



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 271/23.04.2021
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58-58A,
investitor Iorgoveanu Sorin

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 140135/14.07.2021, 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. 145304/2021, precum și avizul nr. 140133/14.07.2021 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 domnului Iorgoveanu Sorin înregistrată sub nr. 136375/07.09.2020, completată cu adresa nr. 198053/24.12.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Barbu Ștefăneacu Delavrancea nr. 58-58A, 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+1E+M cu destinația de locuire individuală care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58+58A, în suprafață de 304 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246487, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Iorgoveanu Sorin și Iorgoveanu Elena

conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 432/18.03.2020 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL DELEGAT,
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 140135 / 14.07.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58-58A, investitor Iorgoveanu Sorin;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4610/17.12.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 16.12.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 34549/22.02.2021, avizul nr. 140133/14.07.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58-58A, investitor Iorgoveanu Sorin.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT
Nr. 145904 | 23.07.2021

Urmare solicitării nr. 136375/07.09.2020 adresată de Iorgoveanu Sorin, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58-58A, în baza documentației completată cu adresa nr. 198053/24.12.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58+58A, în suprafață de 304 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246487, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Iorgoveanu Sorin și Iorgoveanu Elena conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 432/18.03.2020 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL2a - locuințe cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat; functiuni complementare locuirii: paracare /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

- Utilizari admise cu conditionari: 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;

- Utilizari 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: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru construcții înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcții cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru construcții izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca

urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

- Conditii de echipare edilitara: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3m latime; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- 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 5m in cazul strazilor de categoria I si II si minim 4m 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 4m; 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 4m 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 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim 8 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: cladiria construita in regim insiruit se va dispune cu calcan avand o adancime de maxim 15m 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 jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; se va respecta aceeasi 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 m, dar nu mai mult de 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 jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 3m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita proprietatii avand fatade cu ferestre, cladiria se va realiza in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai putin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m 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; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu

mai puțin de 5m; în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15m se accepta retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și latimea acestui (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești); dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea înălțimii.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; orice corp de clădire cu excepția anexelor și garajelor trebuie să aibă o arie construită $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$; distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$); se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat; înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornișei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea înălțimii.

- Aspectul exterior al clădirilor: clădirile noi sau modificările /reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

- Spații libere și spații plantate: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.

- Împrejmuiri : se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20m și minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\text{maxim}} = 35\%$

Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădire se iau în considerare în calculul AC.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC.

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4610/17.12.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 16.12.2021), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 15733/26.01.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 26.01.2021 - 10.02.2021). Au fost emise 9 notificări către proprietarii învecinați terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T4694/20.01.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică a fost primită o sesizare înregistrată cu nr. 25387/09.02.2021, formulată de Ghinea Costel și Ghinea Georgeta (proprietari ai imobilului învecinat, având număr cadastral 246905), prin care se transmit obiecțiuni care vizează reglementările propuse, astfel: neconcordanța dintre prevederile proiectului tehnic și cerințele regulamentului de urbanism generează un prejudiciu pentru petenți, în calitate de vecini; se solicită refacerea documentației PUD astfel încât să fie respectată cerința privind retragerile față de limitele laterale ale parcelei; distanța stabilită prin documentația PUD, față de limita de est (vecinătatea cu proprietatea petenților) este de 1 metru, fiind solicitată respectarea reglementărilor de urbanism valabile în zonă, conform Certificatului de urbanism nr. 4610/17.12.2019 în ce privește amplasarea clădirilor față de limitele laterale ale parcelei "cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3 metri"; se solicită respectarea prevederilor Codului Civil în privința poziționării ferestrelor către proprietatea învecinată deținută de petenți, acestea trebuind să fie fixe și cu geam mat.

Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- prin intermediul documentației de urbanism au fost respectate toate cerințele legislației în vigoare și cerințele impuse de avizele solicitate prin certificatul de urbanism;
- retragerea de 1 metru față de limita laterală de est este susținută de caracteristica țesutului urban și de caracteristicile clădirilor învecinate. Amplasarea noii clădiri P+1E+M (H max=8 metri la streșină) față de clădirea învecinată P+1E, se va face cu respectarea distanței de 4 metri, reprezentând jumătate din înălțimea celei mai înalte clădiri, în condițiile în care fațadele alăturate nu prezintă ferestre ale camerelor de locuit;
- proiectul PUD respectă prevederile Codului Civil neaducând prejudicii asupra fondului construit învecinat. În cazul amplasării unei ferestre de lumină (fereastra necesară pentru camera tehnică) se vor respecta cerințele vecinilor limitrofi, astfel încât această fereastră va fi fixă și cu geam mat, evitând vederea spre fondul învecinat;
- configurarea propusă respectă prevederile Ordinului Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu modificările și completările ulterioare, fațadele alăturate ale ambelor clădiri nu prezintă geamuri ale camerelor de locuit și astfel nu se aduc prejudicii privind igiena și sănătatea publică, vecinilor limitrofi.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 34549/22.02.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 136447/07.09.2020, conform răspunsului formulat în data de 21.09.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINAȚIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detalierile ulterioare încadrează terenul reglementat în UTR 5, Zona – ZRL 2a – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

4.1.1. Utilizari admise *Conform RLU aferent PUG Constanta

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

4.1.2. Utilizari admise cu conditionari *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

4.1.3. Utilizari interzise *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 refolosibile si platforme de precolectare 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.

4.1.4. Precizari suplimentare *Conform RLU aferent PUG Constanta

Se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv parcelele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; In zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

4.1.5. Caracteristici ale parcelei *Conform RLU aferent PUG Constanta

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - Dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima cazul concesionarul terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima	in alte zone
	Suprafata (mp)		Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)

<i>Instruit</i>	150	8	250	10	150	8
<i>Cuplat</i>	200	12	300	12	250	12
<i>Izolată</i>	200	12	350	14	300	14
<i>parcele de colt</i>	-	-	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>	<i>reducere cu 50 mp</i>	<i>reducere cu 25% pentru fiecare fatada</i>

4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea de la aliniament este de **3.8m**.

In zona dintre aliniament si aliniere sunt admise trepte de acces si podest pana la cota +0.00 a constructiei

Consolele / balcoane si bowindowurile dinspre aliniament se vor incadra in edificabilul maxim admis.

4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pe latura VEST (limita laterala) imobilul va fi retras cu min. **3.0 m**

Pe latura EST (limita laterala) imobilul va fi retras cu min. **1.0 m**

Construcția propusa va fi amplasata la min. **4.0 m** de limita nordica (posteroara) de proprietate. Sunt admise balcoane care sa depaseasca planul fatadei cu maxim **1.0m**

4.1.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

Nu este cazul.

4.1.9. Circulații și accese

Accesul pietonal cat si carosabil (auto) la cladire este asigurat din STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA.

Accesul auto in incinta va avea o latime maxima de 3.50m conform Avizului Comisiei de Circulație.

Accesul auto se va realiza cu bordura coborata, iar accesul pietonal se va realiza direct din trotuar.

4.1.10. Stationarea autovehiculelor

Stationarea / parcare autovehiculelor : stationarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Numarul de locuri de parcare se va asigura conform HCL 113/2017, rectificata prin HCL 28/2018 si detaliata prin HCL 532/2018.

Numarul de locuri de parcare: **2 locuri de parcare exterioare** in curte. Accesul carosabil in curte va avea o latime de 3.50m.

4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (H maxim = 10.0 metri); Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări; Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire instruit sau cuplat; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

In cadrul PUD a fost analizat si propus un regim de inaltime de: P+1E+M si o inaltime a constructiei de 8.00m (la cornisa / atic).

4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor

*Conform RLU aferent PUG Constanta

Cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane; Pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD; 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.

Pentru realizarea unei integrari in aspectul arhitectural si pentru ridicarea calitativa a fondului construit al zonei, noua cladire va absorbi si utiliza finisaje de buna calitate (placaj de piatra, tencuiala deschisa la culoare, jardiniere, parapeti josi la ferestre, realizarea de bovindouri/console, logii si terase-b de spatiiacoane generoase) specifice zonelor rezidentiale cu standarde ridicate.

Conform situatiei existente si a incadrarii terenului in zona protejata: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555 se propun urmatoarele:

- Constructia nou propusa se va integra in peisajul construit existent, atat prin aspect – conform propunerii – cat si prin gabarit
- constructia nou propusa nu va depasi inaltimea aprobata prin PUG. (Conf. PUG Hmax=10m si RHmax=P+2. Conf. propunerii din PUD: H=8m (la atic/cornisa) si RH=P+1E+M)
- de preferat, constructia nou propusa nu se va amplasa pe limita de proprietate. Se va respecta COD CIVIL actualizat.
- materialele propuse a fi utilizate pentru aspectarea exterioara a cladirilor vor fi compatibile cu regimul de protectie al zonei:
 - o invelitori din materiale ceramice – Tigla tip olan (pentru zona cu sarpana)
 - o tamplarii exterioare de culori care sa nu fie stridente (de preferat lemn / aspect lemn sau gri-antracit)
 - o fatade sobre, simple, inclusiv din punct de vedere al cromaticii; interzicerea suprafetelor vitrate tip fatada cortina, interzicerea placarii fatadelor cu materiale stralucitoare / reflectorizante
 - o Utilizarea placarilor cu piatra naturala sau placaje ceramice aspect piatra (de preferat materiale specifice din zona: travertin, placaje calcaroase de culoare bej tip " limestone" sau placari cu piatra naturala de Vratza.
 - o Utilizare tencuielilor de culoare deschisa: alb, bej
 - o pentru un aspect autentic se pot utiliza si placaje din caramida aparenta.

4.1.13. Conditii de echipare edilitara

*Conform RLU aferent PUG Constanta

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie conform avizelor obtinute de la detinatorii retelor edilitare din zona.

4.1.14. Spatii libere si spatii plantate

*Conform RLU aferent PUG Constanta

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 arbusii, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

In conformitate cu HCJC nr. 152/22.05.2013 putem mentiona ca suprafata minima de spatii verzi pentru functiunea de LOCUINTA UNIFAMILIALA este de 5mp/locuitor

Suprafata minima de spatii verzi = 5mp x 6 pers = 30mp

4.1.15. Imprejmuiri

*Conform RLU aferent PUG Constanta

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; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT

*Conform RLU aferent PUG Constanta

POT maxim - 35%

4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

*Conform RLU aferent PUG Constanta

CUT maxim = 1.0

NOTA:

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii.

In consecinta putem mentiona faptul ca POT maxim = 45% si CUT maxim = 1.35 deoarece terenul studiat si reglementat este rezultatul comasarii a doua terenuri dintre care una era neconstruibila. Conform propunerii de alipire atasata la documentatie.

4.2.2. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Situatia existenta:

In prezent pe terenul care a generat prezentul studiu nu se regasesc spatii verzi amenajate, vegetatia prezenta este de tip spontan

Situatia propusa:

Prin prezenta documentatie propunem realizarea unei suprafete de:

- min 20% de spatii verzi la sol (60.80mp)

Propunerea de amenajare a spatiului verde consta in :

- 1 arbore plantat in alinimanet in partea de sud- est : Betula alba / mesteacan*
- 5 arbusii pe latura posterioara (dublarea gardului pe interior): Thuja / tuia*

- amenajare de tip gradina pe latura laterala de vest : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata , Thuja / tuia*
- amenajare de tip gradina intre zona de acces si locurile de parcare : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata*

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPUȘ)

EXISTENT:

Steren	304,00 mp	100%	
Suprafata construita	0,00 mp	0%	P.O.T – 0.00%
Suprafata curte	304,00 mp	100%	
Suprafata desfasutata construita	0,00 mp		C.U.T. – 0.00

MAXIM PROPUȘ:

Steren	304,00 mp	100%	
Suprafata construita –	136,80 mp	45%	P.O.T max – 45 %
Supr. spatiu verde la sol–	60,80 mp	20%	
Suprafata trotuare, platf. beton.	106,40 mp	40%	
Suprafata desfasutata construita (pentru calcul CUT)	410,40 mp		C.U.T. max – 1.35

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă / teritoriu / PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D
- desfășurată stradală

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 4610/17.12.2019 (valabil până la 16.12.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 34549/22.02.2021.

Avize :

- RAJA nr. 116/7494/05.02.2020
- ENEL nr. 297904529/03.02.2020
- RADET nr. B 1809/04.02.2020
- Engie nr. 314.877.454/05.02.2020
- Telekom nr. 64/27.01.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6381/07.07.2020
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 14467 R/27.08.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 679/U/26.06.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1696/11.06.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 13184 RP/18.12.2020.

CONCLUZII

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

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58-58A, investitor Iorgoveanu Sorin.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 136375/07.09.2020 adresată de Iorgoveanu Sorin cu domiciliul [REDACTED] în baza documentației completată cu adresa nr. 198053/24.12.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 140133 din 14.07.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58-58A;

Investitor: Iorgoveanu Sorin

Proiectant: SC Dualstudio Architecture SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Constantin Caraman

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Barbu Ștefănescu Delavrancea nr. 58+58A, în suprafață de 304 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246487, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRL2a - locuințe cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- Utilizari admise: locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în 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.) în limita a maxim 25% din AC

- Utilizari admise cu conditionari: se admite mansardarea cladirilor, cu luarea în 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 în ariile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

- Utilizari interzise: funcțiuni complementare locuirii, dacă 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 precolectare 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: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate, conform HGR 525/1996:

(1) pentru construcții înșiruite - suprafață minimă de 150 mp (250 mp în zone

protejate), front la stradă de minim 8 m (10 m în zone protejate); pentru construcții cuplate - suprafață minimă de 250 mp (300 mp în zone protejate), front la stradă de minim 12 m; pentru construcții izolate - suprafață minimă de 300 mp (350 mp în zone protejate), front la stradă de minim 14 m. Pentru parcela de colț se admite o reducere cu 50 mp a suprafeței terenului și o reducere cu 25% a frontului pentru fiecare fațadă.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel puțin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12 m; dacă adancimea parcelei se micșorează sub această limită, ca urmare a lărgirii unei artere din trama majoră de circulație, se aplică prevederile Art. 19 și Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC.

Pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare a terenului.

- Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice; la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- Circulații și accese: parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3m latime; accesesele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- Stationarea autovehiculelor: stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform HGR 525/1996, Anexa 5.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: la stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC; clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5m în cazul strazilor de categoria I și II și minim 4m în cazul strazilor de categoria III; clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente dar nu cu mai puțin de 4m; retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționari; în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0,90 m de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4m pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornisele pot ieși din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20m; racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12 m în cazul strazilor de categoria I și II și de minim 8 m la cele de categoria III; în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele strazi (semi-cuplate sau izolate).

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcan având o adancime de maxim 15m pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele strazi; în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu; în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25 m, dar nu mai mult de 1/2 din adancimea parcelei; clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cealaltă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornisa în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza

in regim izolat; cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu cel putin jumătate din inaltimea la cornisa dar nu cu mai puțin de 3m; in cazul cladirilor cuplate sau insiruite, balcoanele sau bovindourile de fatada, deasupra strazii trebuie retrase cu 1m 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; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 5m; in cazul parcelelor cu adancimi sub 15m 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 acestui (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 aceeași 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 exceptia anexelor si garajelor trebuie sa aiba o arie construita $AC_{\text{minima}} = 50 \text{ mp}$; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 4m.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E ($H_{\text{maxim}} = 10 \text{ m}$); se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

- Aspectul exterior al cladirilor: cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; 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.

- 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.

- 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 2,20m si minim 1,80m din care un soclu opac de 0,50m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50m.

- Procent maxim de ocupare a terenului $POT_{\text{maxim}} = 35\%$

Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

- Coefficient maxim de utilizare a terenului $CUT_{\text{maxim}} = 1.0$

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibila anterior comasarii, sau daca respectivul solicitant a realizat in interiorul cladirii o functiune complementara admisa.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINAȚIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detalierea ulterioare încadreaza terenul reglementat in UTR 5, Zona – ZRL 2a – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

4.1.1. Utilizari admise *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

4.1.2. Utilizari admise cu conditionari *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

4.1.3. Utilizari interzise *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 subsistenta; Depozitare en gros; Depozitari de materiale refolosibile si platforme de precolectare 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.

4.1.4. Precizari suplimentare *Conform RLU aferent PUG Constanta

Se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv parcelele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; In zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu reglement aferent.

4.1.5. Caracteristici ale parcelei *Conform RLU aferent PUG Constanta

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - Dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima cazul concesionarii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima	in alte zone
	Suprafata (mp)		Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14

parcele de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada
-----------------	---	---	----------------------	---	----------------------	---

4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea de la aliniament este de **3.8m**.

In zona dintre aliniament si aliniere sunt admise trepte de acces si podest pana la cota +0.00 a constructiei

Consolele / balcoane si bowindowile dinspre aliniament se vor incadra in edificabilul maxim admis.

4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pe latura VEST (limita laterala) Imobilul va fi retras cu min. **3.0 m**

Pe latura EST (limita laterala) imobilul va fi retras cu min. **1.0 m**

Constructia propusa va fi amplasata la min. **4.0 m** de limita nordica (posterioara) de proprietate. Sunt admise balcoane care sa depaseasca planul fatadei cu maxim **1.0m**

4.1.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella

Nu este cazul.

4.1.9. Circulatii si accese

Accesul pietonal cat si carosabil (auto) la cladire este asigurat din STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA.

Accesul auto in incinta va avea o latime maxima de 3.50m conform Avizului Comisiei de Circulatie.

Accesul auto se va realiza cu bordura coborata, iar accesul pietonal se va realiza direct din trotuar.

4.1.10. Stationarea autovehiculelor

Stationarea / parcare autovehiculelor : stationarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Numarul de locuri de parcare se va asigura conform HCL 113/2017, rectificata prin HCL 28/2018 si detaliata prin HCL 532/2018.

Numarul de locuri de parcare: **2 locuri de parcare exterioare in curte**.
Accesul carosabil in curte va avea o latime de 3.50m.

4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (H maxim = 10.0 metri); Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări; Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi.

In cadrul PUD a fost analizat si propus un regim de inaltime de: P+1E+M si o inaltime a constructiei de 8.00m (la cornisa / atic).

4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane; Pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD; 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.

Pentru realizarea unei integrari in aspectul arhitectural si pentru ridicarea calitativa a fondului construit al zonei, noua cladire va absorbi si utiliza finisaje de buna calitate (placaj de piatra, tencuiala deschisa la culoare, jardiniere, parapeti josi la ferestre, realizarea de bovindouri/console, logii si terase-bi de spatiualcoane generoase) specifice zonelor rezidentiale cu standarde ridicate.

Conform situatiei existente si a incadrarii terenului in zona protejata: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555 se propun urmatoarele:

- Constructia nou propusa se va integra in peisajul construit existent, atat prin aspect – conform propunerii – cat si prin gabarit
- constructia nou propusa nu va depasi inaltimea aprobata prin PUG. (Conf. PUG $H_{max}=10m$ si $RH_{max}=P+2$. Conf. propunerii din PUD: $H=8m$ (la atic/comisa) si $RH=P+1E+M$)
- de preferat, constructia nou propusa nu se va amplasa pe limita de proprietate. Se va respecta COD CIVIL actualizat.
- materialele propuse a fi utilizate pentru aspectarea exterioara a cladirilor vor fi compatibile cu regimul de protectie al zonei:
 - o invelitori din materiale ceramice – Tigla tip olan (pentru zona cu sarpanta)
 - o tamplarii exterioare de culori care sa nu fie stridente (de preferat lemn / aspect lemn sau gri-antracit)
 - o fatade sobre, simple, inclusiv din punct de vedere al cromaticii; interzicerea suprafetelor vitrate tip fatada cortina, interzicerea placarii fatadelor cu materiale stralucitoare / reflectorizante
 - o Utilizarea placarilor cu piatra naturala sau placaje ceramice aspect piatra (de preferat materiale specifice din zona: travertin, placaje calcaroase de culoare bej tip " limestone" sau placari cu piatra naturala de Vratza.
 - o Utilizare tencuielilor de culoare deschisa: alb, bej
 - o pentru un aspect autentic se pot utiliza si placaje din caramida aparenta.

4.1.13. Conditii de echipare edilitara

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie conform avizelor obtinute de la detinatorii retelelor edilitare din zona.

4.1.14. Spații libere și spații plantate

*Conform RLU aferent PUG Constanta

Spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; Pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafața teren (ST); Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp; Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese. 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 Constanta.

In conformitate cu HCJC nr. 152/22.05.2013 putem menționa că suprafața minimă de spații verzi pentru funcțiunea de LOCUINTA UNIFAMILIALA este de 5mp/locuitor

Suprafața minimă de spații verzi = 5mp x 6 pers = 30mp

4.1.15. Imprejmuiri

*Conform RLU aferent PUG Constanta

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care să încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.; Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2.20 metri și minim 1.80 metri din care un soclu opac de 0.50 m. și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT

*Conform RLU aferent PUG Constanta

POT maxim - 35%

4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT

*Conform RLU aferent PUG Constanta

CUT maxim = 1.0

NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării.

In consecință putem menționa faptul că POT maxim = 45% și CUT maxim = 1.35 deoarece terenul studiat și reglementat este rezultatul comasării a două terenuri dintre care una era neconstruibilă. Conform propunerii de alipire atasată la documentație.

4.2.2. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Situația existentă:

In prezent pe terenul care a generat prezentul studiu nu se regăsește spațiu verde amenajat, vegetația prezentă este de tip spontan

Situația propusă:

Prin prezenta documentație propunem realizarea unei suprafețe de:

- min 20% de spațiu verde la sol (60.80mp)

Propunerea de amenajare a spațiului verde constă în :

- 1 arbore plantat în aliniament în partea de sud-est : Betula alba / mesteacăn
- 5 arbuști pe latura posterioară (dublarea gardului pe interior); Thuja / tuia

- amenajare de tip gradina pe latura laterala de vest : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata , Thuja / tuia*
- amenajare de tip gradina intre zona de acces si locurile de parcare : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata*

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPUS)

EXISTENT:

Steren	304,00 mp	100%	P.O.T – 0.00%
Suprafata construita	0,00 mp	0%	
Suprafata curte	304,00 mp	100%	
Suprafata desfasutata construita	0,00 mp		C.U.T. – 0.00

MAXIM PROPUS:

Steren	304,00 mp	100%	P.O.T max – 45 %
Suprafata construita –	136,80 mp	45%	
Supr. spatiu verde la sol– Suprafata trotuare, plarf. beton.	60,80 mp 106,40 mp	20% 40%	
Suprafata desfasutata construita (pentru calcul CUT)	410,40 mp		C.U.T. max – 1.35

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism ori prin legislația specifică:
 - o actul administrativ al autorității pentru protecția mediului;
 - o desfășurate stradale - existent și propus;
- ❖ **memoriul general** va fi prezentat într-o structură similară unui Regulament local de urbanism, cu completarea prevederilor pentru toate articolele componente (reglementările care nu pot fi modificate prin PUD vor fi preluate conform PUG menționate în certificatul de urbanism nr. 4610/2019);
 - o **planșa reglementări urbanistice** va conține reprezentarea edificabilului maxim admis, cu figurarea distanțelor față de limitele de proprietate ale terenului și față de construcțiile existente vecine;
- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.06.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

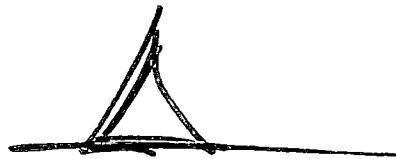
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 4610/17.12.2019 (valabil până la 16.12.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape that resembles a triangle or a peak, with a horizontal line extending to the right from its base.

MEMORIU JUSTIFICATIV - PUD

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.1.1. Denumirea lucrării

**P.U.D.
STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A
CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA**

1.1.2. Beneficiar

IORGOVEANU SORIN si ELENA

1.1.3. Proiectant de urbanism

S.C. DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L.

Str. Victoriei, Nr.70, Bl. 7, Sc. A, Ap. 5, Tulcea, Romania ___ Tel.: 0721321193

1.1.4. Data elaborării

IUNIE 2020

1.2. SCOPUL SI OBIECTIVELE P.U.D.

1.2.1. Obiectivul P.U.D.

Prezenta lucrare isi propune studierea si reglementarea conditiilor de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unui **IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA** pe terenul amplasat **STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A**, in corelare cu vecinatatile imediate. Elaborarea acestui studiu a fost impusa prin prevederile din Certificatul de Urbanism nr. **4610** din **17.12.2019**, emis de Primaria Municipiului Constanta si este in conformitate cu prevederile din Legea amenajarii teritoriului si urbanismului nr. 350/2001.

Scopul studiului este stabilirea reglementarilor de urbanism necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor, în organizarea urbanistica și în conformarea construcției din zona delimitata, în corelare cu strategia de dezvoltare urbană stabilită prin P.U.G. și R.L.U. ale Municipiului CONSTANTA, aprobate cu HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detaliierile ulterioare.

P.U.D.

**STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD**

2020

1.2.2. Teritoriul studiat în P.U.D.

PUD este elaborat pentru parcela din **STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A**, si pentru stabilirea posibilitatilor de construire pe aceasta parcela s-a studiat o zona mai mare care are în centrul de greutate parcela studiata si cuprinde:

Frontul de Nord al STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA: imobilele nu numerele postale cuprinse între 52 si 64

Frontul de SUD al STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA: imobilele nu numerele postale cuprinse între 41 si 43

Ambele fronturi ale STR. CRINULUI in apropierea cu intersectia STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Ambele fronturi ale STR. DORULUI in apropierea cu intersectia STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA

Frontul de SUD al STR. CAMPULUI: imobilele nu numerele postale cuprinse între 1 si 67

Frontul de SUD al STR. SEMANATORULUI: imobilele nu numerele postale cuprinse între 10 si 24

Zona studiata în PUD are o suprafata de cca. 8000mp cu dimensiunile în plan de cca. 80m pe directia N-S, cca. 100 m pe directia E-V si cuprinde imobilele descrise mai sus..

1.3. SURSE DOCUMENTARE

1.3.1. Cadrul normativ si lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUD

- Regulamentul General de Urbanism** aprobat prin HGR nr. 525/1996;
- PUG - Municipiul CONSTANTA** aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detaliierile ulterioare.
- Metodologia de elaborare si continutul-cadru al P.U.D.**, aprobata prin O.M.L.P.A.T. nr. 176/N/2000 si Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000;

1.3.2. Alte cercetari

- Cercetari proprii S.C. DUALSTUDIO ARCHITECTURE S.R.L. . pentru zona analizata.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE ANTERIOR

2.1.1. Pozitia zonei fata de intravilanul localitatii

Imobilul studiat în PUD este situat în interiorul zonei centrale a mun. Constanta în arealul delimitat de STR Soveja și Bulevardul Alexandru Lapusneanu și se înscrie în totalitate în teritoriul intravilan al municipiului Constanta.

2.1.2. Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate pentru zona studiată

Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile și detaliierile ulterioare încadrează terenul reglementat în UTR 5, Zona – ZRL 2a – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

POT max - 35% și CUT = 1.0
Hmax = 10.0m echivalentul a P+2 niveluri

NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării.

În consecință putem menționa faptul că POT max - 45% și CUT = 1.35 deoarece terenul studiat și reglementat este rezultatul comasării a două terenuri dintre care una era neconstruibilă. Conform propunerii de alipire atasată la documentație.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Zona studiată este cuprinsă în în arealul delimitat de Str Soveja și Bulevardul Alexandru Lapusneanu. Se poate menționa că zona studiată este foarte ușor accesibilă din ambele străzi principale menționate mai sus (artere de circulație de categoria I) . Str. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA făcând legătura între cele două artere de circulație majore.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA** are o suprafață de 304mp și are următoarele limite:

N Imobil LOCUINTA str. Semanatorului nr.19;

P.U.D.

STR. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD
2020

S Domeniu PUBLIC – Str. Barbu Stefanescu Delavrancea
E Imobil LOCUINTA – Str. Barbu Stefanescu Delavrancea nr. 56B (nr cad. 246905)
V Imobil LOCUINTA – Str. Barbu Stefanescu Delavrancea nr. 60 (nr cad. 208076)

Parcela cu obiectivul **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA** este amplasata in centrul zonei studiate avand ca vecinatati constructii cu destinatia de locuinte individuale.

In prezent terenul studiat este liber de constructii. Autorizatia de construire se poate obtine imediat dupa avizarea si aprobarea prezentei documentatii PUD.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Bilant teritorial existent pe parcela

Suprafata parcela: **304.00mp**
Suprafata construita: **0.00mp (conform P.A.D.)**
Suprafata curte: **304.00mp**

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

- Subordonare functionala la Str Soveja si Bulevardul Alexandru Lapusneanu
- Calitatea arhitecturala a zonei este de nivel mediu urban fiind caracterizata de utilizarea unor elemente de limbaj arhitectural specifice zonelor de locuinte individuale.
- In ceea ce privește valoarea arhitecturală și ambientală a clădirilor din zona studiată - plaja valorică se întinde de la clădiri cu valoare medie până la clădiri poluante vizual.

Din punc de vedere juridic putem mentiona urmatoarele:

- Zona Protejata : **DA** . Conform listei monumentelor istorice anexa la OMC nr 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la OMC nr 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de str. Iederei, Bl. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie – la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.
- Monument ansamblu, sit urban, zona protectie a unui monument: **NU**
- Interdictie temporara de construire: **DA, pana la aprobarea PUD**

Aspectul exterior al Cladirilor conform cerintelor din Certificatul de urbanism conf. PUG Mun. Constanta: Cladirile noi sau modificarile/ reconstrucțiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje. Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile: se recomanda utilizarea cu precadere a invelitorilor traditionale de olane.

3.5. FOLOSINTA TERENURILOR SI FUNCTIUNILE CONSTRUCTIILOR

Constructiile existente in zona studiata apartin urmatoarelor grupe de destinatii asa cum prezinta plansa "Situatie existenta":

- Locuire individuala

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR

Terenurile din intreaga zona studiata sunt partial in proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice (toate parcelele din zona studiata), partial domeniu public al Municipiului Constanta (carosabil auto si trotuare).

Parcela pe care se propune realizarea obiectivului **CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA** are o suprafata de 304,00mp este proprietatea privata a **IORGOVEANU SORIN si ELENA**. Teren dobandit de la **PICU IOAN ALEXANDRU**.

In momentul dovandirii terenului prin CVC au fost preluate si urmatoarele:

- Certificatul de Urbansim nr. 4610 din 17.12.2019
- Avizele obtinute pana in acel moment

3.7. CONCLUZIILE SUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul prezinta conditii optime pentru amplasarea unei cladiri cu destinatia IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA.

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

Zona studiata pe care se va amplasa obiectivul de investitie , precum si zona imediat invecinata este sistematizata si nu prezinta accidente de teren.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT (INALTIME, STRUCTURA, STARE ETC.)

In zona studiata toate imobilele se incadreaza in intervalul P – P+2+M. Structura cladirilor este variata: constructii din lemn(anexe) ; Cladiri din panta , Cladiri realizate din zidarie portanta si cladiri mai noi realizate in cadre de B.A.

Concluziile generale prezinta oportunitatea edificarii obiectivului cu destinatia IMOBIL CU FUNCTIUNEA DE LOCUINTA INDIVIDUALA.

3.10. ECHIPAREA EXISTENTA

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie.

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

8

4. REGLEMENTARI

4.1. DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURI DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE (PLANURI DE NIVEL SUPERIOR)

Planul Urbanistic General al Municipiului CONSTANTA aprobat prin HCLC nr. 653/25.11.1999 cu prelungirile si detalierile ulterioare încadreaza terenul reglementat in UTR 5, Zona – ZRL 2a – LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE IN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECTIE

4.1.1. Utilizari admise *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.

4.1.2. Utilizari admise cu conditionari *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 arile de extindere este conditionata de existenta unui PUZ aprobat conform legii;

4.1.3. Utilizari interzise *Conform RLU aferent PUG Constanta

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 precolectare 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.

4.1.4. Precizari suplimentare *Conform RLU aferent PUG Constanta

Se introduce interdictie temporara de constructie in zonele de largire a infrastructurii rutiere sau de realizare a unor viitoare obiective de utilitate publica, inclusiv parcelele de protectie precum si in zonele propuse pentru extinderi pana la aprobarea PUZ; In zonele de protectie a infrastructurii feroviare si rutiere constructiile, extinderile si amenajarile noi vor fi autorizate in urma PUZ cu regulament aferent.

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

4.1.5. Caracteristici ale parcelei

*Conform RLU aferent PUG Constanta

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - Dimensiuni minime

regimul de construire	dimensiune minima cazul concesionaril terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima	in alte zone
	Suprafata (mp)		Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
<i>Insiuit</i>	150	8	250	10	150	8
<i>Cuplat</i>	200	12	300	12	250	12
<i>Izolot</i>	200	12	350	14	300	14
<i>parcela de colt</i>	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

4.1.6. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Retragerea de la aliniament este de **3.8m**.

In zona dintre aliniament si aliniere sunt admise trepte de acces si podest pana la cota +0.00 a constructiei

Consolele / balcoane si bowindowurile dinspre aliniament se vor incadra in edificabilul maxim admis.

4.1.7. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

Pe latura VEST (limita laterala) Imobilul va fi retras cu min. **3.0 m**

Pe latura EST (limita laterala) imobilul va fi retras cu min. **1.0 m**

Constructia propusa va fi amplasata la **min. 4.0 m** de limita nordica (posterioara) de proprietate. Sunt admise balcoane care sa depaseasca planul fatadei cu maxim **1.0m**

4.1.8. Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Nu este cazul.

4.1.9. Circulatii si accese

Accesul pietonal cat si carosabil (auto) la cladire este asigurat din STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA.

Accesul auto in incinta va avea o latime maxima de 3.50m conform Avizului Comisiei de Circulatie.

Accesul auto se va realiza cu bordura coborata, iar accesul pietonal se va realiza direct din trotuar.

P.U.D.

 STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
 MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

10

4.1.10. Stationarea autovehiculelor

Stationarea / parcare autovehiculelor : stationarea se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Numarul de locuri de parcare se va asigura conform HCL 113/2017, rectificata prin HCL 28/2018 si detaliata prin HCL 532/2018.

Numarul de locuri de parcare: **2 locuri de parcare exterioare in curte**. Accesul carosabil in curte va avea o latime de 3.50m.

4.1.11. Inaltimea maxima admisa a cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2 (H maxim = 10.0 metri); Se admite mansardarea cladirilor in conditiile utilizărilor admise cu condiționări; Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insirult sau cuplat; Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m. cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii.

In cadrul PUD a fost analizat si propus un regim de inaltime de: P+1E+M si o inaltime a constructiei de 8.00m (la cornisa / atic).

4.1.12. Aspectul exterior al cladirilor

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Cladirile noi sau modificarile /reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul generala al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; Toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarelor traditionale de olane; Pentru constructiile amplasate la intersectii sau in capete de perspectiva vizibile din atrere de larga circulatie autorizarea se va face pe baza de PUD; 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.

Pentru realizarea unei integrari in aspectul arhitectural si pentru ridicarea calitativa a fondului construit al zonei, noua cladire va absorbi si utiliza finisaje de buna calitate (placaj de piatra, tencuiala deschisa la culoare, jardiniere, parapeti josi la ferestre, realizarea de bovindouri/console, logii si terase-b de spatualcoane generoase) specifice zonelor rezidentiale cu standarde ridicate.

Conform situatiei existente si a incadrării terenului in zona protejata: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555 se propun urmatoarele:

- Constructia nou propusa se va integra in peisajul construit existent, atat prin aspect – conform propunerii – cat si prin gabarit
- constructia nou propusa nu va depasi inaltimea aprobata prin PUG. (Conf. PUG Hmax=10m si RHmax=P+2. Conf. propunerii din PUD: H=8m (la atic/cornisa) si RH=P+1E+M)

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

- de preferat, constructia nou propusa nu se va amplasa pe limita de proprietate. Se va respecta COD CIVIL actualizat.
- materialele propuse a fi utilizate pentru aspectarea exterioara a cladirilor vor fi compatibile cu regimul de protectie al zonei:
 - o invelitori din materiale ceramice – Tigla tip olan (pentru zona cu sarpanta)
 - o tamplarii exterioare de culori care sa nu fie stridente (de preferat lemn / aspect lemn sau gri-antracit)
 - o fatade sobre, simple, inclusiv din punct de vedere al cromaticii; interzicerea suprafetelor vitrate tip fatada cortina, interzicerea placarii fatadelor cu materiale stralucitoare / reflectorizante
 - o Utilizarea placarilor cu piatra naturala sau placaje ceramice aspect piatra (de preferat materiale specifice din zona: travertin, placaje calcaroase de culoare bej tip " limestone" sau placari cu piatra naturala de Vratza.
 - o Utilizare tencuielilor de culoare deschisa: alb, bej
 - o pentru un aspect autentic se pot utiliza si placaje din caramida aparenta.

4.1.13. Conditii de echipare edilitara

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; La cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii; Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apei meteorice in reseaua de canalizare; Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat; Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Zona beneficiaza de echipare cu retele care asigura utilitatile necesare construirii: apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie conform avizelor obtinute de la detinatorii retelor edilitare din zona.

4.1.14. Spatii libere si spatii plantate

**Conform RLU aferent PUG Constanta*

Spatiile libere vizibile din circuitatiile 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 arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

In conformitate cu HCJC nr. 152/22.05.2013 putem mentiona ca suprafata minima de spatii verzi pentru functiunea de LOCUINTA UNIFAMILIALA este de 5mp/locuitor

Suprafata minima de spatii verzi = 5mp x 6 pers = 30mp

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

12

4.1.15. Imprejmuiri **Conform RLU aferent PUG Constanta*

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; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50 metri.

4.1.16. Procent maxim de ocupare a terenului POT **Conform RLU aferent PUG Constanta*

POT maxim - 35%

4.1.17. Coeficientul maxim de utilizare a terenului CUT **Conform RLU aferent PUG Constanta*

CUT maxim = 1.0

NOTA:

Se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT, daca solicitantul CU detine o parcela rezultata prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel putin una nu era construibila anterior comasarii.

In consecinta putem mentiona faptul ca POT maxim = 45% si CUT maxim = 1.35 deoarece terenul studiat si reglementat este rezultatul comasarii a doua terenuri dintre care una era neconstruibila. Conform propunerii de alipire atasata la documentatie.

4.2. PROBLEME DE MEDIU

4.2.1. Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii

Constructia proiectata nu reprezinta o sursa de poluanti cu emisie in aer, sau de radiatii.

Conform NP 002-97, apele uzate menajere provenind de la obiectele sanitare nu necesita preepurare inainte de deversarea in reseaua oraseneasca.

Sistemul de scurgere va fi prevazut cu puncte de curatire amplasate in zone usor accesibile si cu conducte de aerisire.

Centrala termica este cu tiraj fortat ,functioneaza pe baza de gaz metan si nu au emisii poluante semnificative.

Deseurile rezultate in urma activitatilor desfasurate in imobil se incadreaza in categoria "nepericuloase". Depozitarea si evacuarea deseurilor se va face conform prevederilor Legii nr. 426/2001 pe baza contractului incheiat cu unitatea de salubritate.

Pentru protectia solului si subsolului se va urmari realizarea instalatiilor de canalizare conform prevederilor normativelor in vigoare, dirijarea apelor pluviale la teren, sistematizarea pe verticala a terenului.

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

13

Tinand seama de caracteristicile de functionare ale obiectivului, si de lipsa emisiilor poluante in atmosfera, nu se impun masuri speciale de monitorizare a mediului.

4.2.2. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi

Situatia existenta:

In prezent pe terenul care a generat prezentul studiu nu se regaseste spatiu verde amenajat, vegetatia prezenta este de tip spontan

Situatia propusa:

Prin prezenta documentatie propunem realizarea unei suprafete de:

- min 20% de spatiu verde la sol (60.80mp)

Propunerea de amenajare a spatiului verde consta in :

- 1 arbore plantat in alinimant in partea de sud- est : *Betula alba / mesteacan*
- 5 arbusti pe latura posterioara (dublarea gardului pe interior): *Thuja / tuia*
- amenajare de tip gradina pe latura laterala de vest : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata , Thuja / tuia*
- amenajare de tip gradina intre zona de acces si locurile de parcare : *Hydrangea macr / hortensie , Pelargonium cp / muscata*

4.3. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI (EXISTENT SI MAXIM PROPUS)

EXISTENT:

Steren	304,00 mp	100%	P.O.T – 0.00%
Suprafata construita	0,00 mp	0%	
Suprafata curte	304,00 mp	100%	
Suprafata desfasutata construita	0,00 mp		C.U.T. – 0.00

MAXIM PROPUS:

Steren	304,00 mp	100%	P.O.T max – 45 %
Suprafata construita –	136,80 mp	45%	
Supr. spatiu verde la sol–	60,80 mp	20%	
Suprafata trotuare, platf. beton.	106,40 mp	40%	
Suprafata desfasutata construita (pentru calcul CUT)	410,40 mp		C.U.T. max – 1.35

P.U.D.

STR. BARBU STEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A ___ CONSTRUIRE LOCUINTA INDIVIDUALA
MEMORIU JUSTIFICATIV PUD

2020

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVELOR PROPUSE

In urma realizarii obiectivului, in zona studiata se va produce o crestere a calitatii ambiantei urbane care include toate elementele mai sus analizate si deasemeni se intareste caracterul de zona rezidentiala de calitate.

5.2. MASURILE CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

In urma acestui studiu consideram ca Serviciul de Urbanism al Primariei Municipiului Constanta ar trebui sa faca toate demersurile pentru a decide viabilitatea propunerilor din plansa "Reglementari urbanistice".

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI

Consideram ca obiectivele temei program au fost atinse rezultand din analiza coroborata a situatiei existente si situatiei propuse, toate posibilitatile care sa conduca la cresterea calitatii arhitecturale urbane generale in zona studiata.

6. ANEXE

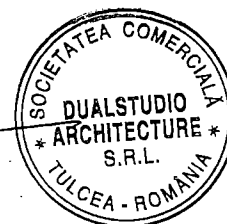
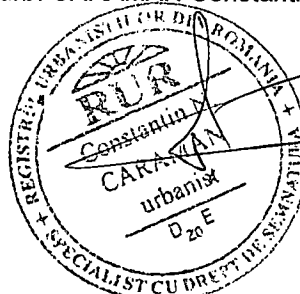
6.1. CERTIFICAT DE URBANISM nr. **4610** din **17.12.2019**, emis de Primaria mun. Constanta

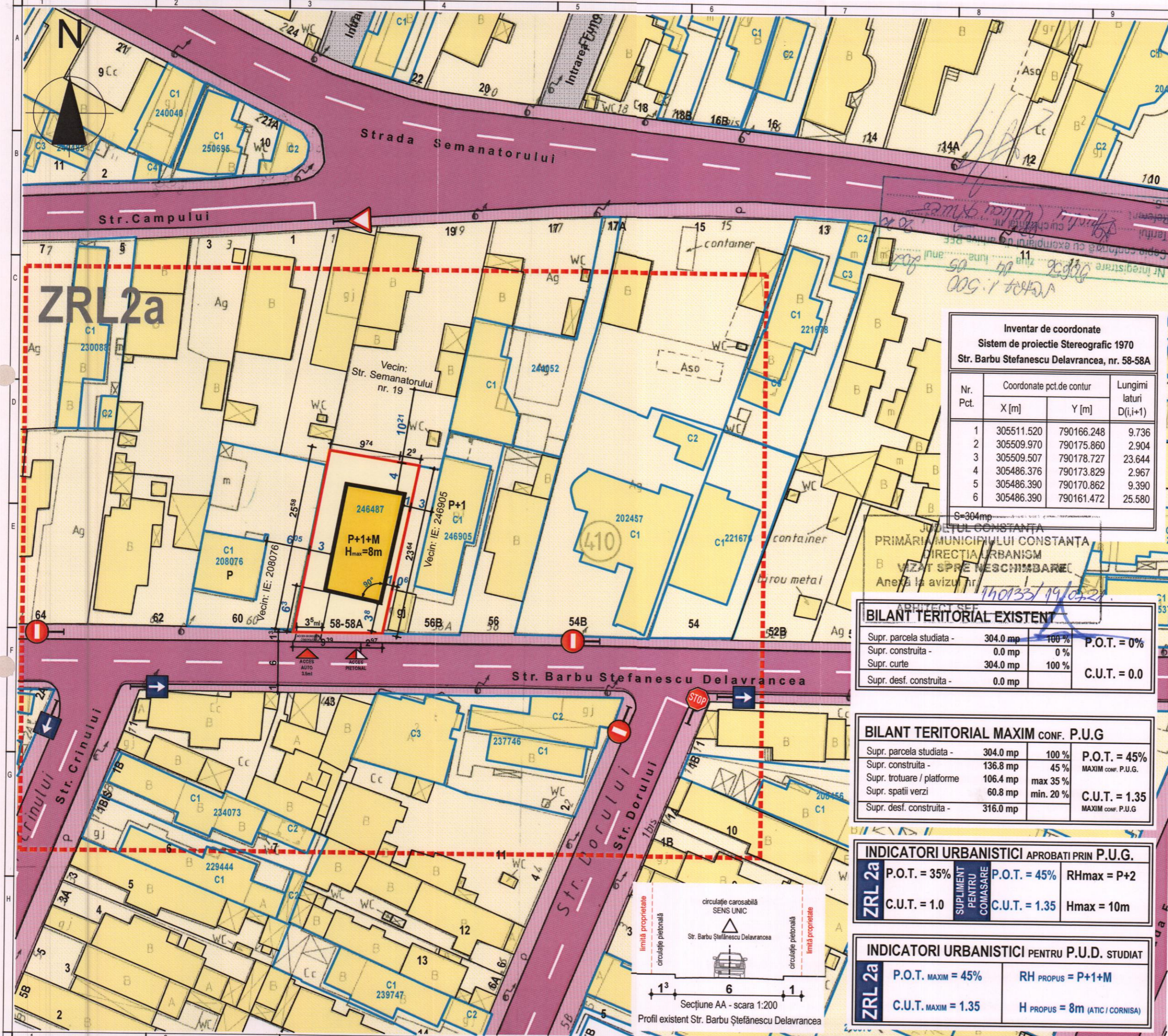
6.2. ACTE, STUDII SI AVIZE

Acte de proprietate
Extras CF
Avize, acorduri conform C.U.

LISTA AVIZE si ACORDURI:

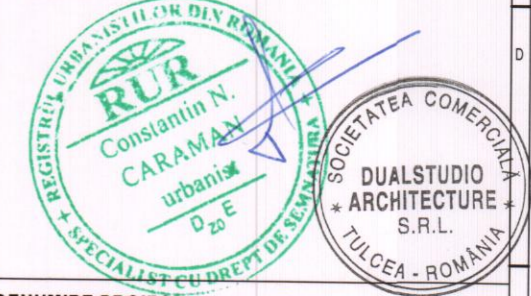
Intocmit,
urb. CARAMAN Constantin





LEGENDA

- LIMITE**
 - LIMITA P.U.D.
 - LIMITA ZONA STUDIATA
 - LIMITA LOTURI / CLADIRI
 - LIMITA LOTURI / CLADIRI INTABULATE
- FUNCTIUNI**
 - LOCUINTE INDIVIDUALE
 - CURTI
- REGLEMENTARI**
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ LOCUINTA INDIVIDUALA
 - 3 RETRAGERI FATA DE LIMITA DE PROPRIETATE
- CIRCULATII**
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - ▲ ACCES CAROSABIL
 - ▲ ACCES PIETONAL



Inventar de coordonate
Sistem de proiectie Stereografic 1970
Str. Barbu Stefanescu Delavrancea, nr. 58-58A

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305511.520	790166.248	9.736
2	305509.970	790175.860	2.904
3	305509.507	790178.727	23.644
4	305486.376	790173.829	2.967
5	305486.390	790170.862	9.390
6	305486.390	790161.472	25.580

BILANT TERITORIAL EXISTENT

Supr. parcela studziata -	304.0 mp	100 %	P.O.T. = 0%
Supr. construita -	0.0 mp	0 %	
Supr. curte	304.0 mp	100 %	C.U.T. = 0.0
Supr. desf. construita -	0.0 mp		

BILANT TERITORIAL MAXIM CONF. P.U.G

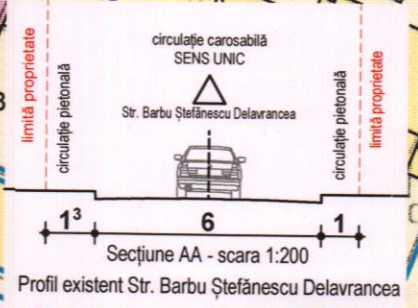
Supr. parcela studziata -	304.0 mp	100 %	P.O.T. = 45% MAXIM CONF. P.U.G.
Supr. construita -	136.8 mp	45 %	
Supr. trotuare / platforme	106.4 mp	max 35 %	C.U.T. = 1.35 MAXIM CONF. P.U.G.
Supr. spatii verzi	60.8 mp	min. 20 %	
Supr. desf. construita -	316.0 mp		

INDICATORI URBANISTICI APROBATI PRIN P.U.G.

ZRL 2a	P.O.T. = 35%	SUPPLEMENT PENTRU COMASARE	P.O.T. = 45%	RHmax = P+2
	C.U.T. = 1.0		C.U.T. = 1.35	Hmax = 10m

INDICATORI URBANISTICI PENTRU P.U.D. STUDIAT

ZRL 2a	P.O.T. MAXIM = 45%	RH PROPUȘ = P+1+M
	C.U.T. MAXIM = 1.35	H PROPUȘ = 8m (ATIC / CORNISA)



DENUMIRE PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STR. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A

ADRESA:
STR. BARBU ȘTEFANESCU DELAVRANCEA NR 58+58A, NR CAD. 246487, MUN. CONSTANTA, JUD. CONSTANTA ROMANIA

BENEFICIAR:
IORGOVEANU SORIN si ELENA

PROIECTANT GENERAL:
SC DUALSTUDIO ARCHITECTURE SRL

Str. Victoriei, nr.70 / 7 / A / 5, Tulcea 820150
J36/149/2014 CUI: 33090689 Tel: 0721.321.193

PROIECTAT:
urb.&c.arh. CARAMAN Constantin

DESENAT:
urb.&c.arh. CARAMAN Constantin

REGLEMENTARI URBANISTICE 1:500

Faza: PUD
Data: 04/2020

Proiect nr: 72/2020 Scara: 1:500 Plansa nr: U-3.0