

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

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea schimbării retragerilor minime laterale, posterioare. Suprafața amplasamentului ce a generat PUD este de 246mp. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

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

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicata, 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"
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme
- 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.

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

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

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală, colectivă, precum și echipamente publice.

Amplasamentul este situat pe str. Soveja 19A. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe str. Soveja și Str. Miorita dinspre zona de nord a localității și stațiunea Mamaia, dar și dinspre zona de sud și vest a municipiului.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E) și colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E, care urmaresc traseul str. Soveja). În zonă se află și unități publice: Agenția Județeană a Ocupării Forței de Muncă Constanța.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2a – subzona locuințelor individuale situate în afara zonelor protejate.

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 viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

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

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

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

2.4. CIRCULAȚII PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Pe str. Soveja dinspre zona de nord-est a localității și stațiunea Mamaia, dar și din str. Mioritei și str. Primaverii, dinspre zona de sud și vest a municipiului.

Strada Miorita, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are în zona, conform ridicării topo, deschiderea de 7,9 metri, din care 1,9 metri au trotuarele și 6 metri are zona carosabilă. Circulația auto se face având 1 bandă de mers a câte 3,0 metri pe fiecare sens. Strada Miorita este folosită doar ca drum de acces la cele 7 loturi din zonă.

Din strada Soveja nu se poate realiza accesul auto în incintă, existând o parcare în fața terenului studiat, dar se va face unul dintre accesele pietonale. Celălalt acces pietonal se va realiza din str. Miorita.

Circulația în incintă studiată se face pe un singur sens de mers, având 3 metri lățime, ce va face accesul auto în și dinspre subsolul propus, unde vor fi amenajate 3 locuri de parcare. Numărul minim al locurilor de parcare s-a realizat conform HCLM 113/2017.

Drumul carosabil și parcajele din sunt asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire, funcțiuni complementare acestora și echipamente publice, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual
- Locuire în regim colectiv
- Instituții publice

reabilitate.

locuire, funcțiuni

reabilitate

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, 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 protecție muncii etc.

Respectând HCJ 152/2013, vor fi amenajate 123,8 mp spații verzi, din care 73,8 mp (30%) spații verzi la nivelul solului și 50 mp (20,32%) pe terasa circulabilă.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine.

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori. Se vor prevedea instalații automate pentru irigații.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală și birou pentru profesii libere în limita a 25% din suprafața construită, cu regim de înălțime asemănător celor din insula studiată, respectiv S+P+2E.

2.9. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona studiată prin PUD prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că terenul fiind neapărat spații verzi neamenajate, crescute haotic.

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:

- asigurarea unor retrageri optime între construcții
- asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,

- asigurarea acceselor obligatorii la lot,
asigurarea circulațiilor și locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
asigurarea spațiilor verzi

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE ȘI PROPUNERI

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din UTR 3b: **ZRL 2a** - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- ZRL2a este subzona locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție
Regim de înălțime : P+2E. Se poate depăși nivelul maxim admisibil cu mansarda.
POT = 35 %. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 2, respectiv POT-45%.
CUT = 1,00. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 2, respectiv CUT-1.35.

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. 2842/2018.

Deoarece terenul are 246m și datorită formei terenului și a faptului că vecinii nu sunt de acord să își dea acordul pentru construirea unei locuințe înșiruite, imobilul nu poate fi amplasat astfel încât să respecte retragerile laterale, posterioară și între construcții impuse prin PUG Constanța și beneficiarul trebuie, conform legislației, să realizeze o documentație PUD. Prin documentația PUD se dorește stabilirea unor retrageri care să permită realizarea construcției, ce se încadrează în toți coeficienții urbanistici maxim aprobați pentru ZRL2b.

Se propune o construcție cu subsol, parter și două etaje, cu destinația de locuință individuală, birou profesii liberale și parcare la subsol, având $S_c=110,7\text{mp}$, $S_d=332,1\text{mp}$.

Trotuarul va fi fără denivelări sau rosturi, iar bordura va fi coborâtă pe toată lățimea accesului, pentru facilitarea circulației persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt POT=0% și CUT=0.0. Sunt propuși indicatorii urbanistici POT=45% (locuința propusă va avea o funcțiune complementară locuirii, respectiv biroul pentru profesii liberale) și CUT=1.35. Construcția propusă va avea destinația de locuință, urmând a fi amplasate utilitățile și anexele necesare acestei funcțiuni. Acoperișul va fi tip terasă circulabilă. Se vor folosi finisaje exterioare în culori și materiale asemănătoare celor din zona studiată.

COEFICIENȚI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT	PROPUS
Steren	246mp	246mp
Sconstruit	0	110,7mp
Sdesfasurat	0	332,1mp
POT	0	45%
CUT	0	1,35
Regim înălțime	-	S+P+2E(11METRI)

Imobilul propus nu afectează însoțirea nici unei construcții existente pe terenul studiat sau pe terenurile învecinate, neexistând camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectând OMS 119/2014.

Construcțiile se vor amplasa ținând seama de studiul de însoțire întocmit și verificat conform legislației în vigoare, de OMS 119/2014, dar și de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

Dispunerea construcției pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- pe aliniamentul terenului la str. Soveja
- minim 1,25m față de str. Miorita
- minim 1m față de limita terenului cu Agenția Județeană de Ocupare a Forței de Muncă Constanța
- minim 1,09m față de limita terenului cu calcanul locuinței P+1E+M, proprietate a SC EDA COM IMPEX SRL

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF. LEGISLAȚIE ÎN VIGOARE -CF. LEGII 50/1991, LEGII 350/2001 ȘI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafața construită (aria secțiunii orizontale a clădirii la cota +0,00, măsurată pe contur pereți exteriori, fără terase descoperite, platforme și scări acces exterioare) sau a proiecției etajelor la sol și suprafața parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafața construită desfășurată și suprafața parcelei.

Proiectul s-a întocmit cu satisfacerea exigentelor prevăzute în anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuințele, cu modificările și actualizările ulterioare, astfel, se asigură pentru locatari:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului detinut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apă potabilă, evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere
- suprafețele minimale ale camerelor de locuit și dependințelor precum și dotarea și numărul acestora din urmă în conformitate cu prevederile legale în vigoare
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

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, PARCAJE PROPUSE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

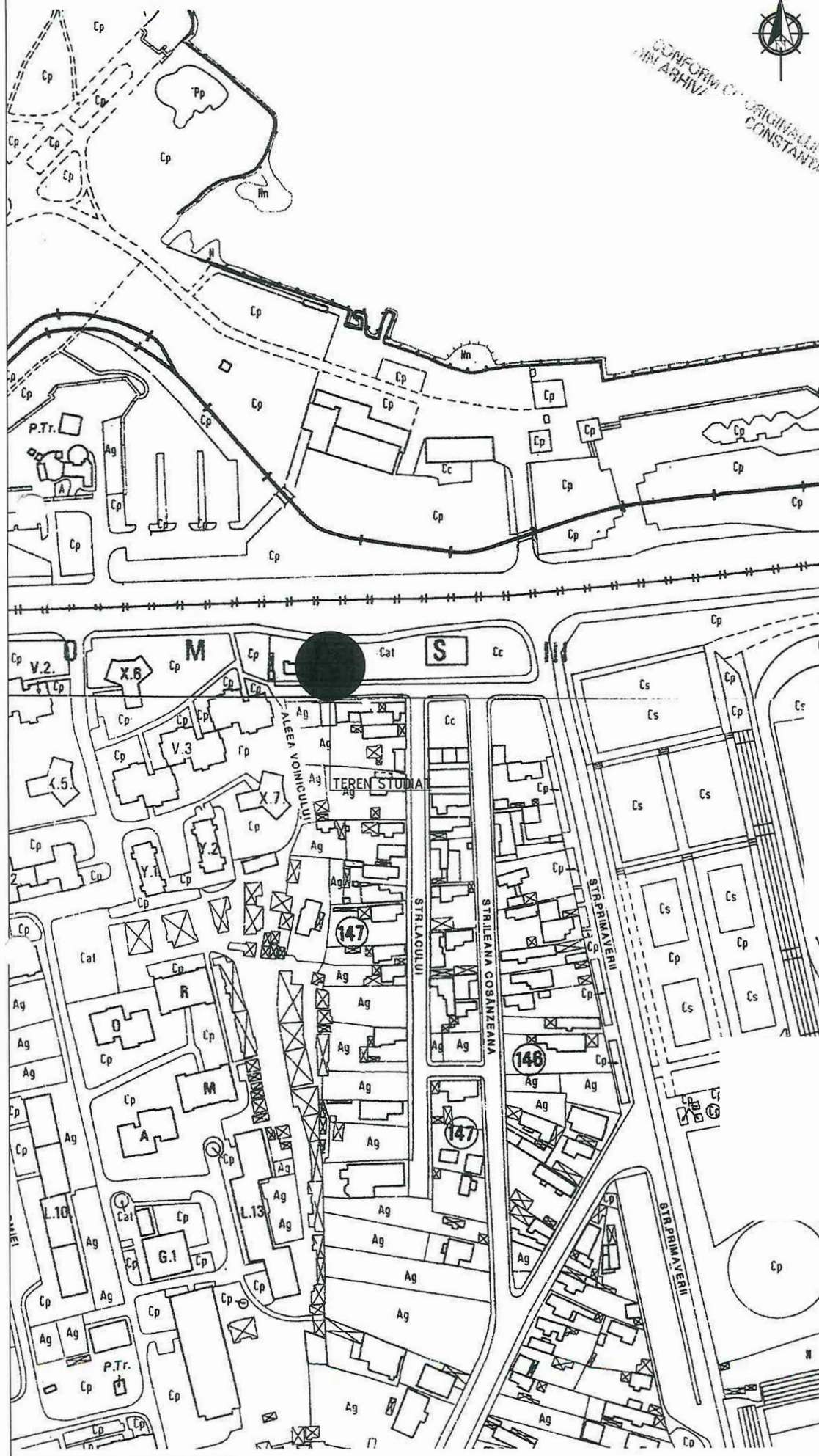
- Pe str. Soveja dinspre zona de nord-est a localității și stațiunea Mamaia, dar și str. Miorita și str. Pămănteni dinspre zona de sud și vest a municipiului.

Strada Miorita, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are în zonă, conform ridicării topografice, deschiderea de 7,9 metri, din care 1,9 metri au trotuarele și 6 metri are zona carosabilă. Circulația auto se face având 1 bandă de mers a câte 3,0 metri pe fiecare sens. Strada Miorita este folosită doar ca drum de acces la cele 7 loturi din zonă.

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





CONFORM C. ORIGINAL
IN ARHIV



BENEFICIAR: MANU MONICA
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:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
STRADA SOVEJA, NR.19A, CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN INCADRARE IN ZONA
SCARA PLAN: 1:2000
NUMAR PLAN: U-01

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
"Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

STR.SOVEJA



BENEFICIAR:
MANU MONICA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STRADA SOVEJA,NR.19A,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 = 246 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor existente
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta

Funcțiuni existente

- Teren studiat liber de constructii
- Constructii invecinate existente
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Parcaje amenajate existente
- Acces pietonal in incinta

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

Utilizari admise:

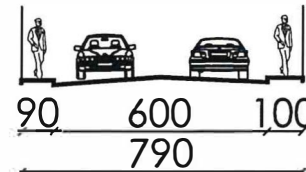
- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuiri: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita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

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E(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)
- POT maxim 45%(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuiri pe teren)
- CUT maxim 1,35(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuiri pe teren)

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

Profil drum existent - str.Miorita



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"		
Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	306828.226	790625.752
2	306827.628	790629.313
3	306827.816	790640.015
4	306810.370	790640.194
5	306810.205	790626.287
Suprafata masurata = 246 mp		

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	246 mp	
	EXISTENT	APROBAT
SC	0,0 mp	110,7mp
SD	0,0 mp	332,1mp
P.O.T.	0 %	45%
C.U.T.	0,0	1,35
Regim inaltime	-	P+2E

BILANT TERITORIAL PROPU

	mp	%
S teren	246 mp	100 %
Sconstruit	110.7mp	28%
Scirculatii, parcaje	245mp	49%
Sverde	73,8 mp	30%



BENEFICIAR:
MANU MONICA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

STR.SOVEJA

LOCUINTA P+1E+M
S.C.Eda Com Impex SRL

CONSTRUCTIE S+P+3E
Agentia Judeteana de ocupare
a fortei de munca Constanta

TROTUAR

STR.MIORITA

AX DRUM EXISTENT

LOCUINTA P+1E+M

LOCUINTA P+M

LOCUINTA P+1E+M

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 246 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor existente
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta

Funcțiuni existente si propuse

- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim etaje imobil propus
- Limita edificabil maxim parter imobil propus
- Spatii verzi propuse pe teren -73,8mp

- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Parcaje amenajate existente
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- Circulatii carosabile propuse in incinta
- Parcaje la soi propuse in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

Utilizari admise:

- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiuit, 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.

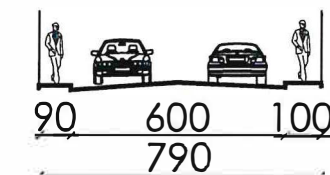
Indicatori urbanistici maximi aprobat:

- regimul de inaltime maxim: P+2E(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)
- POT maxim 45%(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
- CUT maxim 1.35(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)

Respectand HCL 152/2013, vor fi amenajate 123,8mp spatii verzi, din care 73,8mp(30%) spatii verzi la nivelul solului si 50mp(20,32%) pe terasa circulabila.

Respectand HCLM 113/2017, se vor amenaja 3 locuri de parcare in subsolul propus.

Profil drum existent - str.Miorita



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pd.	X [m]	Y [m]
1	306828.226	790625.752
2	306827.628	790629.313
3	306827.816	790640.015
4	306810.370	790640.194
5	306810.205	790626.287

Suprafata masurata = 246 mp

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	246 mp	
	EXISTENT	PROPOS
SC	0,0 mp	110,7mp
SD	0,0 mp	332,1mp
P.O.T.	0 %	45%
C.U.T.	0,0	1,35
Regim inaltime	-	S+P+2E(11M)

BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp	%
S teren	246 mp	100 %
Sconstruit	110.7mp	28%
Scirculatii, parcaje	245mp	49%
Sverde	73,8 mp	30%

ADRESA PROIECT:

STRADA SOVEJA, NR.19A, CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:200

NUMAR PLAN:

U-03

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
"Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

STR.SOVEJA



BENEFICIAR:
MANU MONICA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

ADRESA PROIECT:

STRADA SOVEJA,NR.19A,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 = 246 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor existente
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta
- Amprenta constructiilor existente

Regim Juridic

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

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

Utilizari admise:

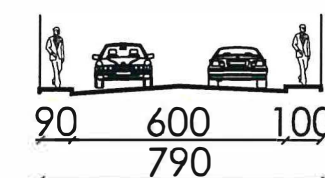
- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita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

Indicatori urbanistici maximi aprobat:

- regimul de inaltime maxim: P+2E(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)
- POT maxim 45%(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
- CUT maxim 1,35(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)

In prezent terenul studiat este liber de constructii.

Profil drum existent - str.Miorita



INVENTAR DE COORDONATE "Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	306828.226	790625.752
2	306827.628	790629.313
3	306827.816	790640.015
4	306810.370	790640.194
5	306810.205	790626.287

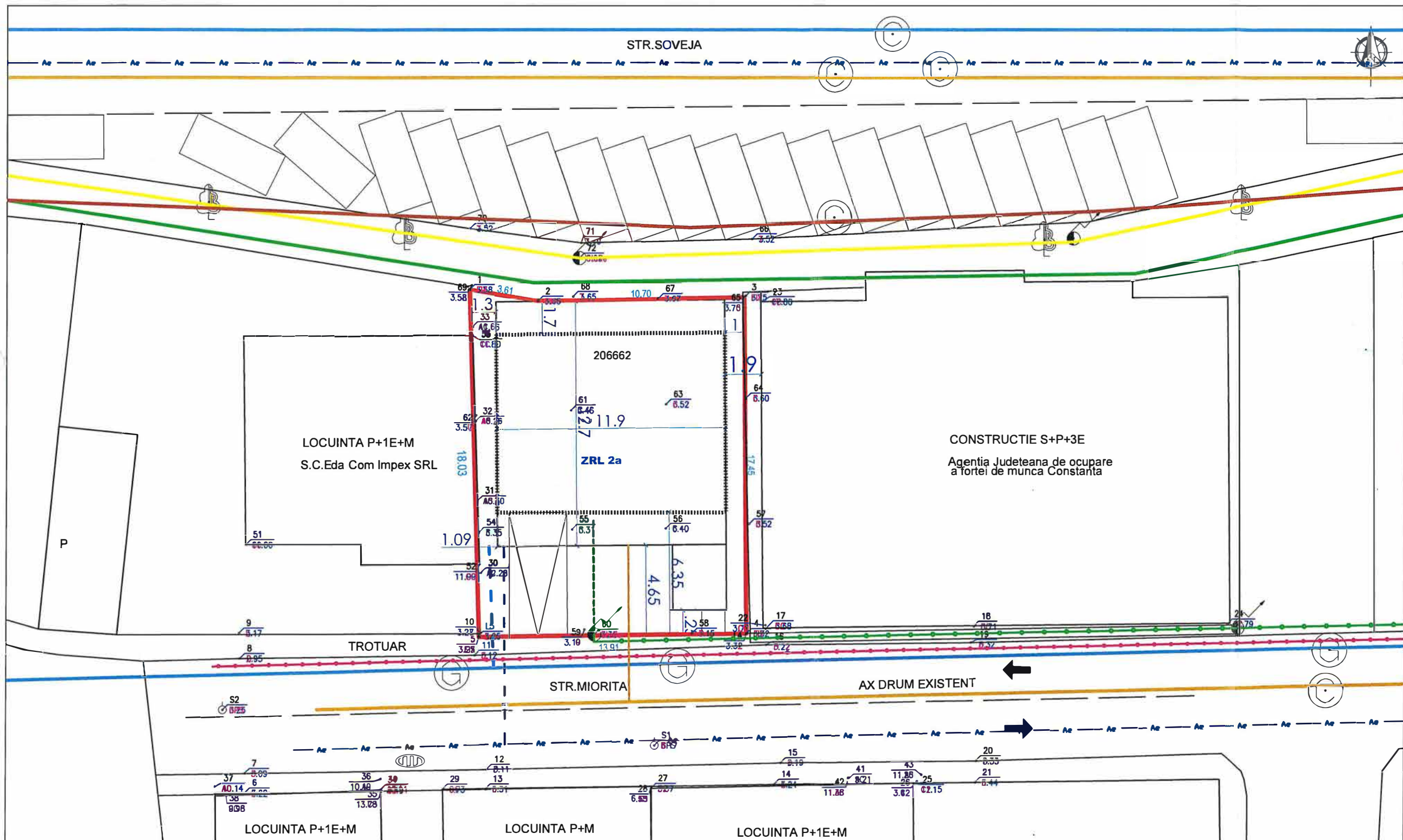
Suprafata masurata = 246 mp

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	246 mp	
	EXISTENT	APROBAT
SC	0,0 mp	110,7mp
SD	0,0 mp	332,1mp
P.O.T.	0 %	45%
C.U.T.	0,0	1,35
Regim inaltime	-	P+2E

BILANT TERITORIAL PROPU

	mp	%
S teren	246 mp	100 %
Sc construit	110.7mp	28%
Scirculatii, parcaje	245mp	49%
Sverde	73,8 mp	30%



BENEFICIAR:
MANU MONICA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

NR.PROIECT: 19
FAZA: PUD
DATA: MAI 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STRADA SOVEJA, NR.19A, CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN RETELE EDILITARE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-05

LEGENDA

Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 246 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor existente
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta

Retele edilitare existente si propuse

- Retea distributie apa existenta 1.6atm.
- Retele distributie apa propuse
- Retele canalizare menajera existente
- Retele canalizare menajera propuse
- Retea pluviala existenta
- LES 20KV existenta
- LES 0.4KV existenta
- LEA 0.4KV existenta
- LES 0.4KV propusa
- Retele telecomunicatii existente
- Retele DISTRIGAZ existente
- Retele DISTRIGAZ propuse

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

Utilizari admise:

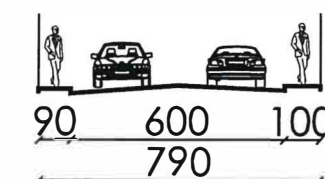
- locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat
- functiuni complementare locuiri: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita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

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+2E (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)
- POT maxim 45% (daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuiri pe teren)

CUT maxim 1.35 (daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuiri pe teren)

Profil drum existent - str.Miorita



INVENTAR DE COORDONATE

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	306828.226	790625.752
2	306827.628	790629.313
3	306827.816	790640.015
4	306810.370	790640.194
5	306810.205	790626.287

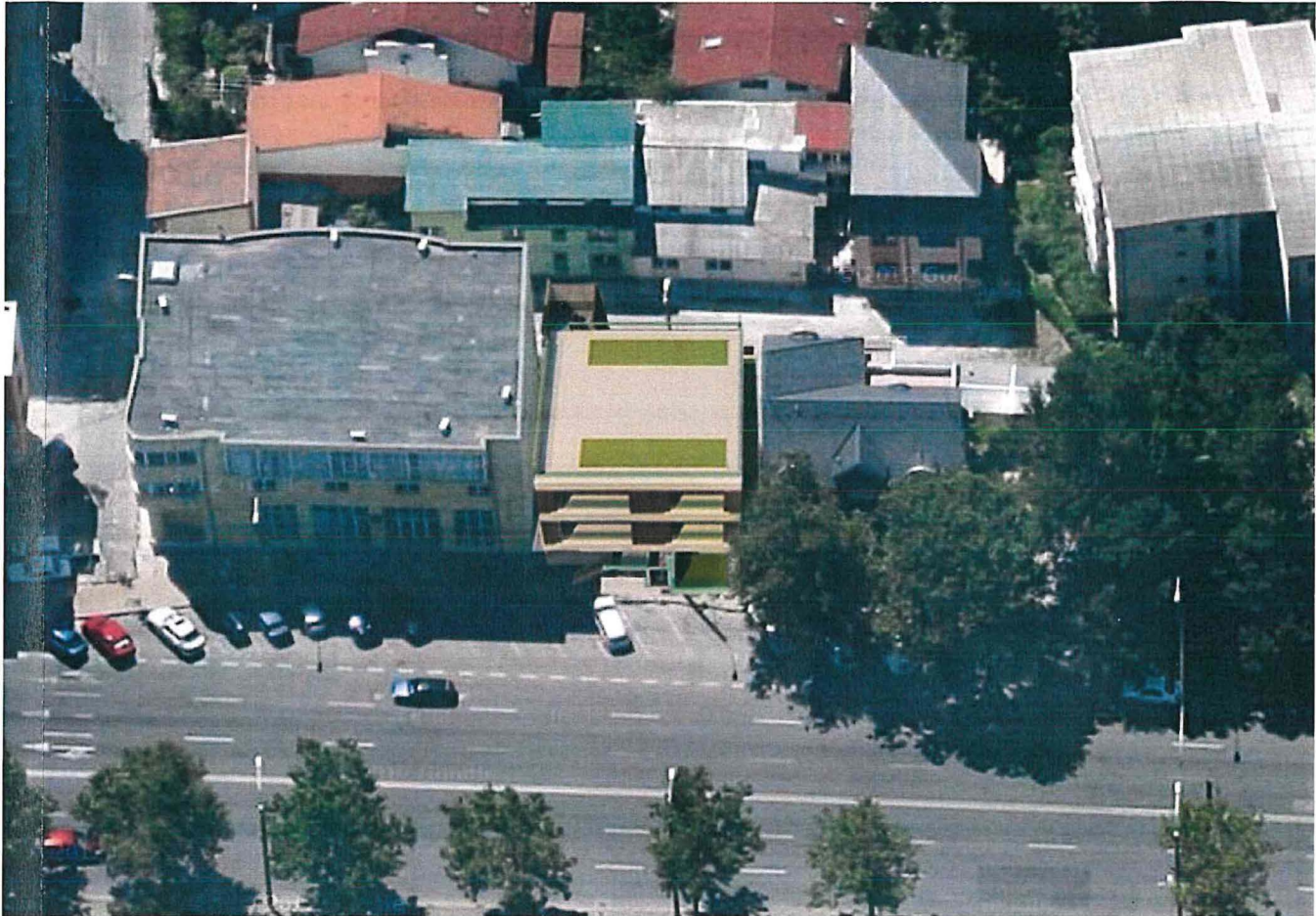
Suprafata masurata = 246 mp

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	246 mp	
	EXISTENT	PROPOS
SC	0, 0 mp	110,7mp
SD	0, 0 mp	332,1mp
P.O.T.	0 %	45%
C.U.T.	0,0	1,35
Regim inaltime	-	S+P+2E(11M)

BILANT TERITORIAL PROPOS

	mp	%
S teren	246 mp	100 %
S construit	110.7mp	28%
S circulatii, parcaje	245mp	49%
S verde	73,8 mp	30%



PERS ECTIVE DIN STRADA SOVEJA



Denumire Proiect : Constanta, Intr. Maior Sofran, nr. 1, Demisol, Boxa 3, Bloc C1.			Proiect nr.
SEF PROIECT Arh. Aurora Elena Jelea PROIECTAT Arh. Adrian Panait DESENAT Arh. Paola Ortega Romero			Faza : D.T.A.C.
Scara Data 03/2019		Titlu Plansa : SIMULARE TRIDIMENSIONALA	Nr. plansa : 13.1