



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+2E și reglementare acces,
str. Putna nr. 2E, lot 1/2,
investitor Ciutacu Andrei

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 23.04. 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68676/09.04.2021, 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. 70758/13.04.21, precum și avizul nr. 68662/09.04.2021 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 din Ordinul 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 Ciutacu Andrei înregistrată sub nr. 127643/21.08.2020, completată cu adresa nr. 170112/06.11.2020;

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. Putna nr. 2E, lot 1/2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil în regim de înălțime P+2E cu funcțiunea de locuință individuală, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Putna nr. 2E, lot 1/2, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245561, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ciutacu Andrei conform contractului de partaj voluntar fără sultă autentificat sub nr. 1774/06.07.2016 la Societatea profesională notarială "Andrei".

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

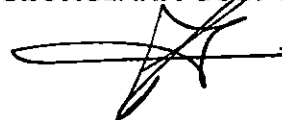
24 pentru, — împotrivă, — abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

GEORGIANA TEODORA CÂRCEANU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
GEORGIANA GOSPODARU**



CONSTANȚA

NR. 113 / 23.06 2021

TITLU PROIECT: P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL P+2E SI REGLEMENTARE ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE
AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. PUTNA NR. 2E, LOT 1 /2
BENEFICIAR: CIUTACU ANDREI
PR. NR. 81/2019

6.11.2020.

SC DALI-PROIECT SRL
Al. Garofitei, nr. 34, bl. L92, sc. D, ap. 42

MEMORIU JUSTIFICATIV

(intocmit in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Reglementare tehnica - indicativ GM009-2000)

-CAP.1- INTRODUCERE

-1.1.- OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM

-DENUMIREA PROIECTULUI: P.U.D. - CONSTRUIRE IMOBIL P+2E SI REGLEMENTARE ACCESE CAROSABILE SI PIETONALE
-AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. PUTNA NR. 2E, LOT 1 /2
-INITIATOR (BENEFICIAR): CIUTACU ANDREI
-ELABORATOR: S.C. DALI-PROIECT S.R.L. CONSTANTA
-DATA ELABORARII: APRILIE 2020

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE REALIZEAZA IN VEDEREA OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU O LOCUINTA INDIVIDUALA P+2E, PRECUM SI PENTRU REGLEMENTAREA ACCESELOR CAROSABILE SI PIETONALE. TERENUL PE CARE SE REALIZEAZA CONSTRUCTIA ARE SUPRAFATA DE 300 MP SI SE INTENTIONEAZA MODIFICAREA UNORA DINTRE REGLEMENTARILE STABILITE PRIN P.U.D. APROBAT CU HCLM NR. 265 /09.05.2008.

DOCUMENTATIA DE URBANISM SE CORELEAZA CU PREVEDERILE PLANURILOR URBANISTICE ANTERIOR APROBATE, IN CONCORDANTA CU FUNCTIUNILE EXISTENTE, CU VECINATATILE IMEDIATE SI CU SOLICITARILE POPULATIEI, CONFORM LEGII 350 /2001.

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM RASPUNDE CERINTELOR DIN ORDINUL GM 009-2000 AL MLPAT, PRECUM SI LEGII 350 /2001 SI TRATEAZA URMATOARELE CATEGORII DE PROBLEME:

- CIRCULATIILE AUTO SI PIETONALE
- ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE ZONEI URBANE
- INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (RETRAGERI, REGIM DE ALINIERE, REGIM DE INALTIME, P.O.T., C.U.T.)
- DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
- STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
- ACTUALIZAREA PLANURILOR TOPOGRAFICE
- POSIBILITATEA REALIZARII CONSTRUCTIEI PROPUSE

DOCUMENTATIA DE URBANISM P.U.D., AVIZATA SI APROBATA DE CATRE CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA CONFORM PREVEDERILOR LEGALE IN VIGOARE, VA DEVENI INSTRUMENTUL DE REGLEMENTARE URBANISTICA AL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA IN ACTIVITATEA DE GESTIONARE A SPATIULUI CONSTRUIT DIN ZONA STUDIATA

-1.2.- SURSE DOCUMENTARE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI FORMULAREA PROPUNERILOR SI REGLEMENTARILOR AU AVUT LA BAZA URMATOARELE ACTE NORMATIVE SI DOCUMENTATII DE URBANISM:



- LEGEA 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- ORDINUL 233 /2016 PENTRU APROBAREA NORMELOR METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL SI DE ELABORARE SI ACTUALIZARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM

- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN HGR 525 /1996, CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRECUM SI ORDINUL MLPAT 21 /N /2000 - GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM

- LEGEA 50 /1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- LEGEA 10 /1995 PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- LEGEA 287 /2009 PRIVIND CODUL CIVIL

- LEGEA 7 /1996 PRIVIND CADASTRUL SI PUBLICITATEA IMOBILIARA, ACTUALIZATA

- LEGEA FONDULUI FUNCAR 18 /1991, REPUBLICATA, CU MODIFICARILE ULTERIOARE

- LEGEA 226 /2013 PRIVIND APROBAREA OUG 164 /2008 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA OUG 195 /2005 PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI

- HG 445 /2009 PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ANUMITOR PROIECTE PUBLICE SI PRIVATE ASUPRA MEDIULUI

- OMS 119 /2014 PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI

- ORDIN MLPAT GM 009-2000 - REGLEMENTARE TEHNICA "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

- ORDIN MLPAT 10 /N /1993 - NORMATIV PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATILE URBANE

- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT, APROBAT PRIN HCLM 653 /1999, A CARUI VALABILITATE A FOST PRELUNGITA PRIN HCLM 81 /2013

- HCLM 113 /2017 PRIVIND APROBAREA STUDIULUI GENERAL DE CIRCULATIE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

- HCLM 265 /2008 PRIVIND APROBAREA P.U.D. BABA NOVAC

-CAP. 2- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

-2.1.- EVOLUTIA ZONEI

ZONA IN CARE SE AFLA TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.Z. S-A TRANSFORMAT IN ULTIMII 25 DE ANI DINTR-O FERMA AGRICOLA INTR-UN CARTIER REZIDENTIAL MODERN, CU FUNCTIUNI COMPLEMENTARE LOCUIRII. DEZVOLTAREA ZONEI S-A ACCELERAT IN ULTIMII 10 ANI, AVAND LA BAZA PLANUL URBANISTIC DE DETALIU APROBAT PRIN HCLM 265 /2008.

-2.2.- INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PREVEDERILE P.U.G., P.U.D.

IN VECINATATEA TERENULUI CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI P.U.D., SE AFLA TERENURI PROPRIETATE PRIVATA REZULTATE DIN LOTIZAREA FERMEI AGRICOLE. IN LOTIZAREA INITIALA, S-A PREVAZUT UN LOT, CU LATIMEA DE 6.10 m, PENTRU ACCES DINSPRE STRADA PUTNA CATRE STRADA SCHEIA. ACEST LOT A FOST TRANSFERAT DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC. ULTERIOR, PENTRU A SE REALIZA UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL CU LATIMEA DE 7.00 m, S-AU EFECTUAT DEZMEMBRARI, REZULTAND LOTURI CU LATIMEA DE 0.90 m (I.E. 244948 S = 41 mp, I.E. 244370 S = 9 mp, I.E. 244383 S = 31 mp). PENTRU ACESTE LOTURI, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC.

PREVEDERI ACTUALE P.U.D.

REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;

- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;

- ZONA PROTEJATA: CONFORM LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE ANEXA LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII NR. 2828 /24.12.2015 PENTRU MODIFICAREA ANEXEI NR. 1 LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII SI CULTELOR NR. 2314 /2004 PRIVIND APROBAREA LISTEI



MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATA SI A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE DISPARUTE:
NECROPOLA ORASULUI ANTIC TOMIS, COD CT-I-s-A-02555, NR. CRT. 15, PERIMETRUL DELIMITAT
DE STR. IEDEREI, BD. AUREL VLAICU DE LA INTERSECTIA CU BD. 1 MAI, STR. CUMPENEI, STR.
NICOLAE FILIMON, BD. AUREL VLAICU PANA LA PESCARIE - LA S DE MAMAIA, MALUL MARII SI
PORTUL COMERCIAL;

- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT: NU;
- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: DA, PANA LA APROBARE P.U.D. CONFORM LEGII
NR. 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI, REPUBLICATA.

REGIM ECONOMIC

- FOLOSIREA ACTUALA A TERENULUI ESTE CURTI-CONSTRUCTII CONFORM EXTRASULUI DE
CARTE FUNCARA;
- TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE IMPOZITARE B CONFORM HCL NR. 236 /25.05.2005 PRIVIND
IMPARTIREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIUL CONSTANTA.

REGIM TEHNIC

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA
TERITORIULUI APROBATE;
- LOCUIRE P+2,4E CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE, SPATII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITONARI: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: NU SUNT SPECIFICATE;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR CONFORM HGR /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 PARTE SE RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII: A) FRONT LA
STRADA DE MINIMUM 8 M PENTRU CLADIRI INSIRUIE SI DE MINIMUM 12 M PENTRU CLADIRI
IZOLATE SAU CUPLATE; B) SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI DE 150 MP PENTRU CLADIRI
INSIRUIE SI, RESPECTIV, DE MINIMUM 200 MP 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).
- AMPLASARE TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE: SE VA STABILI PRIN P.U.D.; RACORDAREA
ALINIAMENTELOR LA INTERSECTIILE STRAZILOR SE VA FACE PRIN TAIEREA COLTULUI DUPA O
LINIE PERPENDICULARA PE BISECTOAREA UNGHIIULUI DINTRE ALINIAMENTE DE MINIM 12.0 M
PENTRU STRAZI CATEGORIA I SI MINIM 8.0 M PENTRU STRAZI DE CATEGORIA A II-A SI A III-A.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLADIRILOR DE LA NOUL
ALINIAMENT FATA DE STRADA PROIECTATA VA FI DE MINIM 3.50 M, CU CONDITIA DE
EVIDENTIERE PE PLANUL DE SITUATIE;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:
CF. HGR 525 /27.06.1996 SI CONFORM COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: CF. HGR 525 /1996;
- CIRCULATII SI ACCESE: 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 M LATIME; ACCESELE VOR FI, DE
REGULA, AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VA AUTORIZA
UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELA.
- 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
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+2,4E;

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE /RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR INTEGRA IN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE INVECINATE CA ARHITECTURA SI FINISAJE; TOATE CLADIRILE VOR FI PREVAZUTE CU INVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A INVELITORII TRADITIONALE DE OLANE; GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA PRINCIPALA; SE INTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR;

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: 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 RETEAUA 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 MINIMUM 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. 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 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 MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M 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 M;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: $POT_{maxim} = 45\%$;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZATOR PENTRU POT_{maxim} si H_{maxim} .

- SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.D.: 300 MP.

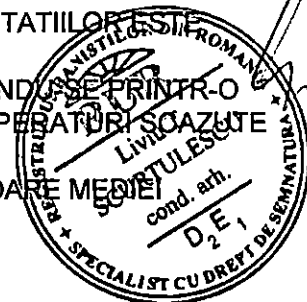
-2.3.- ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

CLIMA MUNICIPIULUI CONSTANTA EVOLUEAZA PE FONDUL GENERAL AL CLIMATULUI TEMPERAT CONTINENTAL CU INFLUENTE MARINE, PREZENTAND PARTICULARITATI LEGATE DE POZITIA GEOGRAFICA SI DE COMPONENTELE FIZICO-GEOGRAFICE ALE TERITORIULUI. VECINATATEA MARIII NEGRE SI A LACULUI SIUTGHIOL ASIGURA UMIDITATEA AERULUI SI REGLEAZA INCALZIREA ACESTUIA.

REGIUNEA SE CARACTERIZEAZA PRINTR-UN CLIMAT SECETOS, CU PRECIPITATII ATMOSFERICE RARE, DAR INSEMNATE CANTITATIV. VOLUMUL PRECIPITATIILOR ANUALE CUPRINS INTRE 300 SI 400 mm /an.

VANTUL PREDOMINANT ESTE DIN DIRECTIA N-NE, CARACTERIZAND-SE PRINTR-O UMIDITATE REDUSA VARA SI UN APORT IMPORTANT DE ZAPEZI SI TEMPERATURI SCAZUTE IARNA.

TEMPERATURILE MEDII ANUALE SE INSCRIU CU VALORI SUPERIOARE MEDIEI ANUALE



NATIONALE, DE 11,2°C. TEMPERATURA MEDIE IARNA ESTE APROPIATA DE 0°C, IAR VARA DEPASESTE 25°C. ADANCIMEA DE INGHET SE SITUEAZA LA -0.80 m.

DIN PUNCT DE VEDERE SEISMIC, CONSTANTA SE INCADREAZA IN ZONA SEISMICA "E" CU $a_g = 0.20 g$, ACCELERATIA DE VARF PENTRU CUTREMURE CU PERIOADA DE REVENIRE DE 225 ANI, RESPECTIV IN ZONA CU PERIOADA DE COLT A SPECTRULUI DE RASPUNS $T_c = 0.7 s$.

DIN PUNCT DE VEDERE GEOMORFOLOGIC, AMPLASAMENTUL STUDIAT ESTE RELATIV ORIZONTAL, FARA DENIVELARI. NU SE SEMNALEAZA FENOMENE DE ALUNECARE SAU PRABUSIRE CARE SA PERICLITEZE STABILITATEA VIITOARELOR CONSTRUCTII.

-2.4.- PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

GEOLOGIC, AMPLASAMENTUL FACE PARTE DIN PODISUL DOBROGEI DE SUD, PENTRU ZONA FIIND CARACTERISTICE FORMATIUNILE CUATERNARE REPREZENTATE PRIN LOESS-URI MACROPORICE DE ORIGINE EOLIANA, PRAFURI-PRAFURI ARGILOASE LOESSOIDE SI ARGILE PRAFOASE LOESSOIDE. SUB ACESTE, URMEAZA COMPLEXUL ARGILOS - ARGILA PRAFOASA + ARGILA. IN STUDIUL GEOTEHNIC, PANA LA ADANCIMEA DE 0.80 m - 1.00 m, S-A INTALNIT PAMANT CENUSIU, SUB CARE SE AFLA LOESS GALBEN (PRAF ARGILOS) CAFENIU, PLASTIC VARTOS, GRUPA A - P.S.U.C. SE RECOMANDA FUNDAREA CONSTRUCTIEI DIRECT PE STRATUL DE LOESS.

RECOMANDARI SUPLIMENTARE:

- PROTEJAREA TERENULUI DE FUNDARE IMPOTRIVA UMEZIRII IN PERIOADA EXECUTIEI SI IN TIMPUL EXPLOATARII;
- NIVELAREA TERENULUI, ASIGURANDU-SE SCURGEREA RAPIDA A APELOR PLUVIALE; IN JURUL CONSTRUCTIEI, SE VOR EXECUTA TROTUARE IMPERMEABILE DE PROTECTIE, CU PANTA DE 2-5% SPRE EXTERIOR, CU LATIMEA DE 1 m, IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE.

-2.5.- CIRCULATIA EXISTENTA

IN PREZENT, INTRE STRAZILE PUTNA SI SCHEIA, REGLEMENTATE, EXISTA UN DRUM DE ACCES CU LATIMEA DE 6.10 m. TERENUL AFERENT ACESTUI DRUM A FOST TRANSFERAT DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC IN MOMENTUL IN CARE S-A REALIZAT LOTIZAREA. DEOARECE LATIMEA ACESTUI DRUM ESTE REDUSA, PENTRU A SE REALIZA UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL CU LATIMEA DE 7.00 m, S-AU EFECTUAT DEZMEMBRARI, REZULTAND LOTURI CU LATIMEA DE 0.90 m (I.E. 244948 S = 41 mp, I.E. 244370 S = 9 mp, I.E. 244383 S = 13 mp). PENTRU ACESTE LOTURI, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC.

-2.6.- OCUPAREA TERENURILOR, CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D. ESTE LIBER DE CONSTRUCTII; ZONA STUDIATA ESTE CARACTERIZATA DE FUNCTIUNILE DE LOCUIRE CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI. IN CEEA CE PRIVESTE CALITATEA FONDULUI CONSTRUIT, ACEASTA ESTE BUNA, CONSTRUCTIILE AU STRUCTURI DURABILE, FINISAJE DE CALITATE.

-2.7.- ECHIPAREA EDILITARA

ZONA STUDIATA DISPUNE DE RETELE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, RETELE ENERGIE ELECTRICA SI DE GAZE NATURALE.

-2.8.- PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

ZONA STUDIATA NU RIDICA PROBLEME DE MEDIU, FIIND SITUATA IN AFARUL ZONELOR PROTEJATE, IAR LUCRARILE PROPUSE NU IMPUN ADOPTAREA UNOR MASURI SPECIALE DE PROTECTIE A MEDIULUI, ELE CONSTAND IN MASURILE OBISNUITE CE TREBUIE AVUTE IN VEDERE LA AUTORIZARE: MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI IN CEEA CE PRIVESTE PROTEJAREA IMPOTRIVA POLUARII, REDUCEREA RISCURILOR NATURALE, REALIZAREA DE SPATII VERZI ETC.



CONFORM REGLEMENTARILOR IN VIGOARE, SPATIILE LIBERE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SUNT TRATATE CA GRADINI DE FATADA; SPATIILE PLANTATE REPREZINTA MIN. 10 % DIN SUPRAFATA TERENULUI. PROPRIETARIII SUNT OBLIGATI SA ASIGURE LUCRARILE DE AMENAJARE, PLANTARE, IRIGARE, INTRETINERE A SPATIILOR VERZI

-2.9.- OPTIUNILE POPULATIEI

PE TERENUL CE A INITIAT ELABORAREA PREZENTULUI P.U.D., SE STUDIAZA OPORTUNITATEA CONSTRUIRII UNEI LOCUINTE INDIVIDUALE CU REGIN DE INALTIME P+2E; IN PREZENT, TERENUL ESTE LIBER DE CONSTRUCTII.

-2.10.- DISFUNCTIONALITATI

PENTRU TERENUL BENEFICIARULUI, IN PREZENT, NU SUNT REGLAMENTATE URBANISTIC ACCESELE CAROSABIL SI PIETONAL. PREZENTUL P.U.D. VA REZOLVA ACEASTA PROBLEMA.

-CAP. 3- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

-3.1.- CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTUFICARI

AVAND IN VEDERE TENDINTELE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI, DAR SI CONDITIILE STIPULATE IN CERTIFICATUL DE URBANISM, PREZENTA DOCUMENTATIE ANALIZEAZA OPORTUNITATEA REALIZARII LOCUINTEI PROPUSE IN CONCORDANTA SI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE REFERITOARE LA:

- COMPATIBILITATEA FUNCTIUNILOR IN ZONA STUDIATA, CONFORM ART. 14 AL HGR 525 /1996 CU MODIFICARILE ULTERIOARE SI P.U.D. IN VIGOARE, APROBAT CU HCLM 265 /09.05.2008;
- ASIGURAREA INSORIRII CLADIRILOR CONFORM OMS 119 /2014;
- ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SI PIETONALE LA LOT;
- ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE NECESARE;
- RESPECTAREA RETRAGERII MINIME LA STRADA (3.50 m);
- ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI;
- AMENAJAREA SPATIILOR VERZI NECESARE.

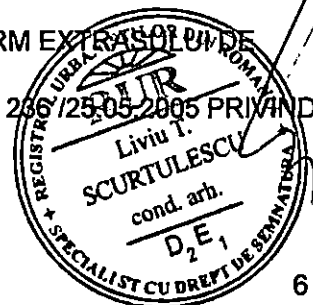
-3.2.- PREVEDERI URBANISTICE PROPUSE:

REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;
- ZONA PROTEJATA: CONFORM LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE ANEXA LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII NR. 2828 /24.12.2015 PENTRU MODIFICAREA ANEXEI NR. 1 LA ORDINUL MINISTRULUI CULTURII SI CULTELOR NR. 2314 /2004 PRIVIND APROBAREA LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE ACTUALIZATA SI A LISTEI MONUMENTELOR ISTORICE DISPARUTE: NECROPOLA ORASULUI ANTIC TOMIS, COD CT-I-s-A-02555, NR. CRT. 15, PERIMETRUL DELIMITAT DE STR. IEDEREI, BD. AUREL VLAICU DE LA INTERSECTIA CU BD. 1 MAI, STR. CUMPENEI, STR. NICOLAE FILIMON, BD. AUREL VLAICU PANA LA PESCARIE - LA S DE MAMAIA, MALUL MARII SI PORTUL COMERCIAL;
- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT: NU;
- INTERDICTII TEMPORARE DE CONSTRUIRE: NU.

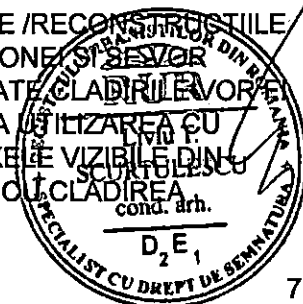
REGIM ECONOMIC

- FOLOSIREA ACTUALA A TERENULUI ESTE CURTI-CONSTRUCTII CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCARA;
- TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE IMPOZITARE B CONFORM HCL NR. 266 /25.05.2005 PRIVIND IMPARTIREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIUL CONSTANTA.



REGIM TEHNIC

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE;
- LOCUIRE P+2,4E, OPTIONAL CU SPATII COMERCIALE LA PARTER /SAU BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE, SPATII COMERCIALE, BIROURI;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: NU SUNT SPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: ACTIVITATI INDUSTRIALE, ACTIVITATI GENERATOARE DE FACTORI POLUANTI;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: 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 PARTE SE RESPECTA CUMULATIV URMATOARELE CONDITII: A) FRONT LA STRADA DE MINIMUM 8 M PENTRU CLADIRI INSIRUITE, IZOLATE SAU CUPLATE; B) SUPRAFATA MINIMA A PARCELEI DE 150 MP PENTRU CLADIRI INSIRUITE SI, RESPECTIV, DE MINIMUM 200 MP 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).
- AMPLASARE TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE: SE MENTINE FATA DE STRADA PROIECTATA, CARE ARE ACCES CAROSABIL (SENS UNIC) CU LATIMEA DE 5.00 M SI ACCESE PIETONALE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M LATIME FIECARE; 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 PENTRU STRAZI CATEGORIA I SI MINIM 8.0 M PENTRU STRAZI DE CATEGORIA A II-A SI A III-A.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT: RETRAGEREA CLADIRILOR DE LA NOUL ALINIAMENT FATA DE STRADA PROIECTATA VA FI DE MINIM 3.50 M, CU CONDITIA DE EVIDENTIERE PE PLANUL DE SITUATIE;
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR: CF. HGR 525 /27.06.1996 SI CONFORM COD CIVIL;
- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA: CF. HGR 525 /1996;
- CIRCULATII SI ACCESE: STRAZILE PUTNA, SCHEIA, VOIEVOZILOR SI STRADA PROIECTATA AU ACCESE CAROSABILE (SENSURI UNICE) CU LATIMEA DE 5.00 M SI ACCESE PIETONALE STANGA-DREAPTA DE 1.00 M FIECARE; 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 M LATIME; ACCESELE VOR FI, DE REGULA, AMPLASATE CATRE LIMITELE LATERALE ALE PARCELEI; DE REGULA, SE VA AUTORIZA UN SINGUR ACCES CAROSABIL PE PARCELA.
- 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+2,4E;
- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR: CLADIRILE NOI SAU MODIFICARILE /RECONSTRUCTIILE DE CLADIRI EXISTENTE SE VOR INTEGRA IN CARACTERUL GENERAL AL ZONEI SI SE VOR ARMONIZA CU CLADIRILE INVECINATE CA ARHITECTURA SI FINISAJE; TOATE CLADIRILE VOR FI PREVAZUTE CU INVELITOARE DIN MATERIALE DURABILE; SE RECOMANDA UTILIZAREA CU PRECADERE A INVELITORII TRADITIONALE DE OLANE; GARAJELE SI ANEXELE VIZIBILE DIN CIRCULATIILE PUBLICE SE VOR ARMONIZA CA FINISAJE SI ARHITECTURA CU CLADIREA



PRINCIPALA; SE INTERZICE FOLOSIREA AZBOCIMENTULUI SI A TABLEI STRALUCITOARE DE ALUMINIU PENTRU ACOPERIREA CLADIRILOR, GARAJELOR SI ANEXELOR;

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA: 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 RETEAUA 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 MINIMUM 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. 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 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 MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M 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 M;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: $POT_{maxim} = 45\%$;

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: CORESPUNZATOR PENTRU POT_{maxim} si H_{maxim} .

- SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT PRIN P.U.D.: 300 MP.

-3.3- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

AVAND IN VEDERE VECINATATILE AMPLASAMENTULUI SI CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN DIN CARE FACE PARTE, EDIFICAREA LOCUINTEI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE INCADREAZA IN FUNCTIUNILE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA, CONTRIBUIND LA CONSTRUIREA UNEI IMAGINI UNITARE DE CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARILE AFERENTE.

-3.4.- MODERNIZAREA CIRCULATIEI

IN VECINATATEA TERENULUI CE FACE OBIECTUL PREZENTULUI P.U.D., SE AFLA TERENURI PROPRIETATE PRIVATA REZULTATE DIN LOTIZAREA FERMEI AGRICOLE. IN LOTIZAREA INITIALA, S-A PREVAZUT UN LOT, CU LATIMEA DE 6.10 m, PENTRU ACCES DINSPRE STRADA PUTNA CATRE STRADA SCHEIA. ACEST LOT A FOST TRANSFERAT DIN DOMENIUL PRIVAT IN DOMENIUL PUBLIC. ULTERIOR, PENTRU A SE REALIZA UN ACCES CAROSABIL SI PIETONAL CU LATIMEA DE 7.00 m, S-AU EFECTUAT DEZMEMBRARI, REZULTAND LOTURI CU LATIMEA DE 0.90 m (I.E. 244948 $S = 41$ mp, I.E. 244370 $S = 9$ mp, I.E. 244383 $S = 31$ mp). PENTRU ACESTE LOTURI, S-A RENUNTAT LA DREPTUL DE PROPRIETATE PENTRU A FI TRECUTE IN DOMENIUL PUBLIC.

PREZENTUL P.U.D. REGLEMENTEAZA CIRCULATIILE (PENTRU ACCESUL LA TERENUL STUDIAT SI PENTRU ACCESUL LA TERENUL DE CONSTRUCȚII) - DRUMUL DE 7.00 m LATIME: ACCES CAROSABIL (SENS UNIC) DE 5.00 m LATIME DINSPRE STRADA PUTNA CATRE STRADA SCHEIA (CIRCULATII REGLEMENTATE) SI TROTUARE PENTRU CIRCULATIE PIETONALA STANGA-DREAPTA DE 1.00 m LATIME FIECARE. RACORDARILE CAROSABILULUI LA STRAZILE EXISTENTE SE REALIZEAZA CU RAZA DE 6.00 m.



ACCES CAROSABIL PROPUȘ:

- TRAFIC RUTIER MECANIC
 - INTENSITATE REDUSA
 - VEHICULE CU MASA max. 20 t
 - VITEZA max. 25 km /h
 - DRUM PUBLIC
 - DRUM DE INTERES LOCAL
 - DRUM MODERN CU IMBRACAMINTE PERMANENTA
 - DRUM DE CLASA TEHNICA V: TRAFIC FOARTE REDUS, CU O BANDA DE CIRCULATIE (SENS UNIC)
 - STRADA CATEGORIA a IV-a - DE FOLOSINTA LOCALA
- CONFORM HCLM 113 /2017, SE VOR AMENAJA 2 LOCURI DE PARCARE IN INCINTA INITIATORULUI.

-3.5.- DESCRIEREA OBIECTIVULUI - CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

-3.5.1.- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

IN PREZENT, TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D. ESTE LIBER DE CONSTRUCTII

-3.5.2.- SOLUTII DE CONSOLIDARE SI /SAU RECONFIGURARE

NU ESTE CAZUL

-3.5.3.- CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCTIEI PROPUSE (RAPORTATE LA SUPRAFATA TERENULUI INITIATORULUI: 300 mp)

	SITUATIA EXISTENTA	REGLEMENTARI CF. PUD APROBAT	REGLEMENTARI PROPUSE
P.O.T.	0%	45%	42.53%
C.U.T.	0%	CORESPUNZATOR P.O.T.	0.957
REGIM DE INALTIME	-	P+2,4 E	P+2E
Hmax	-	-	10.65 m
Sc	-	-	127.60 mp
Scd	-	-	287.20 mp

TROTUARUL VA FI FARA DENIVELARI, IAR BORDURA VA FI COBORATA PE LATIMEA ACCESULUI IN INCINTA PENTRU FACILITAREA CIRCULARII PERSOANELOR CU DIZABILITATI (CONFORM NORMATIV PRIVIND ADAPTAREA CLADIRILOR CIVILE SI A SPATIULUI URBAN LA NEVOILE INDIVIDUALE ALE PERSOANELOR CU DIZABILITATI - INDICATIV NP 051-2012 - REVIZUIRE NP 051 - 2000).

-3.5.4.- RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

TERENUL INITIATORULUI ARE URMATOARELE VECINATATI:

- LA NORD: I.E. 244369: PINTICANU FLORIN SI FLORENTINA;
- LA EST: I.E. 244948 (LOT PREVAZUT PENTRU ACCES) SI DRUM DE ACCES;
- LA SUD: I.E. 246171: STEFAN MARIUS;
- LA VEST: I.E. 242722, I.E. 242326, I.E. 242711.

DISTANTELE CONSTRUCTIEI PROPUSE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- LA NORD: 1.42 m;
- LA EST: 6.00 m;
- LA SUD: 0.00 m;
- LA VEST: 8.33 m.

-3.5.5.- DESCRIEREA FUNCTIONALA A LOCUINTEI PROPUSE

PROIECTUL TEHNIC VA FI INTOCMIT IN VEDEREA SATISFACERII EXIGENTELOR MINIMALE PREVAZUTE IN ANEXA 1G LA LEGEA 114 /1996 PRIVIND LOCUINTELE, CU MODIFICARILE SI



ACTUALIZARILE ULTERIOARE SI A OMS 119 /2014.

FUNCTIUNILE PROPUSE: SPATII LOCUIBILE, SPATIU PENTRU PREPARARE HRANA, BAIE, GRUP SANITAR; SUPRAFETELE SPATIILOR SE VOR CALCULA IN CONFORMITATE CU LEGEA LOCUINTEI.

CONSTRUCTIA VA FI BRANSATA LA RETELE DE UTILITATI, EXISTENTE IN ZONA.

SE VOR ASIGURA SPATII DE PARCARE, SPATII VERZI, SPATIU PENTRU COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR.

-3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONFORM PLANSEI A4, ZONA STUDIATA DISPUNE DE RETELE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, RETELE ENERGIE ELECTRICA SI DE GAZE NATURALE.

EXTINDERILE DE RETELE SAU MARIRILE DE CAPACITATE A RETELELOR PUBLICE EXISTENTE SE VOR REALIZA DE CATRE BENEFICIAR, PARTIAL SAU INTEGRAL, DUPA CAZ, IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE.

RETELELE NOI SAU EXTINDEREA RETELELOR EXISTENTE, PRECUM SI BRANSAMENTELE, SE VOR REALIZA SUBTERAN, IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART. 18, ALIN. 2,1 DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM PROBAT PRIN HGR 525 /1996, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

ACTUALIZAREA PREVEDERILOR URBANISTICE ALE ZONEI VA PERMITE DETINATORILOR DE UTILITATI SA-SI REVIZUIASCA SI SA-SI ACTUALIZEZE STUDIILE SI STRATEGIILE DE DEZVOLTARE SI DE MODERNIZARE ALE RETELELOR, IN CONCORDANTA CU CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN PROPOS.

ZONA DISPUNE DE RETELE TEHNICO-EDILITARE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, ENERGIE ELECTRICA, GAZE NATURALE, CARE NU AFECTEAZA PROPRIETATILE PRIVATE DIN ZONA STUDIATA.

SOLUTIILE DE RACORDARE PENTRU NOILE CONSTRUCTII VOR FACE OBIECTUL UNOR PROIECTE SEPARATE DE BRANSAMENTE, CARE SE VOR INTOCMI LA CEREREA BENEFICIARULUI DE CATRE SOCIETATI AGREMENTATE DE DETINATORII DE RETELE SI VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE DE ACESTIA PRIN AVIZE SI DE LEGISLATIA IN VIGOARE.

-3.7.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

IN ZONA STUDIATA, TERENURILE SUNT PROPRIETATI ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE.

-CAP. 4- CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

REGLEMENTARILE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE INSCRIU IN PREVEDERILE ART. 32, ALIN. (1), LIT. B) AL LEGII NR. 350 /2001, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

FUNCTIUNEA PROPUSA ESTE COMPATIBILA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI SI RESPECTA PRINCIPALELE OBIECTIVE ALE ACTIVITATII DE URBANISM:

- IMBUNATATIREA CONDITIILOR DE VIATA PRIN ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR, ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SI PIETONALE, ACCESUL LA UTILITATILE PUBLICE;
- UTILIZAREA RATIONALA A TERENULUI IN CEEA CE PRIVESTE EDIFICAREA CONSTRUCTIEI, ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE SI A SPATIILOR VERZI, PREVEDEREA SPATIULUI PENTRU COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR MENAJERE;
- ASIGURAREA CALITATII CADRULUI CONSTRUIT, AMENAJAT SI PLANTAT.

REGLEMENTARILE URBANISTICE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE, NECESARE COORDONARII DEZVOLTARII URBANISTICE VIITOARE A TERENULUI, CONTRIBUIE LA DEZVOLTAREA SPATIALA ECHILIBRATA, LA PROTECTIA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT, LA IMBUNATATIREA CONDITIILOR DE VIATA, PRECUM SI LA ASIGURAREA COEZIUNII TERITORIALE, RESPECTAND PREVEDERILE ART. 32, ALIN. (1), LIT. B) AL LEGII NR. 350 /2001, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

