



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală cu cabinet medical,
str. Răsuri nr. 2,
investitor Fildan Ana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.01. 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 8430/15.01.2021, 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. 13066/22.01.2021, precum și avizul nr. 8421/15.01.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum 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 doamnei Fildan Ana înregistrată sub nr. 66473/16.04.2020;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Răsuri nr. 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 P+2E cu funcțiunea de locuire individuală cu cabinet medical, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta, cu următorul amendament:

- dinspre latura de vest, construcția se va retrage cu minim 5 metri,
- dinspre latura de S-S-V, construcția se va retrage cu minim 2 metri.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Răsuri nr. 2, în suprafață de 566,63 mp (potrivit actelor de proprietate) și 574 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248364, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Fildan Ana conform certificatului de moștenitor nr. 87/23.10.2015 autentificat la Biroul individual notarial - Bratu Daniel Dumitru.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 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 Fildan Ana, 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, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

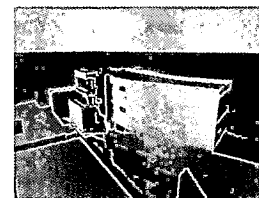
MIRELA GARIȚ


**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPÖDARU**



CONSTANȚA

NR. 27 / 29.01 2021



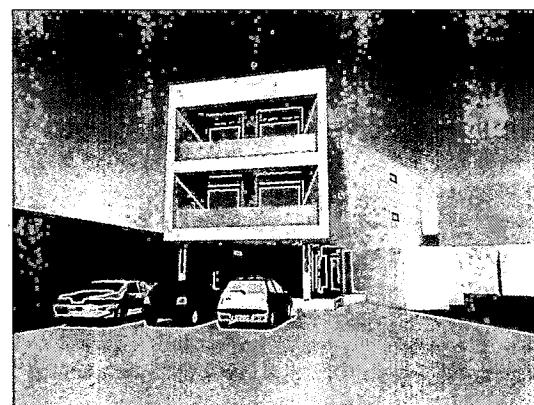
MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

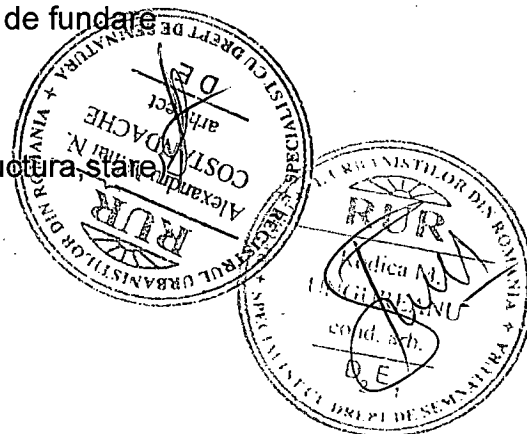
CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

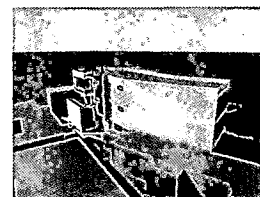
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.1. Situatia obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.2. Concluziile studiilor de fundamantare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat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



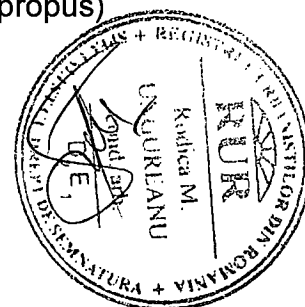
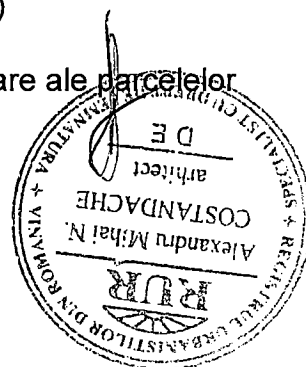


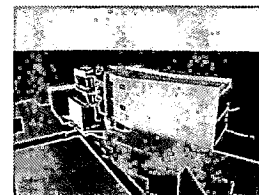
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 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 - imprejmui
 - 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 P+2E – LOCUINTA INDIVIDUALA CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA, CABINETE MEDICALE SI IMPREJMUIRE TEREN**

ADRESA: **MUNICIPIUL CONSTANTA, STRADA RASURI, NR.2**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **FILDAN ANA**

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

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **APRILIE 2020**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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 Coiciu.

Reglementările urbanistice pentru Municipiul Constanta au fost stabilite prin PUG, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a cărei valabilitate a fost prelungită cu HCL nr. 327/18.12.2015.

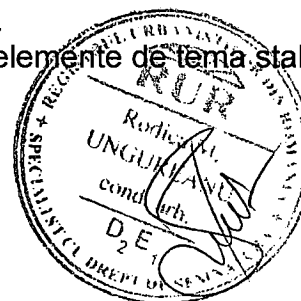
Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.3491 /14.09.2018 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.

Scop: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei construcții definitive cu funcțiunea de locuințe individuale cu funcțiune complementară, cabinete medicale.

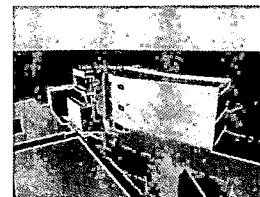
Obiective : Detalierea formal-volumetrică a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-un complex rezidențial având ca profil funcțiunea de locuire , accesuri în incintă, limite edificabil față de limitele laterale și limita posterioară a proprietății.

Continutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:

- menținerea funcțiunilor aprobate;



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 valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- pastrarea parcelarului existent si a amprizelor strazilor adiacente;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- 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 central vestica a Municipiului Constanta. Conform Certificat de mostenitor nr.87/23.10.2015 pe imobilul situat in municipiul Constanta, strada Rasuri, nr.2 in suprafata de 567 mp (din acte) si 574mp (masuratori) exista constructii. Acestea se vor demola in vederea construirii noului imobil.

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat amplasamentul cu suprafata de 574 mp.

Imobilul (terenul) are urmatoarele vecinatati:

La **nord** - teren proprietate -IE210132, vecin din str. Portitei Nr.1; IE246216

La **est**: - strada Rasuri

La **sud**: - vecin din str. Strajerului Nr. 5B; vecin din str. Rasuri Nr. 2B

La **vest**: - vecin din str. Strajerului nr.5.



Incadrare in PLANUL URBANISTIC GENERAL Constanta - vezi plansa nr. 4

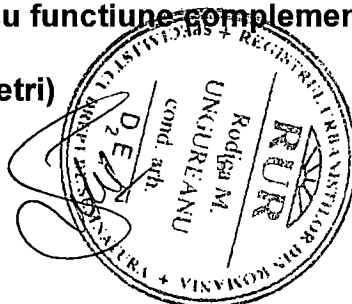
In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.G Constanta, aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015 terenul se incadreaza in zona **ZRL2b**

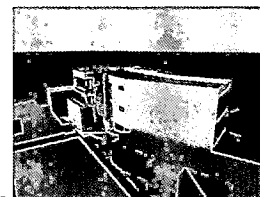
Utilizari admise : Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat ; Functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina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

POT max=35% - 45% -cu functiune complementara

CUT max=1 - 1.35

RH max=P+2 E (10.0 metri)





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:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic General – Constanta” aprobat prin HCL nr. 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015
- Planul topografic scara 1/200 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3491/14.09.2018
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.11592RP/15.10.2018
 - Aviz RAJA nr.630/12.11.2018
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.05477209/05.02.2020
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.314.873.940/04.02.2020
 - Aviz R.A.D.E.T nr.B18799/06.11.2018
 - Aviz Telekom nr.124/05.02.2020
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. IMA 31R/10.04.2020.
 - Aviz Comisia de circulatie nr.825/13.11.2019

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

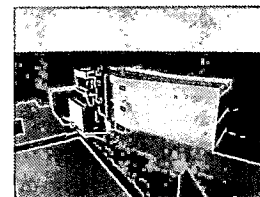
Reglementarile urbanistice pentru PUG au fost aprobate prin Hotararea Consiliului local nr.653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015. Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

UTR2b – locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in interiorul perimetrelor de protectie.

UTILIZĂRI ADMISE- Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat ; 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

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- 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 ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;





complementare in ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

UTILIZĂRI INTERZISE

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

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

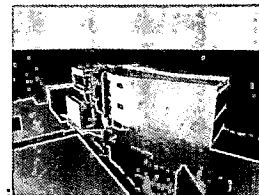
- dimensiuni minime: insiruit 250 mp, front la strada 10metri; cuplat 300mp, front la strada 12 metri; izolat 350 mp, front la strada 14 metri; reducere cu 50 mp și 25% din deschidere în cazul parcelelor de colt;
- adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 metri; dacă adâncimea parcelei se micșorează sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul „Prevederi generale” ale RLUMC;
- pentru parcelele construite se mențin conditiile existente dacă se respecta conditiile de ocupare și utilizare a terenului conform Art.15 și Art 16 ale Regulamentului local de urbanism corespunzător zonei de reglementare ZRL2b.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

_La stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din PUGMC;

- Cladirile se vor retrage fata de aliniament cu o distanta de minim 5.0 metri in cazul strazilor de categoria I și II și minim 4.0 metri in cazul strazilor de categoria III;
- Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
- Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri





catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 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).

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Cladirea construita in regim insiruit se va dispune cu calcane avand o adancime de maxim 15.0 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu exceptia celor de colt care vor intoarce fatade spre ambele strazi; In cazul segmentarii insiruirii, spre interspatiu se vor intoarce fatade care vor fi retrase de la limita proprietatii la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; se va respecta aceeaasi prevedere si in cazul in care insiruirea este invecinata cu o functiune publica sau cu o unitate de referinta avand regim de construire discontinuu;

- In cazul cladirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25.0 m, dar nu mai mult de $\frac{1}{2}$ din adancimea parcelei; Cladirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3.0 metri; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat;

- Cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumatate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3.0 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;

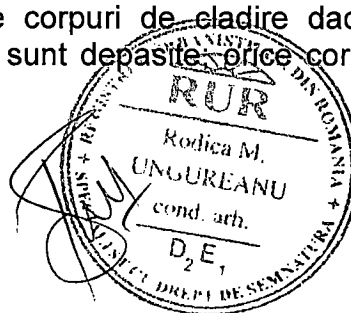
- Retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 5.0 metri;

- 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 acestuia (nu se iau in considerare garaje sau anexe gospodaresti);

- Dispunerea anexelor gospodaresti pe limita posterioara a parcelei este admisa daca acestea nu depasesc inaltimea imprejmuirii

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite, orice corp de cladire cu



CIRCULATII SI ACCESE

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

de 1-2 metri înălțime
nstruire, înșiruit, sau
4.0 m, cu centrul pe
și posterioare ale

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

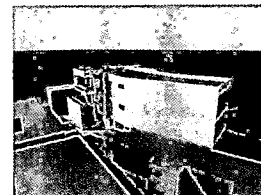
Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; Se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor. Orice interventii in zona protejata se vor aviza in conditiile legii; Toate cladirile vor fi prevazute cu acoperis.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

9

zice dispunerea anterioară

RECUTUL ÎN CAUZA ROMANIA * A
* SPECIALISTUL DREPTI DE SEMNATURĂ *
D₂E₁



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 impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeului Constanta.

IMPREJMUIRI

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiRI din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri si minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuiri laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren dar nu mai puin de suprafata stabilita prin HCJ nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judeului Constanta.

Se vor aplica cerintele minime de performanta energetica stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor la cladirile noi si la noile unitati ale acestora, la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrati de renovare majora, la instalarea/inlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii 372/13.12.2005(republicata) privind performanta energetica a cladirilor.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim admis= 35% locuire - 45% locuire cu functiune complementara

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUT maxim admis= 1,0 locuire - 1,35 locuire cu functiune complementara

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

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

SITUATIA EXISTENTA

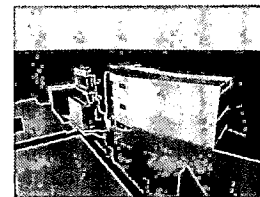
[illegible]

16

REGISTRUL URBANISTILOR DIN ROMANIA
RUR
Alexandru Mihai N.
COFANDACHE
arhitect
DE
SPECIAL CU DREPT DE SEMNATURA

RODICA M. UNGUREANU
cond. art.

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



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.

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 intr-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 si cabinete medicale, sunt compatibile cu functiunile aprobate in zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 8:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 574 mp si este **proprietate privata**.

Fildan Ana – conform inscrisurilor din cartea funciara 248364.

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

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

“a”-pamant negricios pana la adancimea de 1,50 metri;

“b”- un strat de loess galben plastic vartos pana la adancimea de 6,50 metri adancime de forare.

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje, la adancimea de 1,90 metri.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

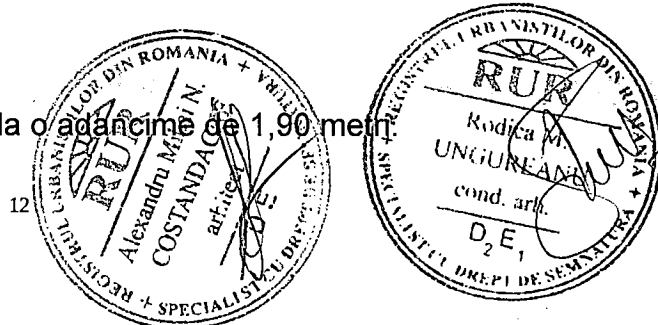
- se recomanda fundarea prin intermediul unei perne din piatra sparta ce va avea o grosime si evazari de 1m, cu o presiune conventionala de 160 Kpa, in cazul talpilor de fundare.

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 a fost intalnit in foraje la o adancime de 1,90 metri





3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

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

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

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1E , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 574mp exista constructii. Dupa demolare, se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+2E.

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe strada Rasuri exista retea de alimentare cu apa sub presiune si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

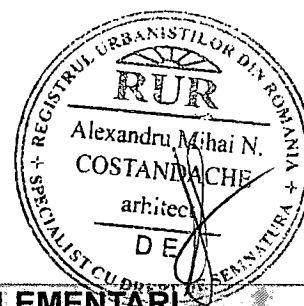
Pe strada Rasuri exista retea de alimentare cu energie electrică

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe strada Rasuri exista retea de alimentare cu gaze naturale

Rețele de telecomunicații

Pe strada Rasuri exista pozate cabluri de telecomunicații.



CAPITOLUL 4

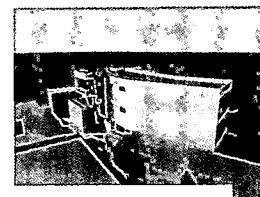
REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 6:

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

- necesitatea inscrierii in directiile de evolutie in perspectiva a orasului si teritoriului;
- pastrarea caracterului de zona cu functiunea predominanta de locuire;
- 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;





Proiectul propune, potrivit temei program, reglementarea functionala pentru construirea unui imobil cu functiunea de locuinta individuala si functiune complementara, cabinete medicale.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o constructie cu functiunea locuinta individuala si functiune complementara, cabinete medicale. Regimul de inaltime propus P+2E(9,55 metri de la CTA) .

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 10,15 metri si adancimea lotului de 37,29 metri. Suprafata amplasamentului studiat 574 mp.

Constructia propusa prezinta urmatoarele retrageri:

- 12,87 metri fata de aliniament teren la strada Rasuri
- 0,00 metri fata de limita de proprietate latura Nord
- 0,60 – 0,80 metri fata de limita de proprietate latura Sud
- 3,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Vest

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren amplasament = 574 mp

Suprafata construita propusa = 258,30 mp

POT = 45%

Suprafata desfasurata propusa = 774,90 mp

CUT = 1,35

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.

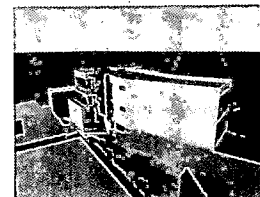
Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în 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 . Distanta dintre constructia existenta si constructiile invecinate:

DIRECTIA	IMOBIL/RH	DISTANTA
Nord	Imobil P	0.00 metri
Est	Locuinta / P+1E	28 metri
Sud	Locuinta individuala /P	0.60- 0.80 metri
Vest	Locuinta individuala /P	15.00 metri



4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b.dul Alexandru Lapusneanu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Alexandru Lapusneanu prin str. Portitei pana la intersectia cu str. Rasuri, apoi prin str. Rasuri pana la amplasament.

Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

Parcagele autoturismelor se realizeaza in limita terenului proprietate, accesul in parcare realizandu-se din str. Rasuri conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 825/13.11.2019

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 Alexandru Lapusneanu, in partea de est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto in zona se face din B.dul Alexandru Lapusneanu prin strada Portitei.

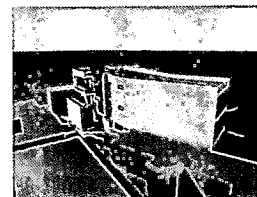
Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea, precum si accesul autoturismelor locurilor din cartier se realizeaza si prin sistemul de alei auto existente. Circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazilor.

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 5 minute Linile 100 (Gara C.F.R-Sat Vacanta) , 100C (Carrefour -Gara C.F.R.) se afla la o distanta de circa 400 metri de mers pe jos. 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 20,56 la strada Rasuri si 21,00 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+2E se vor amenaja 3 locuri





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 încadrează perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protecție 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 preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, 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 inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

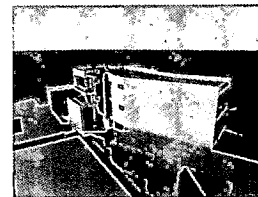
Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in 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.



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



MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și 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. Spatiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului și pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. Se vor respecta și 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 = 91,85 mp, reprezentand 16 % din suprafata terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiilor adiacente strazii Rasuri variaza intre P+1E pana la P+2E.

Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime P+2E constructia din lateral dreapta are regim de inaltime P , iar cea din stanga P.

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 20,56 la strada Rasuri și 21,00 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre strada. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale și cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

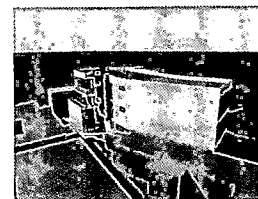
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR2b - subzona locuintelor individuale și colective mici cu maxim p+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protectie

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE- Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat:

Funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC





Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI- 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 ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

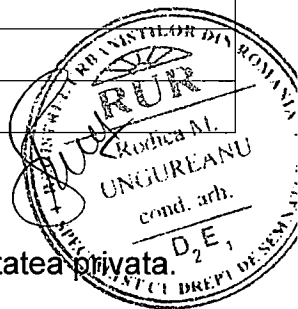
Functiuni complementare locuirii, daca depasesc 25% din AC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si /sau produc poluare;
Activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport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

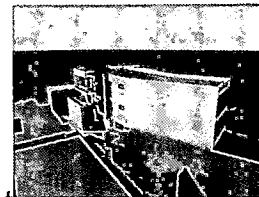
Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Regimul de construire	Suprafata minima	Front la strada
insiruit	250 mp	8
cuplat	300 mp	10
izolat	350 mp	12

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata.
- ZRL 2B - Cladirile de dispun:
 - 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;
 - Cladirile se pot dispune pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective, cu exceptia celor a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente dar nu cu mai putin de 4.0 metri;
 - In cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierea spre strada si asigura o





distanța de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

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 alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin din strada Portitei nr.1)
 - minim 0,60 – 0,80 metri pe limita de Sud a lotului (vecin din strada Rasuri nr. 2B, vecin din strada Strajerului nr. 5B)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la distanta minima de 3,00 metri.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:
 - prevederile 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.

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

- Cladirile se vor amplasa unele în raport cu altele pe aceeași parcelă cu condiția respectării:
- prevederilor OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza din strada Rasuri, strada cu ampriza de 18 metri.

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

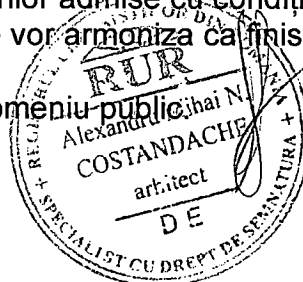
- P+2E (Hmaxim = 10,0metri)

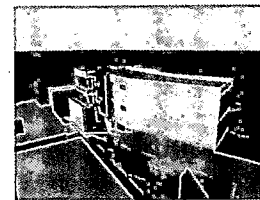
Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Cladirile noi sau modificarile se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu constructiile invecinate

- Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări;
- Garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.

- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public; iar N





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/ascunsa 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.

Art. 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice,si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor, realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase,circulatii.



- Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,20m cu un soclu opac de 50cm și partea superioară traforată.

- ## Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Art. 16 - COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

	EXISTENT		PROPUS	
FUNCTIUNE	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	199,00	34,66	258,30	45,00
CIRCULATII SI PLATFORME	193,00	33,64	189,38	32,99
PARCAJE	0,00	0,00	37,50	6,53
SPATII VERZI	0,00	0,00	88,85	15,48
TEREN NEUTILIZAT	182,00	31,70	0,00	0,00
TOTAL	574	100	574	100

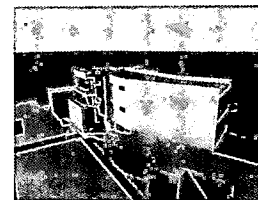
CONCLUZII

Obiectivul propus – imobil P+2E (9,55 metri de la CTA) va avea destinatia de locuinta individuala cu functiune complementara, cabinete medicale organizate functional astfel:

- etaj 1 – hol etaj 1, living, loc de luat masa, bucatarie, dormitoare, dressing, grupuri sanitare, depozitare.

- etaj 2 - hol etaj 2, spațiu loisor, dormitoare, grupuri sanitare ,depozitare, spațiu de joacă. Accesul principal in imobil este prevazut din fatada principala – strada Rasuri

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



Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 119/04.02.2014.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBIL S+P+2E – LOCUINTA INDIVIDUALA CU FUNCTIUNE COMPLEMENTARA, CABINETE MEDICALE SI IMPREJMUIRE TEREN"

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

- minim alipire pe limita de proprietate pe latura Nord a lotului (vecin din strada Portitei nr.1)
- minim 0,60 – 0,80 metri pe limita de Sud a lotului (vecin din strada Rasuri nr. 2B, vecin din strada Strajerului nr. 5B)
- Cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la distanta minima de 3,00 metri.(vecin din strada Strajerului nr.5)

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUG aprobat cu HCL 653/25.11.1999. a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr.327/18.12.2015.

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 Coiciu.

Intocmit

C.Arh. Rodica Ungureanu



Coordonator urbanism

Arh. Alexandru Costandache

