246/15.09.20

Art. 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 recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV

Art. 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 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 impermeabilitatea terenului peste minimul necesar pentru alei si accese. Respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim



19

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



-retragerea fata de limita laterala stanga – retragere conform Cod Civil-min 60 cm (Nr. Cad. . 229761);

-retragerea fata de limita posterioara - amplasare pe limita de proprietate conditionata de obtinerea acordului de la vecinul limitrof (Nr. Cad. 237624);

Locuinta individuala P+1E va avea SC parter = 80.38 mp, SC etaj 1 = 81.25mp, SD = 161.63mp si se va organiza functional astfel:

- parter – Living, hol & scara, bucatarie, C.T./depozitare, G.S.;
- etaj 1 – 2 dormitoare, baie, dep&spalatorie, dep/sas, hol&scara, 2 balcoane.

Anexa S(beci)+P va avea SC subsol = 18.56 mp, SC parter = 15.36mp, SD = 33.92mp si se va organiza functional astfel:

- subsol – Depozitare;
- parter – depozitare si scara.

Foisorul Parter va avea SC parter = 4.31mp, SC loc de luat masa neacoperit = 12.00mp si se va organiza functional astfel:

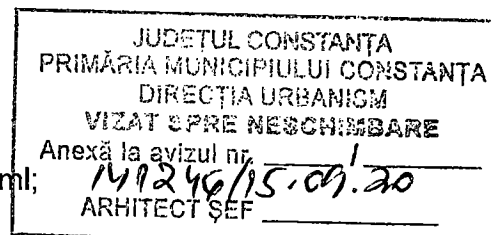
- parter – loc de luat masa neacoperit si spatiu de gratar;

REGIMUL TEHNIC

Construciile propuse se vor amplasa astfel:

Retragerea terenului fata de strazile adiacente:

- terenul se retrage din axul str. Alexandru Steflea – 5.0ml;



Retragerea constructiilor fata de noul aliniament:

- constructia propusa se retrage minim 3.5ml de la noul aliniament de la str. Alexandru Steflea.

- distanta pana la *noua* limita de proprietate (noul aliniament) a corpului cel mai apropiat de strada spre str. Alexandru Steflea – min 3.50m

Retragerile constructiei fata de limitele de proprietate cu terenul de proprietate privata:

- amplasare pe limita de proprietate din dreapta *(In prezent terenul vecinului este liber de constructii, dar vecinul intentioneaza sa demareze constructia unei locuinte pentru care a obtinut Autorizatia de construire). In vederea alipirii de limita de proprietate s-a obtinut acordul vecinului limitrof – Declaratie nr. 20 / 16.01.2019 emisa de Biroul notarial individual Stefan Elena Laura.*

- fata de limita de proprietate din stanga – min 60ml cu obstructionarea vederii spre linia de hotar a balconului de la etajul 1 – spre linia de hotar se va executa un riflaj metalic dublat cu panou opac din policarbonat.

- amplasare pe limita de proprietate din spate. In vederea alipirii se va obtine acordul vecinului limitrof.

-Indicatorii spatiali propusi sunt:



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



SUPRAFATA TEREN = 252.00 MP (din acte si masuratori)

SC existenta = SD existenta = 0.00 mp

1. Locuinta individuala

R.H. propus = P+1E

S.C. parter = 80.38mp
S platforme acces = 18.02mp
S.C. totala parter = 98.40mp

S.C. etaj 1 = 81.25mp
S balcoane = 15.35mp
S.C. totala etaj 1 = 96.60mp

SD = 161.63mp
SD totala = 195.00mp

2. Anexa

R.H. propus = Subsol+Parter

SC subsol (beci) = 18.56mp

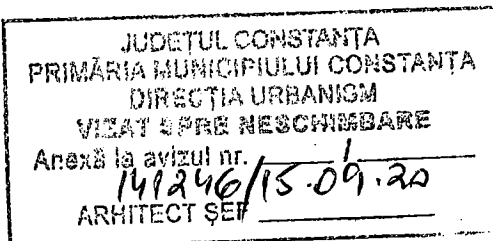
SC parter = 15.36mp
S podest acces = 3.20mp
S totala parter = 18.56mp

SD = 33.92mp
SD totala = 37.12mp

3. Foisor

R.H. propus = Parter

SC parter = 4.31mp
S loc de luat masa neacoperit = 12.00mp
S.C. totala parter = 16.31mp



SC aferenta POT = SC locuinta (amprenta et. 1) + SC parter anexa + SC parter foisor =
81.25mp + 15.36mp + 4.31mp = 100.92mp

SD aferenta CUT = SD locuinta + SD anexa + SD foisor = 161.63mp + 33.92mp + 4.31mp =
299.86mp

P.O.T. existent = 0.00%

P.O.T. propus = 40.04% < P.O.T. max. aprobat = 45.00%

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

- cf. P.U.D. aprobat prin HCL nr. 265/ 09.05.2008)



C.U.T. existent = 0.00

C.U.T. propus = 1.189

S spatii verzi = 31.02mp

Se asigura un loc de parcare la cota amenajata a terenului

ce va fi indicată de Primaria Mun. Constanta în Autorizația de Construire.

- 7.9- Se vor asigura locuri de parcare, în conformitate cu prevederile Normativului P132-93, HG nr. 525/ 27.06.1996 (actualizată), și HCL nr. 113/27.04.2017.

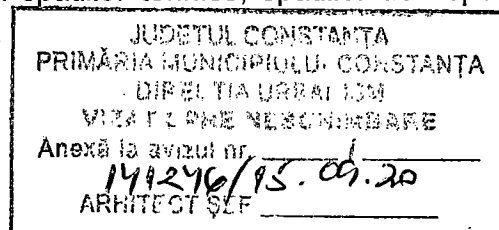
Suprafata utila totala a imobilului propus - locuinta = S utila parter + S utila etaj 1 = 64.62mp+57.63mp = 122.25mp

In acceptiunea art. 13 din HCL nr. 113/27.04.2017, suprafata utila reprezinta suprafata locuibila definita astfel: suprafata utila cu exceptia spatiilor tehnice, spatiilor de depozitare, logiilor, balcoanelor si a garajelor.

=> S exclusa = 25.08mp

Suprafata utila cf HCL 113/2017 = 97.17mp

=>Nr. necesar de locuri de parcare = un loc



- Se va asigura un loc de parcare astfel:

- 1 loc de parcare - la cota amenajata a terenului cu acces din str. Alexandru Steflea.

- Descrierea lucrarilor de spatii verzi

Supraf. totala spatii verzi = 31.02 mp (suprafata de teren ramasa libera)

Cf. HCJ 152 / 22.05.2013 pentru imobilele cu functiunea de locuinta individuala se vor amenaja spatii verzi si plantate in suprafata de minim de 5mp/loc.

Nr de locuitori = 3utilizatori => Suprafata de spatii verzi minima necesara = 15mp

Se vor amenaja spatii verzi in suprafata totala de 31.02mp astfel:

- 31.02 mp la nivelul terenului amenajat, in incinta terenului - va fi prevazuta o paleta de plante, corelate cu cele 4 anotimpuri a.i. in fiecare anotimp imaginea culorilor sa fie in ton cu anotimpul si culorile imobilului, realizarea unor elemente de ingradire constand in plantare gard viu (din specii de abusti cu frunze semipersistente), plantari de arbori si arbusti decorativi (material dendrologic de calitate - din specii de foiosi si rasiinosi care sa indeplineasca cerintele functionale si estetice ale zonei, alegerea acestora facandu-se pe criterii de adecvare la conditiile de mediu si crearea unei ambiante placute, atractive), precum si gazonarea suprafetelor libere de teren;



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

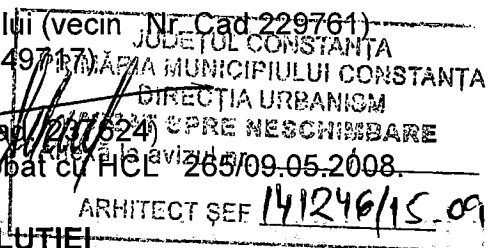


5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "**Construire imobil locuință individuală P+1E, anexă parter, foișor parter și împrejmuire teren**"

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii astfel:

- minim 0,60 pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin Nr. Cad. 229761)
 - minim alipire pe limita de Sud a lotului (vecin nr. Cad. 249717)
 - minim alipire pe limita posterioara a lotului (vecin Nr. cad. 249717)
- Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUD aprobat cu HCL 265/09.05.2008.



5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

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

Coordonator urbanism
C.Arh. Rodica Ungureanu

