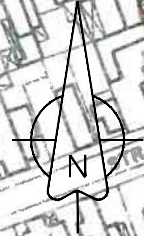


Limita teren ce a generat PUD



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

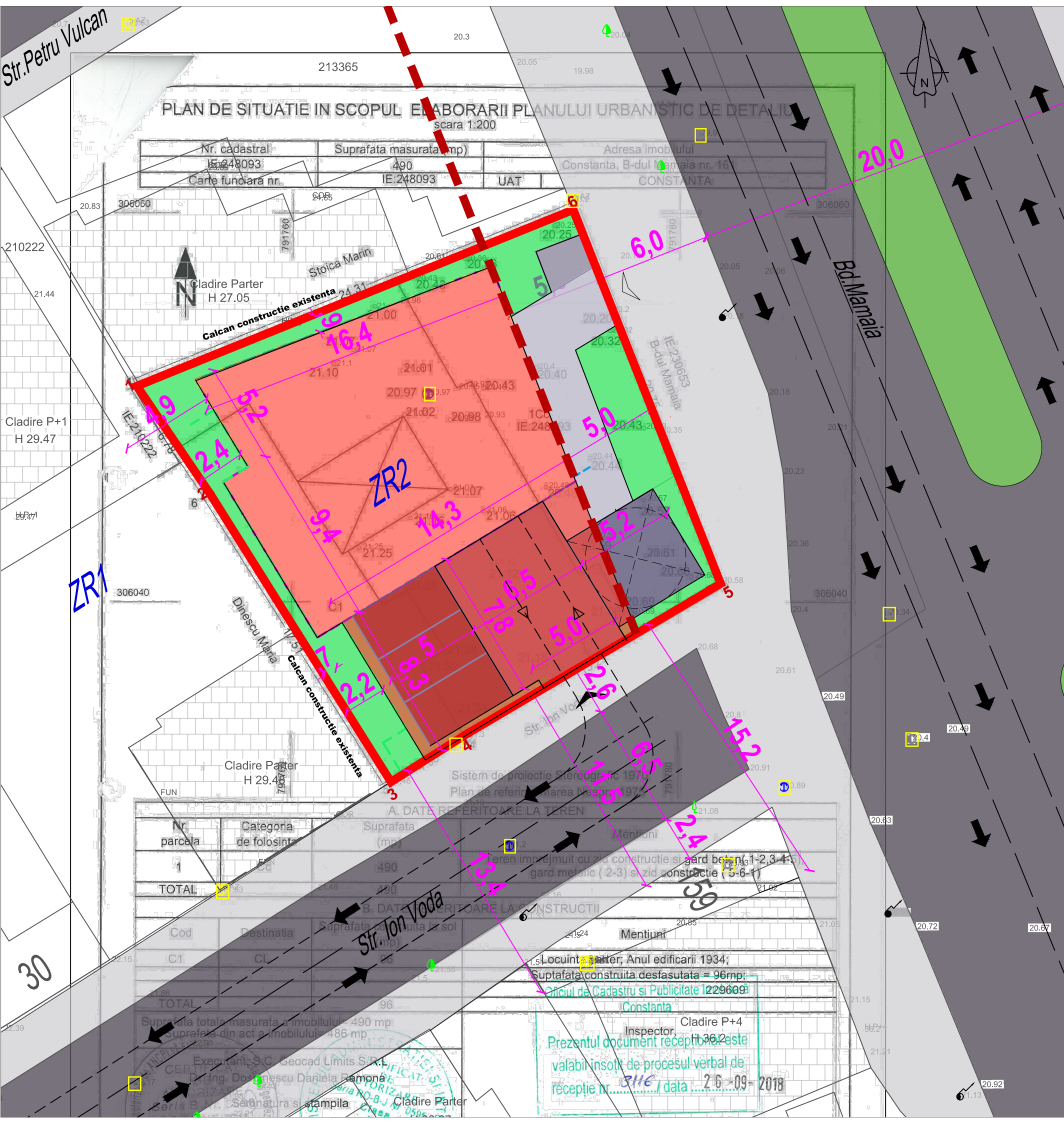
ADRESA PUZ:
BD.MAMAIA,NR.161,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN INCADRARE

SCARA PLAN:
1:2000

NUMAR PLAN:
U-01





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

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	58	490	teren impiemuit cu zid constructie si gard beton (1-2,3,4-5) gard metalic (2-3) si zid constructie (5-6-7)
TOTAL		490	

Cod	Destinatia	Suprafata (mp)	Mentiiuni
C1	CL	96	1.5 Locuinta parter; Anul edificarii 1934; Suprafata construita desfasurata = 96mp; Zidul de Cadastru si Publicitate 1229609
TOTAL		96	

Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 3116 / data 26-09-2018

LEGENDA

- 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

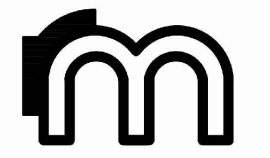
- Edificabil propus pentru imobil S+P+6E cu spatii comerciale la parter si locuinte colective la etaje
- Spatii verzi aliniament
- Spatii verzi in incinta
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale in incinta
- Circulatii carosabile in incinta
- Parcaje amenajate in incinta
- 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+1E(11m)-P+6E(21m)
- 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. 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. Respectand HCLM 113/2017, pentru 18 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp si un spatiu comercial cu suprafata utila mai mica de 50mp s-au propus 23locuri parcare in subsolul imobilului si la nivelul solului, in incinta. Se poate depasi limita edificabilului propus cu terase, balcoane sau elemente decorative ce nu intra in calculul Coeficientului de Utilizare a Terenului.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	490mp	
	PROBUS	APROBAT
Sc	318mp	343mp
SD	1960mp	2401mp
P.O.T.	65%	70%
C.U.T.	4,0	4,9
Regim inaltime	P+6E(21m)	P+6(21m)



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 REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-03

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

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 posterioare 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 amănunțit 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 P.U.D. 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 va avea 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;
- Legea nr. 292/2018, 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;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- 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 carosabila,str.Ion Voda,bd.Mamaia.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII,REGLEMENTARI EXISTENTE

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 PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-estică a Constantei, 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 individuală (P-P+2E), precum și spații comerciale sau sedii de firme.

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:
 - Institutii, 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
- 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, 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.

2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE

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

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența funcțiilor de locuire colectivă, locuire individuală, servicii și comerț de cartier. În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt nou construite sau vechi și refacute.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent ocupat de o construcție parter ce va fi desființată.

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

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 protecția muncii etc.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona în care se afla și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă la etaje, spațiu comercial la parter și parcaje la subsol, cu regim de înălțime asemănător celor cu aceeași funcțiune de la bd. Mamaia, respectiv S+P+6E. Pe teren există în prezent o locuință veche parter.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Suprafața de teren 490mp, ce a generat PUD, este în prezent ocupată de o construcție mai veche, ce nu mai corespunde cerințelor actuale, având în vedere că se situează de-a lungul unui bulevard principal al Municipiului Constanța.



CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUS

Conform P.U.Z. aprobat în zona, terenul studiat face parte din zona de reglementare **ZR2**.

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.

- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.aprobat si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea,pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

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.

Articolul 4 – Utilizari admise

- Institutii,servicii echipamente publice,birouri,proiectare,consultanta,comert 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;

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- nu se specifica in P.U.Z.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- Activitati poluante cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu,depozitare en-gros,depozitare de fier vechi,benzinarii,platforme de precolectare deseuri,se interzice expunerea unor marfuri pe domeniul public.

Articolul 7 – Parcelarea

Avand in vedere necesitatea mentinerii parcelarului existent,nu se poate interveni in forma si dimensiunile terenurilor.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

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

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.Z.;



Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- autorizarea executării constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv P+6E ($H_{\text{maxim}} = 21$ metri);
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa si recomandata realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitățile tehnice si functionale.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu conditionari si utilizările interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament;
- conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...);
- toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile;
- garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; formele geometrice, gama coloristica (aceeași gama de culori sau culori complementare) si materialele folosite vor fi asemanatoare cu cele ale cladirii principale;
- se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor;
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior, goluri cu ferestre opace, fixe ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare si evacuarea deseurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela;
- in acest sens, se va asigura realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte invelitori impermeabile a suprafetelor exterioare la strictul necesar, in vederea asigurării infiltrării apelor pluviale in terenul natural;
- parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectării deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public;
- cladirea va fi racordata la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;



- imprejuririle vor avea maxim 2,00 metri inaltime si minim 1,80 metri inaltime din care un soclu opac de 0,30 metri si panouri transparente pe restul si vor putea fi dublate de gard viu in curti;

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

P.O.T. maxim = 70%, conform P.U.Z.

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.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ($C.U.T. = mp\ ADC / mp\ teren$)

CUT maxim = 4,9, conform P.U.Z.

**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.**

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 3164/2018.

Se propune o constructie cu subsol, parter si sase etaje, cu destinatia de locuinte colective cu spatiu comercial la parter si parcare la subsol.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMENTARI existente	REGLEMEN-TARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	19,6%	70 %	65%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,2	4,9	4,0
Regim de inaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	P	<i>P+6E (21metri)</i>	P+6E (21metri)
S construita	96mp	343mp	318mp
Suprafata desfasurata	96mp	2401mp	1960mp

Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

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.

Calcanele propuse vor fi tratate architectural(goluri cu ferestre fixe,opace,tencuieli decorative,pereti vegetatie,etc...).Calcanele existente pe terenul vecin cu deschidere la

bulevardul Mamaia vor fi mascate prin dispunerea in zona dintre constructia propusa si constructia invecinata a unor elemente decorative de tip rastel din lemn sau metal vopsit in culori deschise.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism. Acesta poate fi depasit la bulevardul Mamaia si la str. Ion Voda cu balcoane,terase,situate la mai mult de 3,5m de la cota terenului amenajat.

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

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

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.

Respectand HCLM 113/2017, pentru 18 apartamente cu suprafata utila mai mica de 100mp si un spatiu comercial cu suprafata utila mai mica de 50mp s-au propus minim 23locuri parcare in incinta.

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare-pergole/ spatii interioare).

Accesul pe proprietate va avea latimea de 5,0m, iar locurile de parcare vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare.

Accesele la locurile de parcare de pe proprietate se vor face prin coborarea bordurii pe latimea accesului, respectiv 3,00 metri, fara afectarea trotuarului din domeniu public. Rampa de acces in garaj va avea panta maxim 18%.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.Z.

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

- îmbunătățirea condițiilor de viața 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;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

ÎNTOCMIT,

URBANIST ROXANA MARCULESCU

