

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
- 3.12.1. Alimentarea cu apă;
- 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
- 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investitie si scopul lucrarii: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Amplasament: DN 2A, LOT 1, Constanta, Jud. Constanta

Beneficiarul investitiei: ILASCU CORNELIUS ERNEST

Proiectant general : SC ARIA CONCEPT SRL

Data elaborarii: SEPTEMBRIE 2020

1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective.

Terenul pe care se realizează construcția are 617mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situatrea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu funcțiuni de locuire colectivă și funcțiuni aferente acestora.

Amplasamentul este situat în zona nord-vestică a Constantei pe str. Napoli, colț cu str. Berlin. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis, str. Napoli, str. Berlin. Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv și individual (în imobile cu regim de înălțime P+1E-P+9E).

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, Studiul Geotehnic și Studiul de Însorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.)

Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiul geotehnic și Studiul de Însorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR7:

· zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor,cai de acces pietonale și carosabile,parcaje,garaje colective,spații de joacă,amenajări sportive,împrejurimi,squaruri publice.

Indicatori urbanistici aprobați:

- § regimul de înălțime minim:P+1E
- § regimul de înălțime maxim: P+4E
- § POT maxim 50%
- § CUT maxim 2.0

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,Str.Napoli,Str.Berlin.Terenul se afla la intersecția strazilor Napoli cu Berlin.

Accesul la teren se face din str.Napoli,avand latimea medie a carosabilului de 7metri și a trotuarelor de cate 1,5metri,iar a spațiilor verzi de aliniament de cate 1,5metri,precum și din strada Berlin ,avand latimea carosabilului de 7metri și a trotuarelor de cate 1,5metri.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pe care se realizeaza constructia are 617mp, front de 27m la strada Napoli și 23,12metri la str.Berlin.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie,tot terenul fiind liber de constructii,platforme,alei. Forma terenului este relativ dreptunghiulara.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

În conformitate cu planul de amplasament și delimitare a imobilului, terenul are următoarele limite de proprietate și vecinătăți:

- La nord-est: locuinte colective P+2E
- La sud-vest:str.Napoli
- La nord-vest:locuinta individuala P+1E
- La sud-est:STR.Berlin

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul pe care se realizeaza constructia are 617mp, front de 27m la strada Napoli și 23,12metri la str.Berlin.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie,tot terenul fiind liber de constructii,platforme,alei. Forma terenului este relativ dreptunghiulara.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu funcțiuni de locuire individuala și colectiva și funcțiuni aferente acestora.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

· zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor,cai de acces pietonale și carosabile,parcaje,garaje colective,spații de joacă,amenajări sportive,împrejurimi,squaruri publice

Indicatori urbanistici aprobați:

- § regimul de înălțime minim:P+1E
- § regimul de înălțime maxim: P+4E
- § POT maxim 50%
- § CUT maxim 2.0

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestea, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Locuire în regim colectiv

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi. Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor ILASCU CORNELIUȘ ERNEST, PREG ECATERINA, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbusire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, cu risc geotehnic moderat.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul prezintă diferențe de nivel pe direcția Nord- Vest spre Sud-Est de maxim 60cm.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de locuințe individuale și colective, regim de înălțime P+1E-P+2E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajare în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in reseaua de canalizare publica administrata de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reseaua orasului, existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din reseaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din reseaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul si cablul TV se vor asigura din rețelele ce vor fi extinse in zona.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției consta în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detalierii retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unor locuințe colective P+4E, cu parcaje amenajate la parter.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+4E, cu destinația de locuințe colective cu parcaje la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

Nord-Vest: 1 m

Sud-Est: min. 5,25 m

Nord-Est: min. 3,63 m

Sud-Vest: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str. Napoli

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o construcție cu parter și patru etaje, cu destinația de locuințe colective, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma depozitare deseuri menajere, loc de joacă rezidenți, etc...).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

Sunt propuși indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propușe spre autori- zare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită / suprafața terenului)	0,00%	50 %	48,3%
CUT (suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,00	2,0	2,0
Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+4E (16metri)

S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1234mp

*In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului va putea varia,aceasta cota variabila fiind adaugata inaltimii maxime.

Imobilul propus nu afecteaza insoirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

Spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare. Parcela va avea asigurate un acces carosabil cu latimea de maxim 5metri pe str.Berlin si un acces pietonal din str.Berlin.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din str.Napoli si din str.Berlin.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind in prezent liber de constructii.

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(tencuiele decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...).

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Parcela va avea asigurate un acces carosabil cu latimea de maxim 5metri pe str.Berlin si un acces pietonal din str.Berlin.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul prezinta diferente de nivel pe directia Nord- Vest spre Sud-Est de maxim 60cm.Vegetatia existenta e joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent,daca va fi cazul,zona fiind antropizata.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluarii pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. 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, astfel:

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
 - lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
 - drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
 - orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, Str. Napoli, str. Berlin. Terenul se află la intersecția strazilor Napoli și Berlin.

Accesul la teren se face din str. Napoli, având lățimea medie a carosabilului de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri, iar a spațiilor verzi de aliniament de câte 1,5 metri, precum și din strada Berlin, având lățimea carosabilului de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

Circulația auto se face având 2 benzi de mers cu dublu sens.

Pentru extinderea strazilor la profilul reglementat, beneficiarul a rezervat o suprafață de 89 mp, conform planului de reglementări propuse aferent PUD, planșa A-03.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la noul aliniament al terenului la str. Napoli, la minim 5,25 metri la str. Berlin, ținându-se cont de tipologia strazii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică, gaze naturale.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^a) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propușe spre autori- zare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită /suprafața ter- enului)	0,00%	50 %	48,3%

41

CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,0	2,0
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+4E (16metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1234mp

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT	
Suprafata teren	617mp(100%)
Suprafata construita parter	41,93mp(6,8%)
Suprafata spatiu verde	141,9mp(23%)
Suprafata circulatii	433,18mp(70,2%)

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apromarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+4E.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

