



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință P+2E și împrejmuire teren, bd. Tomis nr. 97,
investitor Ceti Nicolae

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 139311/22.08.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 139308/22.08.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 139310/22.08.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, prevederile art. I pct. 7-8 din OUG nr. 100/2016 modificarea și completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Ceti Nicolae înregistrată sub nr. 57428/03.04.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire locuință P+2E și împrejmuire teren, bd. Tomis nr. 97, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în bd. Tomis nr. 97, în suprafață de 238 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 239658, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ceti Nicolae, Cacenco Aurelian și Cacenco Angelica, Dobre Mario-Iuliu și Dobre Simona-Cristina conform actului de alipire autentificat sub nr. 172/30.01.2014 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel, precum și contractului de vânzare autentificat sub nr. 1810/07.10.2016 la Biroul individual notarial Cristina Baturi.

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, domnului Ceti Nicolae la domiciliul

[REDACTED] în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

15 pentru, — împotriva, 8 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 15 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOC MARIOARA

Cojoc

CONTRASEMNEAZĂ,

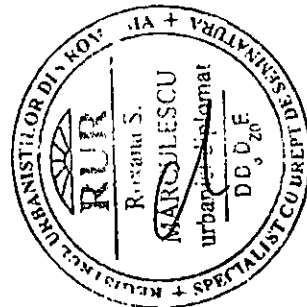
SECRETAR,

EMACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 77 / 28.02. 2018

MEMORIU TEHNIC



CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+2E cu destinația de locuință individuală. Terenul pe care se realizează construcția are 238mp, fiind rezultat din alipirea a două loturi cu reglementări urbanistice diferite.

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. 51/30.01.2012, conform legii 350/2001, art. 32(1), d), (5), b), (6¹), art. 48 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001, art. 19.

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.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- 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
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

MUNICIPALITATEA CONSTANȚA
MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 139308/22.08.18
ARHITECT ȘEF

- HCLM nr. 51/30.01.2012 PUZ zona delimitate de str.Sarnisegetuza, str.Rascoalei 1907, str.Stefan cel Mare, Bd.Tomis

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+2E-LOCUINTA INDIVIDUALA» în suprafață de 238 mp, 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.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu funcțiuni de locuire colectivă și individuală, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat în spatele blocurilor de pe Bd.Tomis, cu acces de pe strada C.Bratescu. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe bd.Tomis și pe Str.Rascoalei 1907.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (ZRL 2 cu imobile P-P+2E), colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E, care urmăresc traseul Bd.Tomis) și zone de servicii și comerț (clădirea Postei, zone de servicii și comerț la parterul locuințelor colective).

Amplasamentul studiat se găsește în zona centrală a Constanței, mai exact pe b-dul Tomis nr.97. Terenul are o suprafață totală de 238,00 mp rezultată prin alipirea a 2 loturi cu suprafața de 133,00 mp, respectiv 105,00 mp.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

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.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Studiul geotehnic a fost întocmit de SC TG5 PROIECT SRL, ing. Moga Dragos și Moga Liliana.

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 prăbușire 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-loessoidale, sub care urmează complexul argilos - argila prăfoasă + argila. Stratificatia terenului evidențiază următoarea succesiune:

- Beton, platforma de 0,20 m și umplutura neomogenă pe o grosime de 1,30 m
- Umplutura din diverse pământuri cenușii-galbei până la adâncimea de cca. 2,80 m

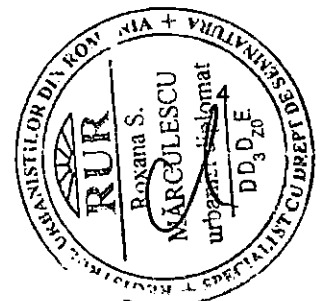
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI DESCRIMBARE

Anexă la avizul nr.

139308/22.08.18

ARHITECT ȘEF



- loess galben-cafeniu, plastic vartos pana la adancimea de 7,20 m
- complex argilos cafeniu, plastic vartos pana la adancimea de 8,50 m (adancime la care s-a oprit forajul)
- complex de argila cafeniu-roscata pana la adancimea de cca 15 m (din alte studii efectuate in zona)

Nivelul panzei freatice nu s-a intalnit in foraj la adancimea investigata. In zona nivelul panzei freatice este sub adancimea de 11 m.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos, la o adancime de fundare de cca 4 m de la cota teren, aceeasi adancime de fundare ca si a cladirii invecinate P+4E. Se vor face sprijiniri cu ecrane de minipiloti forati inglobati in pereti pe toate laturile imobilului.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5% spre exterior, cu latimea de minimum 1m latime, in limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULATIJA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zona :Bd.Tomis, str.Rascoalei 1907. Accesul la teren se face din strada C.Bratescu, pe o alee de acces cu latimea minima de 4.02m si maxima de 4.7m.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR/CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD si zonele invecinate sunt caracterizate de existenta unor functiuni diverse, care nu se incomodeaza reciproc, fiind compatibile:

- Locuire in regim individual si colectiv
- Comerț, servicii.

In ceea ce priveste **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre buna. La imobilele de locuit mai vechi au fost efectuate lucrari de reabilitare termica a fatadelor.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si, in urma alipirii celor doua loturi de teren intr-unul singur, este partial ocupat de un imobil de birouri S+P+4E cu suprafata de 138 mp.

2.7. ECHIPAREA EDILITARA

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

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

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, respectiv locuinta individuala cu dotarile aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

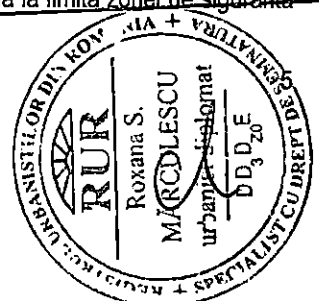
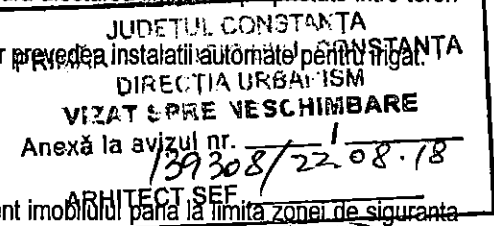
Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, conform HCJ 152 /22.05.2013, astfel vom avea 3 locatari in imobil pentru care sunt amenajati 15mp spatii verzi la sol, pe teren natural.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre teren studiat si terenuri vecine;

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori. Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

- lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi
- lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei
- drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi
- orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodaria spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.



2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire individuala, cu regim de înălțime asemanator celor din insula studiata, respectiv P+2E. Pe terenul rezultat in urma alipirii a doua loturi, din care unul construit, mai exista o constructie cu destinatia birouri S+P+4E.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 105mp ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic. Zona studiata nu are constructii si mobilier urban amenajate corespunzator.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

- compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
- asigurarea însoirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
- asigurarea acceselor obligatorii la lot,
- asigurarea locurilor de parcare necesare;
- respectarea retragerilor laterale și posterioare
- amenajarea spațiilor verzi necesare

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG Constanta și a regulamentului de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/1999, a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLM nr. 81/2013, amplasamentul face parte din UTR 2, ZRCM1. Ulterior, zona delimitate de str. Samizegetusa, bd. Tomis, str. Stefan cel Mare și str. Rascoala din 1907, din care face parte și terenul studiat, a facut obiectul unei documentatii de urbanism - PUZ - aprobata prin HCLM nr. 51/30.01.2012, iar reglementarile urbanistice in vigoare la aceasta data pentru amplasamentul studiat sunt urmatoarele:

-zona de reglementare ZRL2 (pentru terenul in suprafata de 105mp pe care se doreste edificare constructiei) -

- functiuni - locuinte cu regim de inaltime maxim P+2E cu destinatii admise-locuinte si functiuni complementare
- regimul de inaltime: P+2E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

- zona de reglementare ZRCM (lotul cu suprafata de 133,00 mp construit deja)

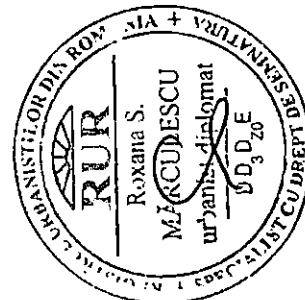
- zona mixta, cu destinatii admise: locuinte, institutii, servicii si echipamente publice, servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, comert, hoteluri, birouri, alimentatie publica, loisir, prestari servicii culturale, activitati productive mici nepoluante
- regim de inaltime: P+4E
- POT maxim 100%
- CUT maxim 4.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr.
139308/22.08.18
ARHITECT S.F.E.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile terenului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI



Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd.Tomis, str.Rascoalei 1907, str.C.Bratescu. Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul aleii carosabile de acces existente (alee /prelungire aferenta str. Constantin Bratescu (care are o deschidere variabila intre 4.02-4,70m-cf.plan de situatie anexat), aflata in legatura directa cu strada Constantin Bratescu (strada cu doua sensuri, fiecare cu cate o banda de mers pe fiecare sens cu latime de 3,75m) si b-dul.Tomis(cu sens unic format din 3 benzi de circulatie, fiecare cu 3,50m latime).

Conform HCL 113/2017, necesarul de locuri de parcare auto este de 1 loc de parcare auto pentru imobil cu functiune de locuinta unifamiliala avand suprafata utila mai mica de 100mp, care se va asigura astfel:

-1 loc de parcare auto va fi asigurat pe terenul proprietate a beneficiarului. Acesta va avea dimensiunea de 2.3m x5m fiecare. In incinta este prevazuta si o zona de circulatii pentru iesirea si intrarea autoturismului, avand latimea partii carosabile de minim 5m.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI, CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 1058/27.04.2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 1
189302/22.02.18
 ARHITECT ȘEF

A) raportate la suprafata de 105,00mp aferenta edificarii constructiei P+2E

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat prin HCLM nr. 51/2012	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT(suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	50 %	47.6%
CUT(suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,00	1,43
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+2E (10m)	P+2E (10m)
S construita la sol/Sproiectata la sol	0 mp	-	31mp/50mp
Suprafata desfasurata	0 mp	-	150mp

B)raportate la suprafata totala a terenului de 238mp, aferent celor doua constructii amplasate in doua zone diferite de reglementare urbanistica:

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT(suprafata construita /suprafata terenului)	60%	79%
CUT(suprafata desfasurata / suprafata terenului)	3,24	3,86
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	P+4E	P+2E(10m)propus P+4E existent
S construita(proiectata la sol)	138mp	188mp
Suprafata desfasurata	770mp	920mp

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori, fara terase descoperite, platforme si scari acces exterioare) si proiectia etajelor si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.



Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, cota amenajata a acestuia fiind la cota parterului, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circulării persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: proprietate privata Ceti Nicolae si Dobre Mario-Iuliu, sediu banca (birouri) P+3E; imobil locuire colectiva P+4E – bl. S1; domeniu public-alee acces carosabila din str. Constantin Bratescu;
- La sud-vest: proprietate private;
- La nord-vest: proprietate privata -teren liber de constructii; domeniu public-alee acces carosabila din str. Constantin Bratescu
- La sud-est: domeniu public Municipiu Constanta – parcare cu acces din bd. Tomis.

Distanțe față de construcțiile vecine:

-la nord-est:construcție parter garaj auto situat la o distanta de 2.58ml fata de constructia proiectata;garaj auto fara ferestre,imobil propus cu ferestre;imobil locuire colectiva P+4E – bl. S1,situat la o distanta de 6.07ml fata de constructia proiectata;fatada bloc cu ferestre;

-la sud-vest :construcție P+1E situata pe limita de proprietate,fata de imobilul proiectat;construcție vecina fara ferestre-perete calcan;fatada constructie propusa fara ferestre-perete calcan;

-la nord-vest :proprietate privata -teren liber de constructii,situat la o distant de 2,54m fata de constructia proiectata; domeniu public-alee acces carosabila (deschidere minim 4.02ml) din str. Constantin Bratescu;

-la sud-est :imobilul se alipeste cladiri existente pe terenul rezultat in urma alipirii S+P+4E;fatada imobil existent cu ferestre pe aceasta latura,fatada cladire proiectata fara ferestre.

Se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate,conform OMS 119/2014.

3.5.5. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Proiectul s-a întocmit in vederea satisfacerii exigentelor minime prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare si a OMS 119/2014 astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minime ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie.

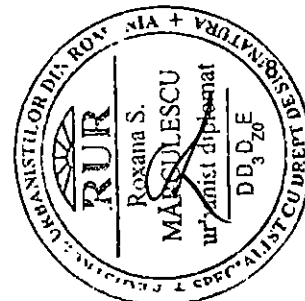
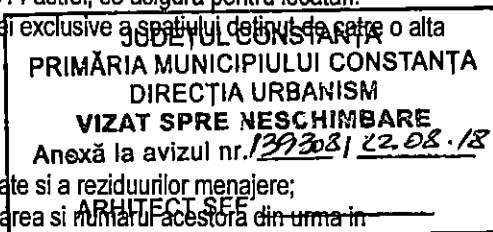
Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit conform legislatiei in vigoare,de OMS 119/2014,dar si de HGR 525/1996,ANEXA 3.10.

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelilor 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.Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite detinatorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelilor în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefoniecare nu afecteaza amplasamentul studiat.

Solutiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agrementate de detinatori de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.



3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice private.

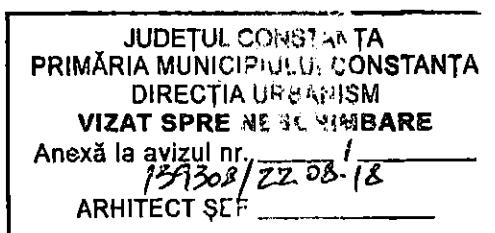
CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare pentru 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.



ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU(TANASE)

