

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

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

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+3E cu destinația de locuințe colective. Terenul pe care se realizează construcția are 363mpsi se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

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

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

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

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

• SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 113/2017 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL P+4E-LOCUINTE COLECTIVE» în suprafață de 500 mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

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

Amplasamentul este situat între strada Napoli și aleea de acces. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv și individual (în imobile cu regim de înălțime P+1E-P+4E).

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe Bd. Tomis 425, parcela VN289, LOT4.

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

- zona rezidențială-locuințe individuale/colective medii cu regim de înălțime P+1-P+4 în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor, cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, garaje colective, spații de joacă, amenajări sportive, imprejmuiri, scuaruri publice

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+4E (16 METRI)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.



2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

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

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

2.4. PARTICULARITĂȚI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

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

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

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

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat. Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandari suplimentare:

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

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis.Accesul la teren se face din aleea de acces existenta,avand latimea medie a carosabilului de 7m si a trotuarelor de 1,5m.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența funcțiunii de locuire colectiva si individuala. În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este bună.Imobilele din zona sunt nou construite.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI,AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

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

Conform HCJ 152/2013, vor fi amenajate 108,9mp(30% din suprafata terenului) spatii verzi,din care 64,06mp la nivelul solului si 44,86mp pe terasele cladirii propuse.

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

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, flori si muschi.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

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

2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeasi functiune din zona, respectiv, P+3E. Pe teren nu exista in prezent nici o constructie.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 363mp,ce a generat PUD,fiind un teren viran,neurbanizat,este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic.

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare si PUZ aprobat,

- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
- asigurarea acceselor obligatorii la lot,
- asigurarea locurilor de parcare necesare;
- respectarea retragerilor laterale și posterioare
- amenajarea spațiilor verzi necesare

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

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

- zona rezidențială-locuințe individuale/colective medii cu regim de înălțime P+1-P+4 în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor, cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, garaje colective, spații de joacă, amenajări sportive, imprejmuiri, square-uri publice

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+4E (16 METRI)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

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

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, str. Napoli.

Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul aleii existente, strada propusă spre extindere prin HCL 121/16.05.2011. Strada are 10m: două sensuri, fiecare cu câte o bandă de mers pe fiecare sens cu lățime de 3,5m și trotuare de câte 1,5m pe fiecare parte a străzii.

Conform HCLM 113/2017, pentru 8 apartamente cu suprafața utilă mai mică de 100mp, vor fi amenajate minim 9 locuri de parcare. Accesul pe proprietate va avea lățimea de 5,0m, iar locurile de parcare vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 3554/2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafața de **363mp** aferentă edificării construcției P+3E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită / suprafața terenului)	0,00%	50 %	49,2%
CUT (suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,00	2,00	2.0
Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+3E (13,5metri)
S construită la sol/S proiectată la sol	0 mp	--	120mp/178,34mp
Suprafața desfasurată	0 mp	--	712,36mp

NOTA:

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

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

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

Inaltimea maxima a cladirii proiectate s-a considerat de la cota trotuarului amenajat pana la limita aticului cel mai de sus.

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

In cazul in care vor exista calcane vizibile,acestea se vor trata arhitectural(tencuiei decorative,goluri cu ferestre fixe opace, perete vegetatie,etc...)

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: parcare str.Napoli
- La nord-vest:proprietate privata-imobil locuinte colective P+4E
- La sud-vest:domeniu public-alee de acces
- La sud-est:domeniu privat-locuinte individuale P+1E

Distanțe imobil propus față de construcțiile vecine si fata de limitele terenului studiat:

-la nord-est: constructia proiectata este situata la o distanta de minim 3metri fata de limita terenului,iar balcoanele la 1,25m fata de limita aloniamentului terenului;

-la sud-est :fatada imobilului proiectat va fi retrasa 2metri fata de limita existenta a terenului si la 4m fata de constructiile existente;

-la nord-vest : fatada imobilului proiectat va fi retrasa 2,0m fata de limita de proprietate si la 4m fata de constructia existenta P+4E;

-la sud-vest : edificabilul maxim al fatadei constructiei propuse e la minim 5m fata de limita terenului,iar edificabilul balcoanelor la minim 3,25m fata de limita terenului.

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

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI PROPUSE

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

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- Instalatii de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare;
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor;
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere;
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie;
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile;
- Spatii de joaca pentru copii special amenajate.

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

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

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

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

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefonie care nu afecteaza amplasamentul studiat.

Soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de aceștia și de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice.

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

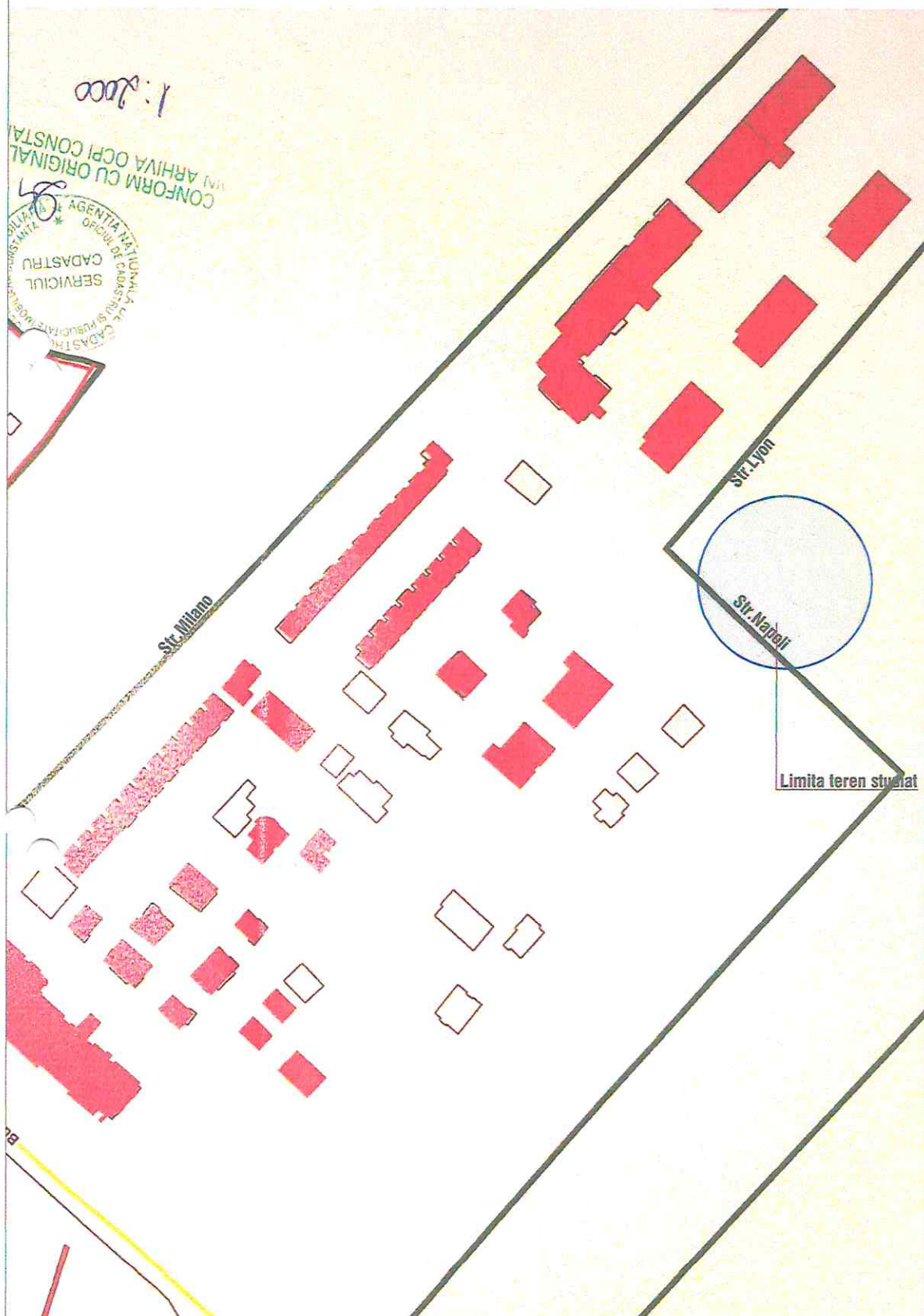
Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

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

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

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU





BENEFICIAR:
NICEAEV DANIEL STEFAN
NICEAEV MIRELA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 13
FAZA: DTAC
DATA: SEPTEMBRIE 2017
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E LOCUINTE
COLECTIVE-SI IMPREJMUIRE TEREN

ADRESA PROIECT:

BD.TOMIS 425,PARCELA VN289,LOT 4,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN DE INCADRARE

SCARA PLAN:

1:2000

NUMAR PLAN:

U-01



LEGENDA

Limite si parcelar

— Limite amplasament ce a generat PUD
S = 363 mp

— Limite de proprietate

— Contur Indicativ al constructiilor

UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta

Funcțiuni existente si propuse

— Constructii existente invecinate

— Teren liber proprietate privata

— Circulatii pietonale

— Circulatii carosabile

— Parcaje amenajate

▲ Acces auto in incinta

▲ Acces pietonal in incinta

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

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejuriri, sgaruri publice

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+4E(16METRI)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	EXISTENT
SC	0.0 mp
SD	0.0 mp
P.O.T.	0 %
C.U.T.	0.0
Regim inaltime	-

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Pct	X	Y
1	308430.62	787395.99
2	308420.38	787406.95
3	308402.40	787390.82
4	308412.53	787379.77

Suprafata totala masurata = 363 mp

BENEFICIAR:
NICEAEV DANIEL STEFAN
NICEAEV MIRELA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 13
FAZA: PUD
DATA: SEPTEMBRIE 2017
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E LOCUINTE
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:

BD.TOMIS 425,PARCELA VN289,LOT 4,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

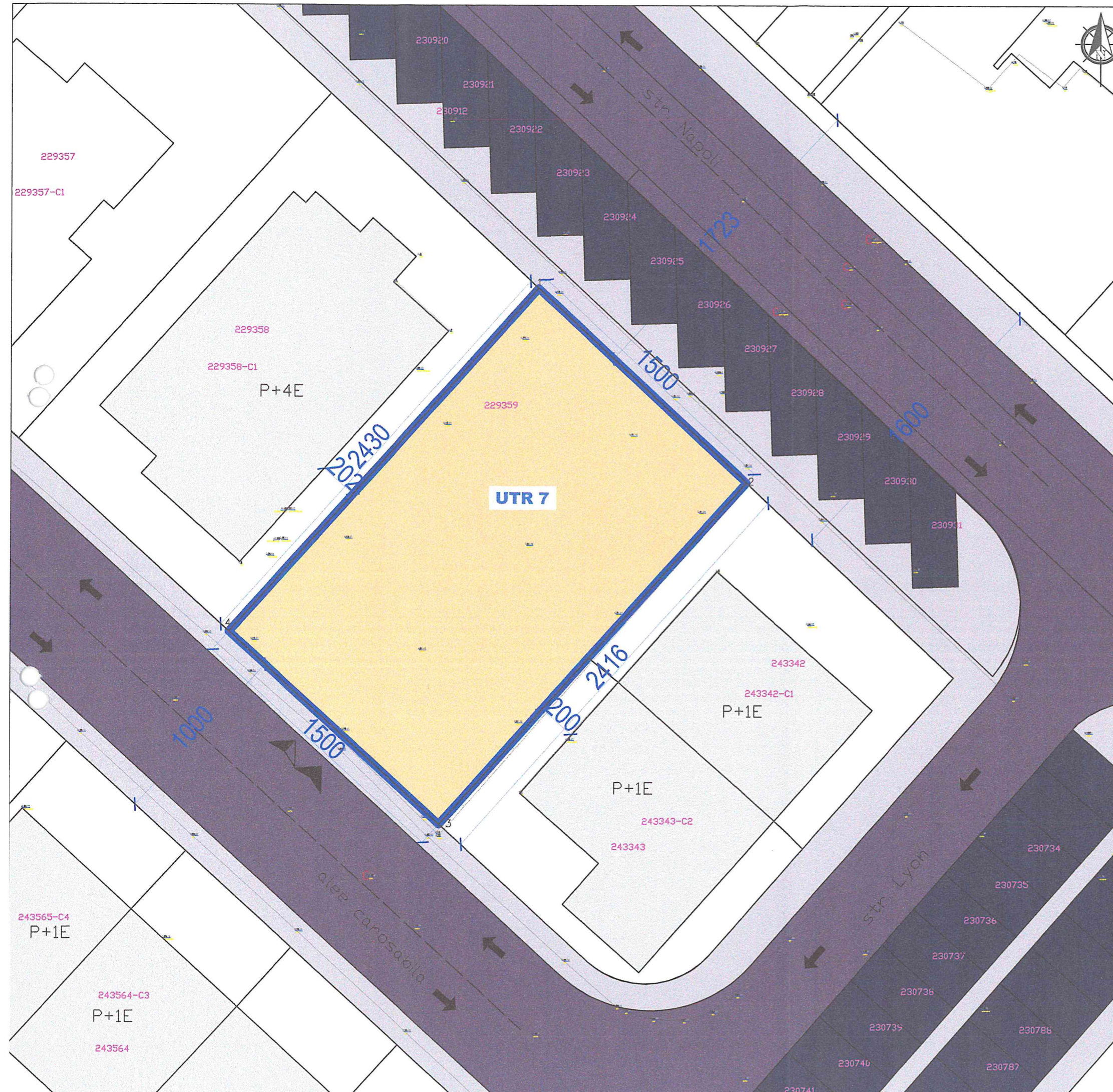
PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

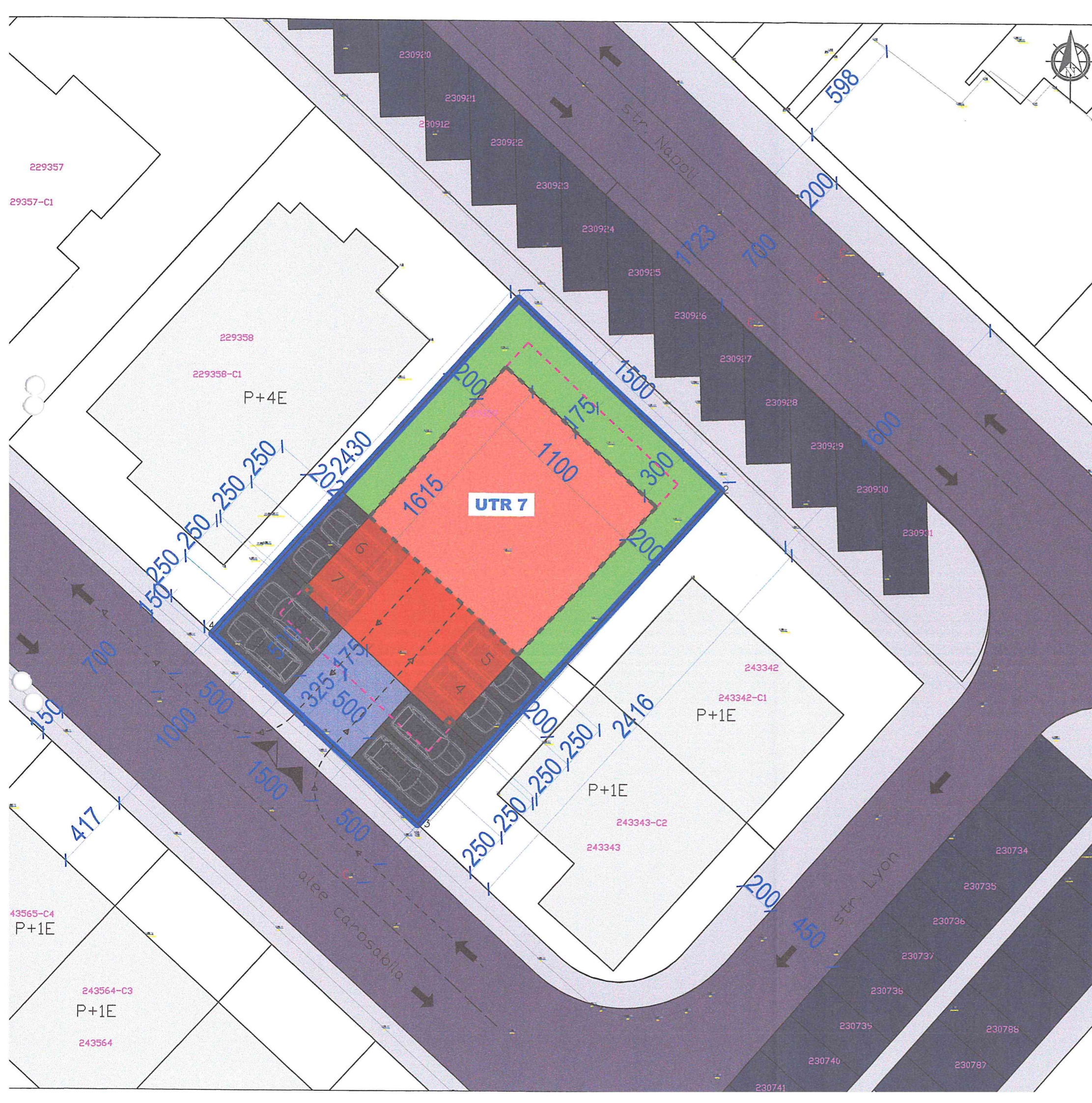
SCARA PLAN:

1:200

NUMAR PLAN:

U-02





LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 363 mp
 - Limite de proprietate
 - Contur indicativ al constructiilor
 - UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta

- Functiuni existente si propuse**
- Constructii existente invecinate
 - Limita edificabil maxim etaje 1-3 propus imobil locuinte colective
 - Limita edificabil maxim parter propus imobil locuinte colective
 - Limita edificabil balcoane imobil propus
 - Spatii verzi propuse pe teren
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii carosabile in incinta
 - Parcaje existente in zona
 - Parcaje propuse
 - Acces auto in incinta
 - Acces pietonal in incinta

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

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insrui) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejurimi, squaluri publice

Indicatori urbanistici maximi aprobat:

- regimul de inaltime maxim: P+4E(16METRI)
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCJ 152/2013, vor fi amenajate 108,9mp spatii verzi, din care 64,06mp la nivelul scului si 44,86mp pe terasele cladirii propuse.

Conform HCLM 113/2017, pentru 7 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp, vor fi asigurate minim 9 locuri de parcare.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	363 mp	
	EXISTENT	PROBUS
SC	0.0 mp	178,34mp
SD	0.0 mp	713,36mp
P.O.T.	0 %	49,2%
C.U.T.	0.0	2,0
Regim inaltime	-	P+3(13,5m)

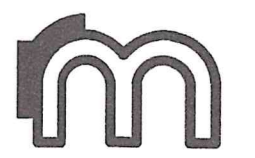
BILANT TERITORIAL PROBUS

	mp	%
S teren	363 mp	100 %
S construit la sol	120 mp	33,0%
Scirculatii	178,94mp	49,4%
Sverde	64,06mp	17,6%

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70

Pct	X	Y
1	308430.62	787395.99
2	308420.38	787406.95
3	308402.40	787390.82
4	308412.53	787379.77

Suprafata totala masurata = 363 mp



BENEFICIAR:
NICEAEV DANIEL STEFAN
NICEAEV MIRELA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 13
FAZA: PUD
DATA: SEPTEMBRIE 2017
REVIZIE:

OBSERVATII:

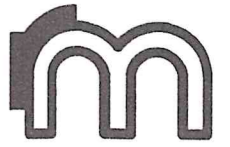
TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E LOCUINTE
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:
BD.TOMIS 425,PARCELA VN289,LOT 4,
CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-03



LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 363 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta

Regim juridic

- Teren proprietate privata apartinand persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publica de interes local

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

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cal de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejuriri, sgaruri publice
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 - regimul de inaltime maxim: P+4E(16METRI)
 - POT maxim 50%
 - CUT maxim 2.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	363 mp
	EXISTENT
SC	0.0 mp
SD	0.0 mp
P.O.T.	0 %
C.U.T.	0.0
Regim inaltime	-

INVENTAR DE COORDONATE Sistem de proiectie STEREO 70

Pct	X	Y
1	308430.62	787395.99
2	308420.38	787406.95
3	308402.40	787390.82
4	308412.53	787379.77

Suprafata totala masurata = 363 mp

BENEFICIAR:
NICEAEV DANIEL STEFAN
NICEAEV MIRELA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 13
FAZA: PUD
DATA: SEPTEMBRIE 2017
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E LOCUINTE
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:

BD.TOMIS 425,PARCELA VN289,LOT 4,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

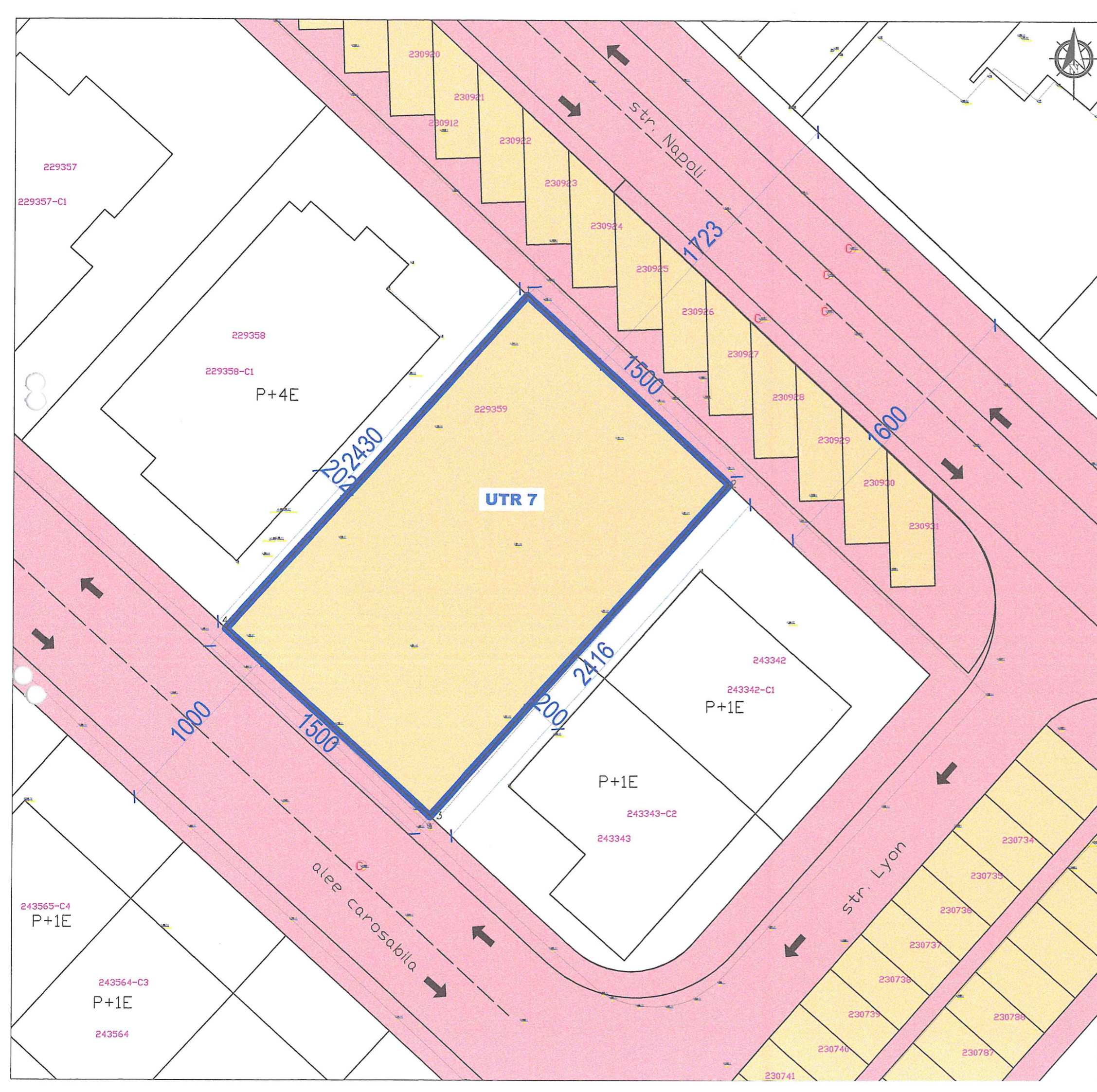
PLAN REGIM JURIDIC

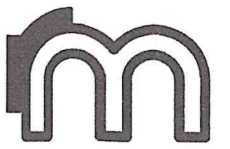
SCARA PLAN:

1:200

NUMAR PLAN:

U-05





LEGENDA

Limite si parcelar

- Limite amplasament ce a generat PUD S = 363 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta

Rețele edilitare existente si propuse

- Retea distributie apa existenta 1.6atm.
- - - Retele distributie apa propuse
- Retele canalizare menajera existente
- - - Retele canalizare menajera propuse
- Retea energie electrica propusa
- Retele DISTRIGAZ existente
- - - Retele DISTRIGAZ propuse

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

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejurimi, sgaruri publice
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
- regimul de inaltime maxim: P+4E(16METRI)
 - POT maxim 50%
 - CUT maxim 2.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	363 mp
EXISTENT	
SC	0.0 mp
SD	0.0 mp
P.O.T.	0 %
C.U.T.	0.0
Regim inaltime	-

BENEFICIAR:
NICEAEV DANIEL STEFAN
NICEAEV MIRELA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 13
FAZA: PUD
DATA: SEPTEMBRIE 2017
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE IMOBIL P+3E LOCUINTE
COLECTIVE

ADRESA PROIECT:

BD.TOMIS 425,PARCELA VN289,LOT 4,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN RELETE EDILITARE

SCARA PLAN:

1:200

NUMAR PLAN:

U-06

