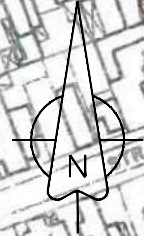


Limita teren ce a generat PUD



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA
MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

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: 14
FAZA: CU
DATA: APRILIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

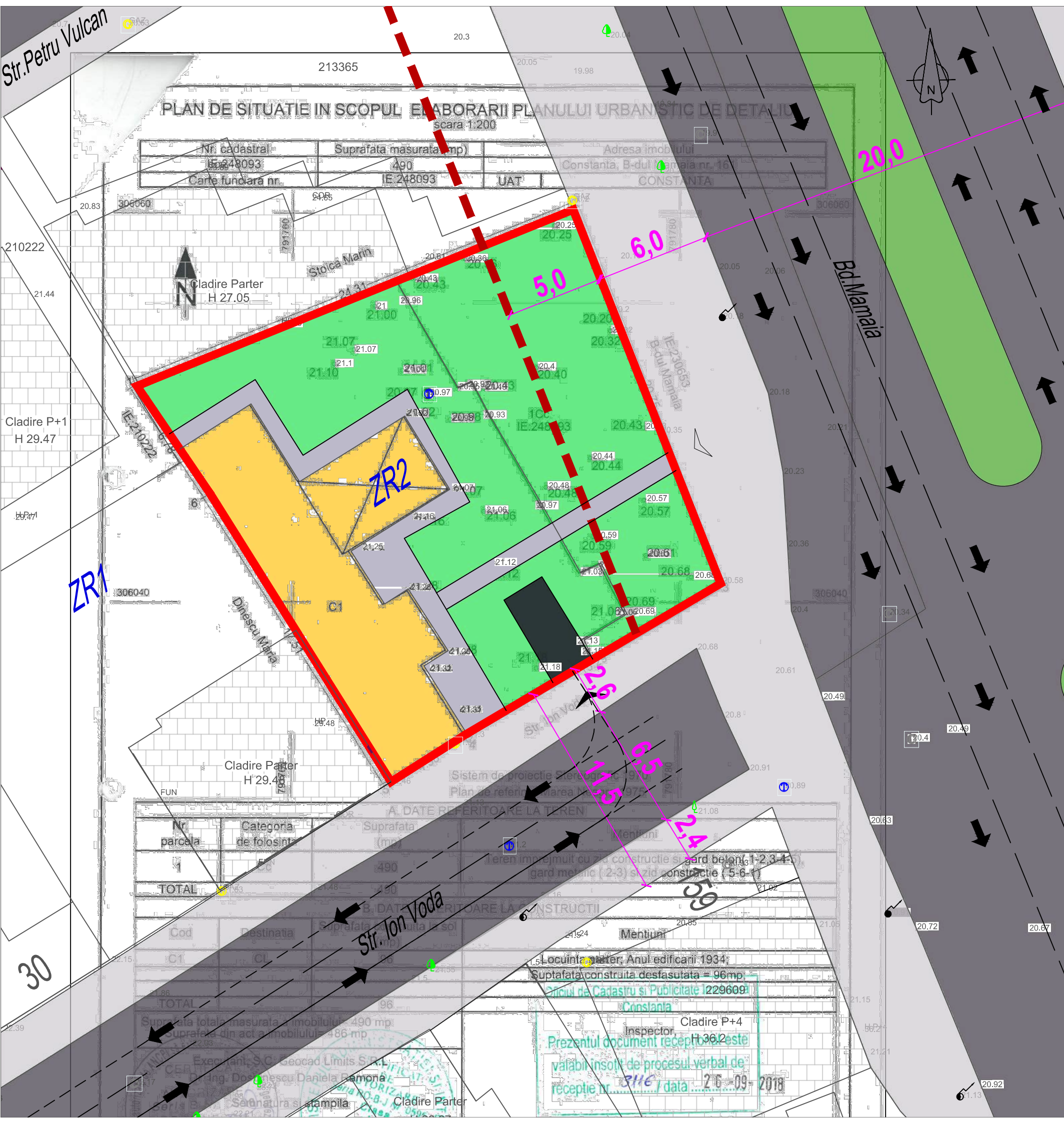
ADRESA PUZ:
BD.MAMAIA,NR.161,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN INCADRARE

SCARA PLAN:
1:2000

NUMAR PLAN:
U-01





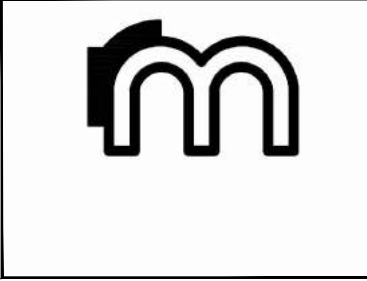
LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 490mp
 - Limite de proprietate
 - Contur indicativ al constructiilor
 - ZR2 Indicativ zona de reglementare existenta
 - Limita retragere edificabil de la aliniament
 - Constructii invecinate existente P-P+4E
- Functiuni existente**
- Constructie existenta locuinta parter, stare buna
 - Spatii verzi aliniament
 - Spatii verzi in incinta
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii carosabile
 - Circulatii pietonale in incinta
 - Circulatii carosabile in incinta
 - Parcaje amenajate in incinta
 - ▲ Acces pietonal in incinta
 - ▲ Acces auto in incinta

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- o Functiuni admise:
 - Institutii, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanta, comerț cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, depozitare mic-gros-produse care nu genereaza noxe, locuinte individuale si colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter
- o Regim de inaltime : P+6E
- o POT = 70 %.
- o CUT = 4,9.

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 in zona protejata Sit Urban, COD LMI CT-II-s-B-02821, nr.crt. 491.



BENEFICIAR:
SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

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: 14
FAZA: CU
DATA: APRILIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :
BD.MAMAIA, NR.161, CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN SITUATIE EXISTENTA

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-02

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	490mp	
	EXISTENT	APROBAT
Sc	96mp	343mp
SD	96mp	2401mp
P.O.T.	19,6%	70%
C.U.T.	0,2	4,9
Regim inaltime	P	P+2E-P+6

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

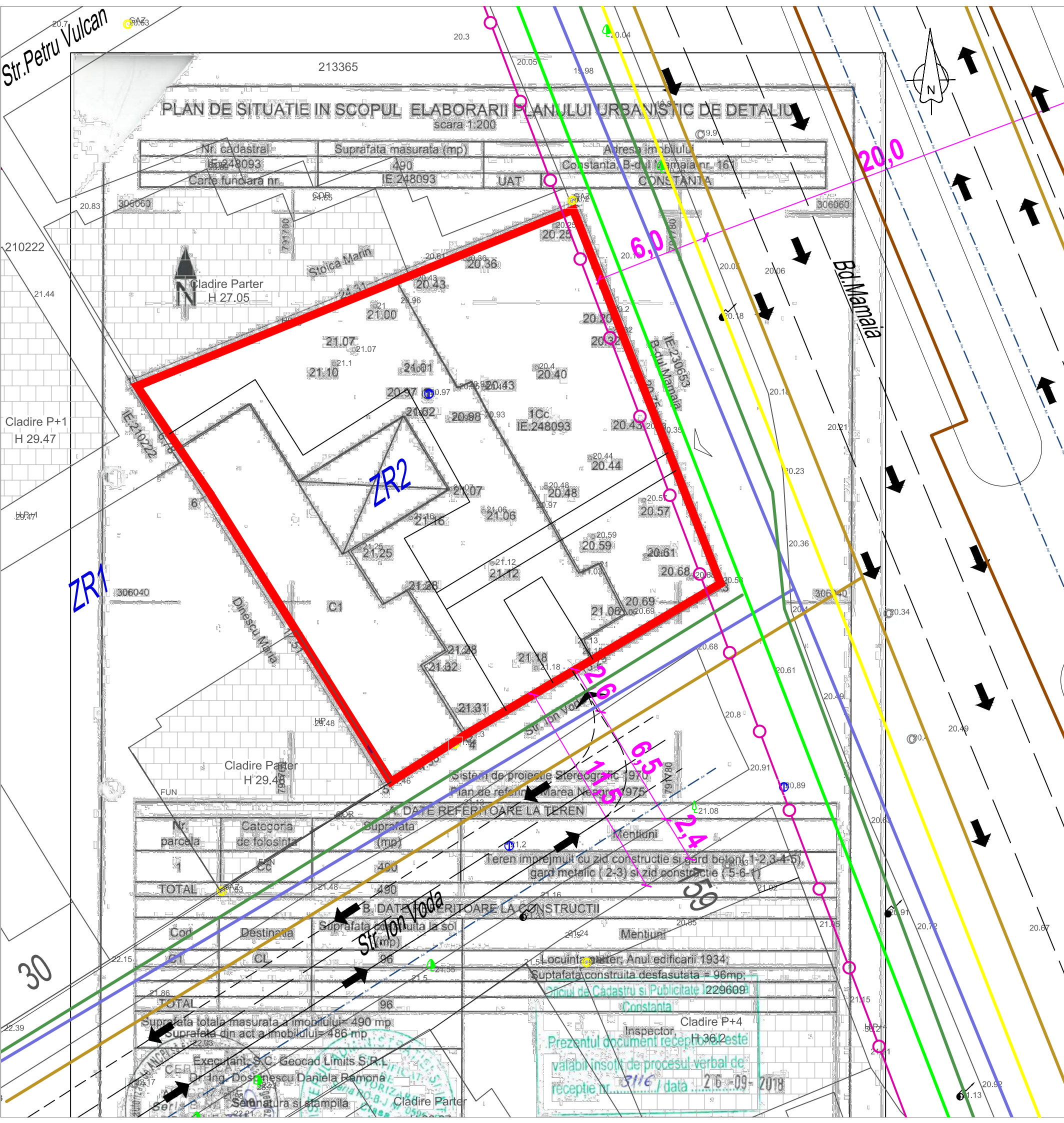
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
490	C1	490	teren imprejmuit cu zid constructie si gard beton (1-2,3,4,5) gard metalic (2-3) si zid constructie (5-6-7)
TOTAL		490	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata (mp)	Mentiiuni
C1	C1	96	1. Locuinta parter, Anul edificarii 1934; Suprafata construita desfasurata = 96mp; Seful de Cadastru si Publicitate 1229609
TOTAL		96	

Suprafata totala masurata a imobilului = 490 mp
Suprafata din act a imobilului = 486 mp

Cladire P+4
Inspector H.36.2
Prezentul document receptiv este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3116 / data 26-09-2018



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
IE-248093	490	Constanta, Bd-ul Mamaia nr. 161
Carte fundara nr.	IE-248093	UAT
		CONSTANTA

DATE REFERITIARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
	CC	490	Teren imprejmuit cu zid constructie si gard beton (1-2,3-4,5), gard metalic (2-3) si zid constructie (5-6-7)
TOTAL		490	

DATE REFERITIARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
CL	CL	96	Locuinta parter, Anul edificarii 1934
TOTAL		96	Suprafata construita desfasurata = 96mp

Suprafata totala masurata a imobilului = 490 mp
 Suprafata din act a imobilului = 486 mp

Executanti: S.C. Geocad Limits S.R.L.
 D-Ing. Dosnănescu Daniela Ramona

Cladire P+4
 Cladire Parter

LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasment ce a generat PUD S = 490mp
 - Limite de proprietate
 - Contur indicativ al constructiilor
 - ZR2 Indicativ zona de reglementare existenta
 - Constructii invecinate existente P-P+4E

- Rețele editare existente si propuse**
- Retea distributie apa existenta 1.8atm.
 - Retele canalizare menajera existente
 - Retea pluviala existenta
 - LES 110KV existenta
 - LES 10KV existenta
 - LES 0.4KV existenta
 - Retele telecomunicatii existente
 - Retele DISTRIGAZ existente

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
 - Instituii, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanta, comerț cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, depozitare mic-gros-produse care nu genereaza noxe, locuinte individuale si colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter
- Regim de inaltime : P+6E
- POT = 70 %.
- CUT = 4,9.

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 in zona protejata Sit Urban, COD LMI CT-II-s-B-02821, nr.crt. 491.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	490mp	
	EXISTENT	APROBAT
Sc	96mp	343mp
SD	96mp	2401mp
P.O.T.	19,6%	70%
C.U.T.	0,2	4,9
Regim inaltime	P	P+2E-P+6



BENEFICIAR:
SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

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: 14
 FAZA: CU
 DATA: APRILIE 2018
 REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

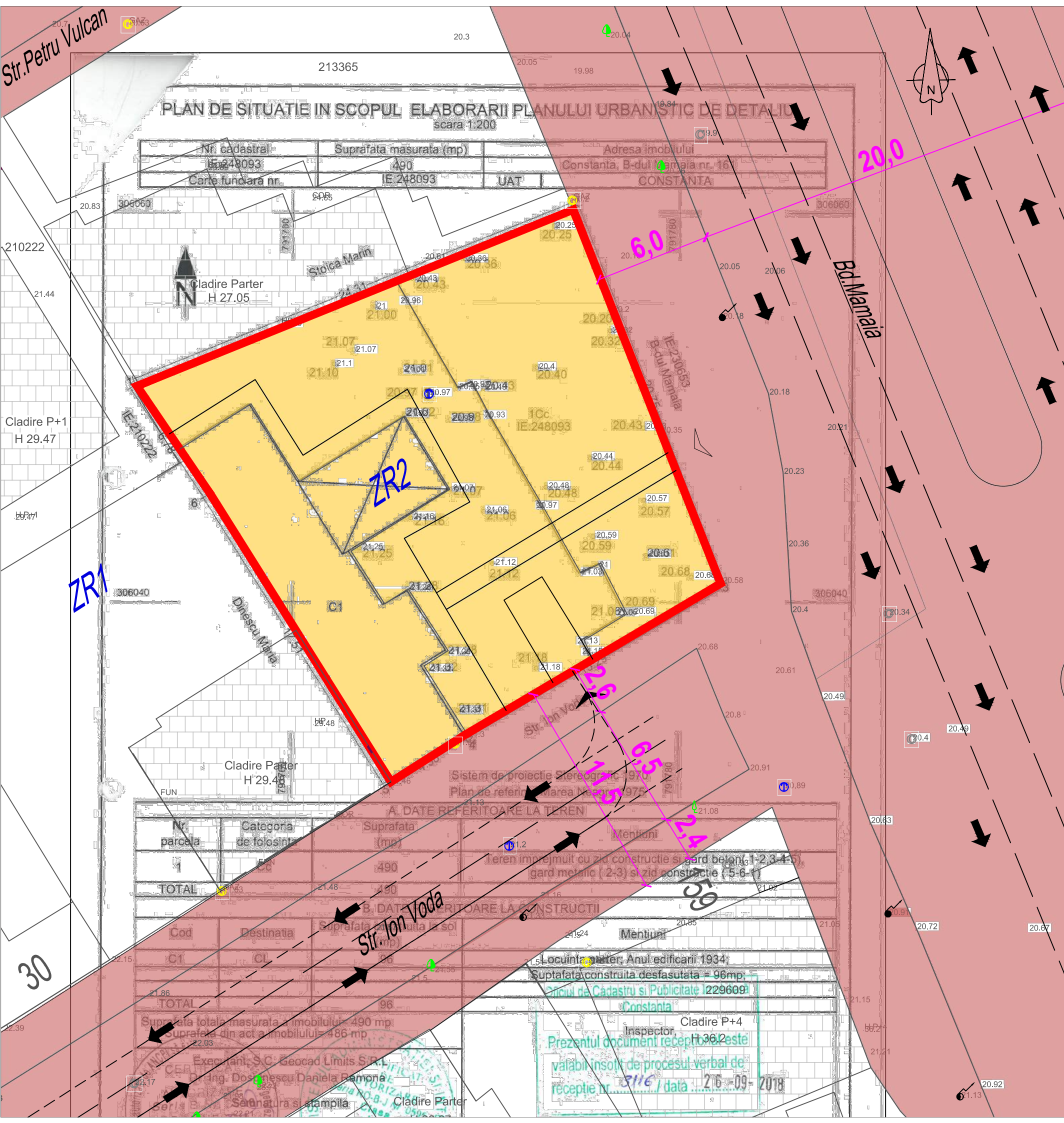
ADRESA :
BD.MAMAIA, NR.161, CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN RELETE EDILITARE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-05

Prezentul document este valabil insoita de procesul verbal de receptie nr. 3116 / data 27-09-2018



Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
IE-248093	490	Constanta, B-dul Mamaia nr. 161
Carte fundara nr.	IE-248093	UAT
		CONSTANTA

A. DATE REFERITOARE LA TEREN		
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
1	58	490
TOTAL		490

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII		
Cod	Destinatia	Suprafata (mp)
C1	CL	96
TOTAL		96

Cladire P+4
H 36.2
Inspector
Prezentul document este valabil insoita de procesul verbal de receptie nr. 3116 / data 26-09-2018

LEGENDA

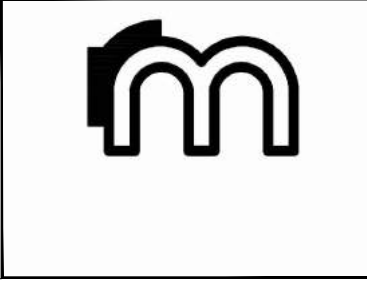
- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 490mp
 - Limite de proprietate
 - Contur indicativ al constructiilor
 - ZR2 Indicativ zona de reglementare existenta
 - Constructii invecinate existente P-P+4E

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

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- o Functiuni admise:
 - Institutii, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanta, comerț cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, depozitare mic-gros-produse care nu genereaza noxe, locuinte individuale si colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter
- o Regim de inaltime : P+6E
- o POT = 70 %.
- o CUT = 4.9.

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 in zona protejata Sit Urban, COD LMI CT-II-s-B-02821, nr.crt. 491.



BENEFICIAR:
SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL

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: 14
FAZA: CU
DATA: APRILIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

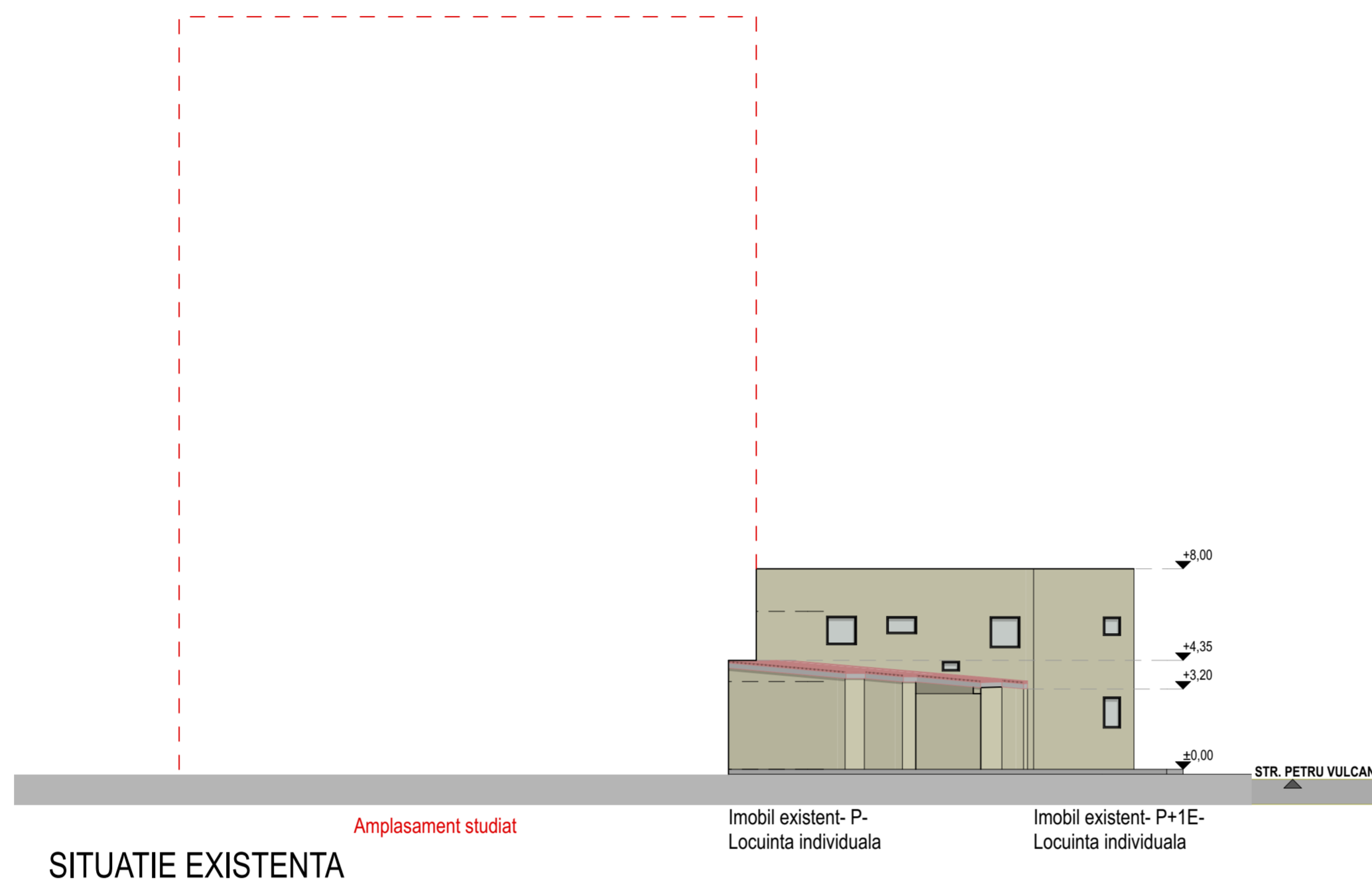
ADRESA :
BD.MAMAIA, NR.161, CONSTANTA

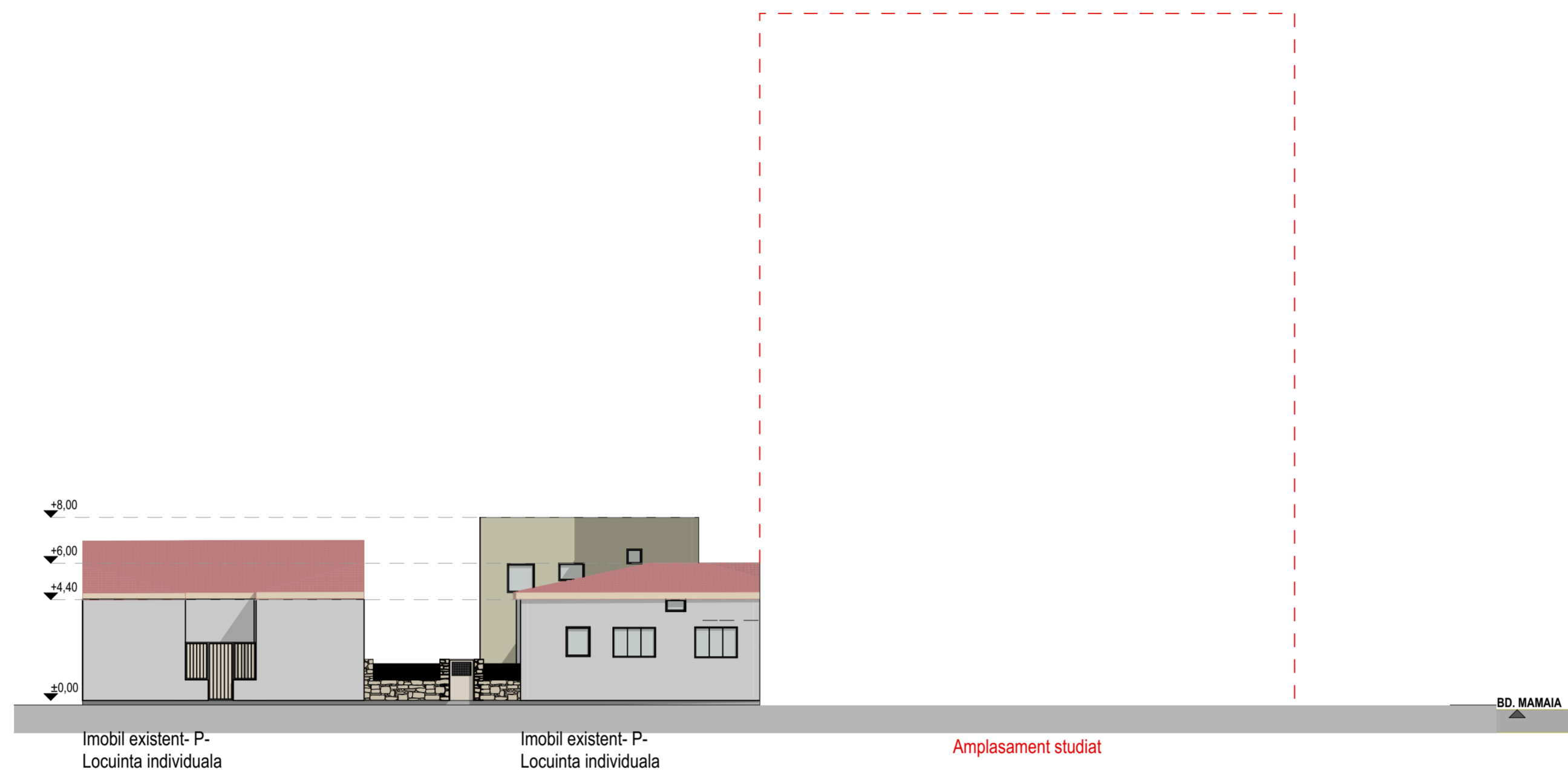
TITLU PLAN:
PLAN REGIM JURIDIC

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-04

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	490mp	
	EXISTENT	APROBAT
Sc	96mp	343mp
SD	96mp	2401mp
P.O.T.	19,6%	70%
C.U.T.	0,2	4,9
Regim inaltime	P	P+2E-P+6

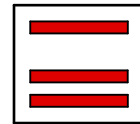




SITUATIE EXISTENTA



SITUATIE PROPUSA



AST

ATELIER

Str. GRIGORE TOCILESCU Nr. 1A,
PARTER, AP.1, CONSTANTA
J13/2332/2013
RO32418533

BENEFICIAR:
**S.C. BLUE BIKE
DEVELOPMENT S.R.L.**

**PROIECTANT GENERAL -
ARHITECTURA:**
EAST ATELIER S.R.L.

SEF DE PROIECT:
Arh. IONUT TOMA

DESENAT:
Arh. stagiar IOANA MICAN

OBSERVATII:
Nr. Proiect: / Faza: / Data:
6/2018/ P.U.D./ 12.2018
REVIZIA:

TITLU PROIECT:
**ELABORARE P.U.D.-
CONSTRUIRE IMOBIL
S+P+6E- LOCUINTE
COLECTIVE CU
SPATIU COMERCIAL
LA PARTER**

ADRESA:
**BULEVARDUL MAMAIA,
NR. 161, JUDETUL
CONSTANTA**

TITLUL PLANURILOR:
SIMULARE 3D

5.01

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: BD.MAMAIA 161, CONSTANȚA

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2018

PROIECT NUMAR: 14/2018

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

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+6E cu destinația de locuințe colective la etaje, spații comerciale la parter și parcaje cu spații tehnice la subsol. Terenul pe care se realizează construcția are 490mp din măsuratori (486mp din acte) și se dorește modificarea retragerilor laterale și posterioara minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 218/05.10.2010.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 218/05.10.2010, 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.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 113/2017 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 210/05.10.2010 PUZ între strazile Pentru Vulcan, alee carosabilă, str. Ion Voda, bd. Mamaia.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU» în suprafață de 490mp, 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

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-estică a Constanței, mai exact pe bd.Mamaia 161.Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUD aparține proprietarilor SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL, conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

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 individuală,colectivă,sedii de firmă,spații comerciale,servicii,etc....

Amplasamentul este situat pe str.Ion Voda. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă ,respectiv Bd.Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+2E-P+4E) și în regim de locuire individual(P-P+2^E),precum și spații comerciale sau sedii de firme.

Zona studiată se încadrează conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2314/2004 în zona protejată Sit Urban,COD LMI CT-II-s-B-02821,nr.crt. 491.

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi în zona studiată-ZR2,din care face parte și terenul ce a generat PUD, sunt astfel:

- o Funcțiuni admise:
 - Instituții,servicii echipamente publice,birouri,proiectare,consultanță,comert cu amănuntul,pensiuni,agenție de turism,alimentație publică, depozitare mic-gros-produse care nu generează noxe,locuințe individuale și colective care pot include și spații cu acces public la nivelul subsol-parter
- o Regim de înălțime : P+6E
 - o POT = 70 %.
 - o CUT = 4,9.

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, căreia 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 metri.

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 plan; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire 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 prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafosa + argila.

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 aproximativ 1m, 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.Mamaia,str.Chiliei,str.Ion Voda.Accesul la teren se face din str.Ion Voda,avand latimea medie a carosabilului de 6,5metri si a fiecarui trotuar de aproximativ 2,5metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența funcțiunilor de locuire colectiva,locuire individuala,servicii si comert de cartier.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună.Imobilele din zona sunt nou construite sau vechi si refacute.

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 dotarile aferente si spatiu comercial la parter, 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 147mp spatii verzi,din care 80mp spatii verzi la nivelul solului si 67mp pe balcoanele si terasele etajelor.

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:

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

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva la etaje,spatiu comercial la parter si parcaje la subsol, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeasi functiune de la bd.Mamaia,respectiv S+P+6E. Pe teren exista in prezent o locuinta veche parter.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 490mp,ce a generat PUD,este in prezent ocupata de o constructie mai veche,ce nu mai corespunde cerintelor actuale,avand in vedere ca se situeaza de-a lungul unui bulevard principal al Municipiului Constanta.

CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

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

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

- Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi în zona studiată-ZR2, din care face parte și terenul ce a generat PUD, sunt astfel:
 - Funcțiuni admise:
 - Instituții, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanță, comerț cu amănuntul, pensiuni, agenție de turism, alimentație publică, depozitare mic-gros-produse care nu generează noxe, locuințe individuale și colective care pot include și spații cu acces public la nivelul subsol-parter
 - Regim de înălțime : P+2E(11M)-P+6E(21M)
 - POT = 70 %.
 - CUT = 4,9.

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 bd.Mamaia.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Mamaia, str.Chiliei, str.Ion Voda. Accesul la teren se face din str.Ion Voda, având lățimea medie a carosabilului (2 benzi auto) de 6,5 metri și a fiecărui trotuar de aproximativ 2,5 metri.

Respectând HCLM 113/2017, pentru 18 apartamente cu suprafața utilă mai mică de 100mp și un spațiu comercial cu suprafața utilă mai mică de 50mp s-au propus 23 locuri parcare în subsolul imobilului și la nivelul solului, în incintă. Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare-pergole/ spații interioare). La locurile de parcare calculate mai sus se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori. 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. 3164/2018.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafața de **490mp** aferentă edificării construcției S+P+6E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită / suprafața terenului)	19,6%	70 %	65%
CUT (suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,2	4,9	4,0
Regim de înălțime - H_{max}	P	P+6E	P+6E

(nr. niveluri / metri)		(21metri)	(21metri)
S construita	96mp	343mp	318mp
Suprafata desfasurata	96mp	2401mp	1960mp

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.

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).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- *La nord:* proprietate privata-constructie parter cu calcan pe limita de proprietate
- *La sud:*domeniu public str.Ion Voda
- *La est:*domeniu public-bd.Mamaia
- *La vest:*proprietate privata-constructie parter cu calcan pe limita de proprietate

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

-*la nord:*constructia proiectata este situata la o distanta de minim 0,9metri fata de limita terenului si de calcanul existent al constructiei invecinate

-*la sud :*fatada imobilului proiectat va fi amplasata pe aliniamentul existent al terenului,la fel ca si majoritatea celorlalte cladiri de pe str.Ion Voda.

-*la vest :* fatada imobilului proiectat va fi retrasa minim 0,7metri fata de limita de proprietate si de calcanul constructiei invecinate existente parter.

-*la est :* fatada constructiei proiectate este propusa pe limita de 5m fata de aliniamentul terneului la bd.Mamaia.

Calcanele propuse vor fi tratate arhitectural(goluri cu ferestre fixe,opace,tencuiei decorative,pereti vegetatie,etc...)

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

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCTIEI 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 rotile;
- 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 rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea 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 apă, canalizare menajera, energie electrică, energie termică, gaze naturale și telefonie care nu afectează 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 juridice.

CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă 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