

BENEFICIAR:
SC MAGENTA CONSTRUCT 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: 5
FAZA: PUD
DATA: JANUARIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STRADA BUDAPESTA,NR.6,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN INCADRARE IN ZONA

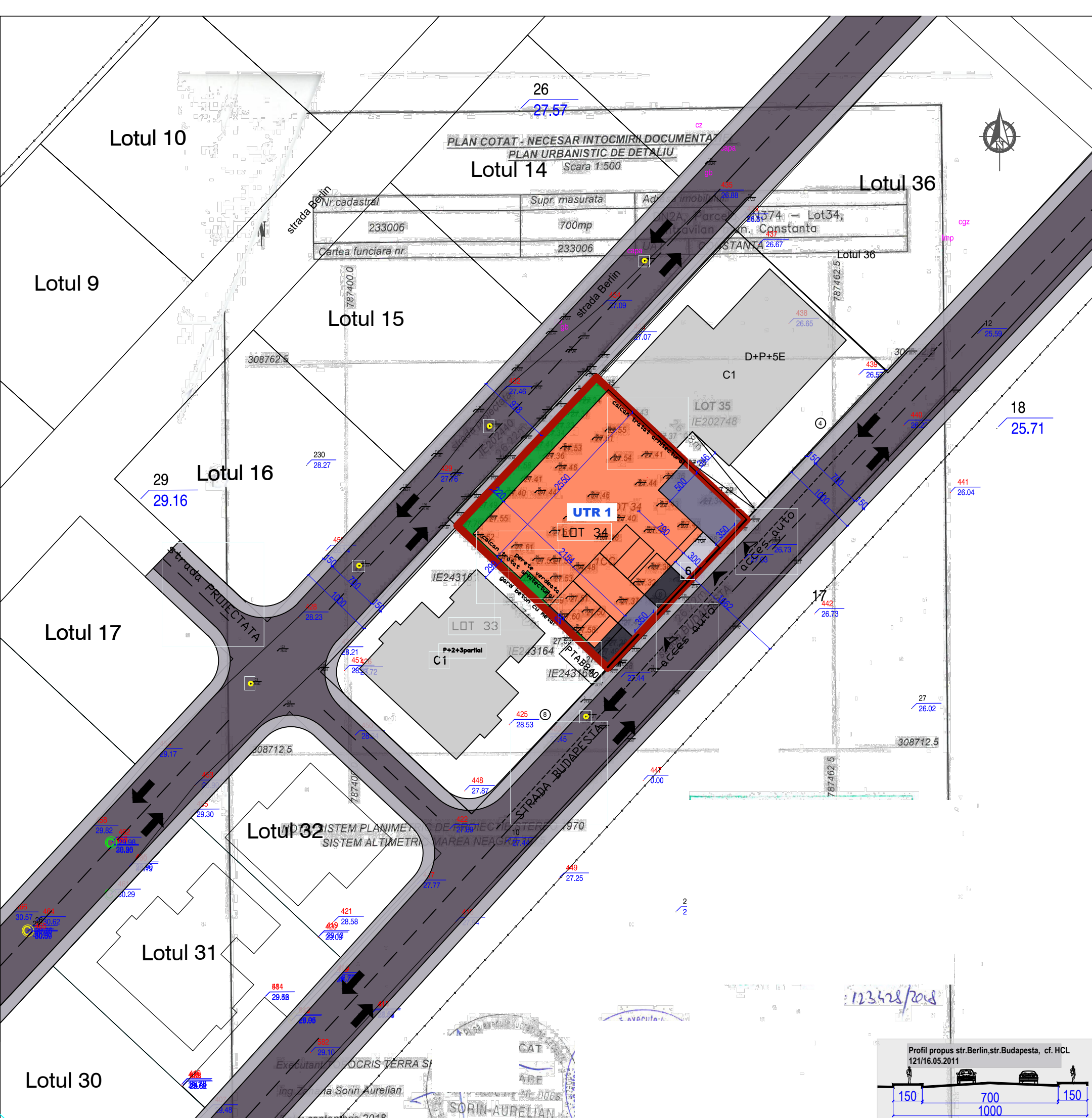
SCARA PLAN:
1:2000

NUMAR PLAN:
U-01

Beana I. D.



CONFORM CU ORIGINALUL
IN ARHIVA OCPI CONSTANTA



LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 700 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- UTR 1 Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii existente direct invecinate
- Limita edificabil maxim imobil propus
locuinte colective si spatiu comercial la parter
- Spatii verzi propuse pe teren
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale in incinta
- Circulatii carosabile in incinta
- Parcaje amenajate in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 121/16.05.2011,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR1,fiind propuse urmatoarele:

- spatiu comercial la parter,avand suprafata utila mai mica de 50mp si locuinte colective.

Indicatori urbanistici maximi propusi:

- regimul de inaltime maxim: S+P+4E(16m,in conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a terenului poate varia,aceasta cota adaugandu-se inaltimei maxime *)
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

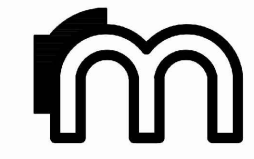
Conform HCJ 152/2013,vor fi amenajate minim 210mp spatii verzi,din care minim 100mp spatii verzi la nivelul solului si minim 110mp pe balcoanele si terasele etajelor.

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 minim 26locuri parcare in incinta.

Se admit subsoluri si/sau demisol daca conditiile geotehnice le permit,cu respectarea indicatorilor urbanistici maxim admisi.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	700 mp	
	EXISTENT	PROBUS
Sconstruita la sol/ S proiectata la sol	0,0 mp	335mp/ 420mp
SD	0,0 mp	2100mp
P.O.T.	0 %	60%
C.U.T.	0.0	3.0
Regim inaltime	-	S+P+4(16,5metri)*

BILANT TERITORIAL PROBUS		
	mp	%
S teren	700 mp	100 %
Sconstruit parter	335mp	47,85%
Scirculatii, parcaje	265mp	37,85%
Sverde	100mp	14,3%



BENEFICIAR:
SC MAGENTA CONSTRUCT 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: 5
FAZA: PUD
DATA: IANUARIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STRADA BUDAPESTA,NR.6,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:500

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 S+P+4E cu destinația de locuințe colective și spațiu comercial sub 50mp utili la parter.

Terenul pe care se realizează construcția are 700mp și 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.

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”;
- 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
- HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU» în suprafață de 700 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 PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI 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 mixtă, cu funcțiuni de locuire colectivă, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat pe str. Budapesta. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+2E-P+5E) și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe str. Budapesta, nr. 6.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR1:

instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sănătate (spitale, camine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii

manageriale, tehnice și profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediotecă, activități asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, comerț, expoziții, recreere, show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri mutietajate, locuințe colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+4E (maxim 16 metri)
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor SC MAGENTA CONSTRUCT SRL, conform actului de proprietate anexat.

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, 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 iarna 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 aproximativ 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 prabusire 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 încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, cu risc geotehnic moderat.

Recomandari :

- 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. CIRCULATII, PARCAJE

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

Accesul la teren se face din Budapesta,avand latimea medie a carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire si functiuni complementare acesteia , care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Locuire in regim colectiv
- Comert si servicii complementare locuirii.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si este in prezent liber.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrica 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, 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 modificarile ulterioare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata 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.

2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.10. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva si un spatiu comercial avand mai puțin de 50mp utili la parter, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeași funcțiune din insula studiata, respectiv, S+P+4E. Pe teren nu exista in prezent nici o constructie.

2.11. DISFUNCTIONALITATI

Zona studiata prin P.U.D. prezinta disfunctionalitati de ordin estetic, generate de faptul ca terenul, fiind neconstruit, au aparut spatii verzi neamenajate, cu vegetatie crescuta haotic.

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

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

Conform P.U.Z Palazu Mare, terenul studiat face parte din zona de reglementare **UTR 1**.

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata 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 Palazu Mare 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 se incadreaza, conform OMC 2828/2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor 2314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice disparute, cu modificarile ulterioare, in Situl Arheologic din Palazu Mare, cod LMI 2004 CT-I-I-B-02724, nr. crt. 365.

Articolul 4 – Utilizari admise

- institutii si servicii publice supramunicipale si municipale,
- sedii ale unor organisme extrateritoriale,
- servicii de sanatate(spitale,camine de batrani,policlinici,cabinete medicale),
- servicii financiar bancare si de asigurari,
- posta/telecomunicatii,
- servicii manageriale,tehnice si profesionale(birouri),
- cercetare/dezvoltare, edituri,servicii media,centre de informare,biblioteca/mediateca,activitati asociative diverse,
- servicii profesionale,
- hoteluri,
- alimentatie publica,
- comert,
- expozitii,
- recreere,
- show-roomuri auto,
- benzinarii,
- activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar
- parcar mutietajate,
- locuinte colective

Articolul 5 – Utilizari interzise

- nu se admit alte functiuni ce nu au fost precizate la functiuni admise.

Articolul 6 – Parcelarea

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

Articolul 7 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata;se va respecta ampriza strazilor proiectate conform PUZ aprobat cu HCL 121/2011;
- serviciile publice se vor retrage de la aliniament minim 10metri sau vor fi dispuse pe aliniament,in functie de caracterul strazii,de profilul activitatii si de normele existente;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continui vor avea o adancime fata de aliniament care sa nu depaseasca 20metri;
- serviciile publice se vor amplasa pe aliniament daca inaltimea maxima la cornisa nu depaseste distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii in planul aliniamentului depaseste distanta dintre aliniamente,cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii,dar nu mai puțin de 4 metri,cu conditia sa nu fie lasate vizibile calcane de pe parcelele alaturate.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcele

- cladirea va fi lipita la calcanul constructiei invecinate pe latura de Nord-Est si retrasa minim 60centimetri de la limita de proprietate Sud-Vest;
- edificabilul maxim propus nu va putea fi depasit de balcoane.console,bovindouri,logii,etc...

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- cladirile vor respecta intre ele distante cu inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele;distanta se poate reduce la jumătate,dar nu mai puțin de 6metri in cazul in care

fatadele prezinta ferestre ce nu asigura iluminarea pentru activitati permanente ce necesita lumina naturala.

Articolul 10 - Circulatii si accese

- parcela va avea asigurate doua accese carosabile cu latimea de maxim 3,5metri fiecare si unul pietonal din strada Budapesta in mod direct ;
- este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultati de deplasare.

Articolul11 – 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 rectificariile si completarile ulterioare.

Articolul 12 – Inaltimea maxima a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului minim de inaltime, respectiv P+3E(Hmaxim=17metri);
- in conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului va putea varia,aceasta cota variabila fiind adaugata inaltimii maxime;
- inaltimea maxima in planul fatadei nu va depasi dinstanta dintre constructii
- pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii,cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4 metri continuat cu tangenta sa de 45grade;
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Articolul 13 – 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...);
- 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,in culori deschise, goluri cu ferestre opace ce respecta servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.

Articolul 14 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice;
- pentru constructiile amplasate la aliniament,colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unitatilor de aer conditionat sau a altor echipamente in locuri vizibile din circulatiile publice;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica.

Articolul 15 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii;

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute;
- locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu;
- în cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situat la maxim 150 metri distanță;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

Articolul 16 – Spații libere și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de trotuare și accese vor fi înierbate și plantate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, terase, circulații;
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:
 - ⊖ construcții de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de minimum 30% din suprafața terenului, pe pământ vegetal.
- 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;
- se va amenaja spațiu verde vertical pe pereții din curtea de lumină amplasată pe limita laterală Sud-Vestică;
- proprietarii vor fi 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.

Articolul 17 – Împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, respectiv tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, feronerie tratată pentru exterior, etc..., care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență și în gama de finisaje, culori folosite pentru construcția de pe teren etc.;
- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - ⊖ împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și partea superioară traforată;
 - ⊖ gardurile spre limitele laterale și posterioare (separative) vor putea fi opace cu înălțimi de maxim 2,50 metri și vor fi opace; se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordurile vecinilor

- ☉ spre tortuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar s-ar putea prevedea marcarea spatiului prin diferente de pavaje,borduri,garduri vii,terase.

Articolul 18 – Procent maxim de ocupare a terenului ($P.O.T. = mp AC / mp teren * 100$)

P.O.T. maxim = 60%, conform P.U.Z.

Articolul 19 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ($C.U.T. = mp ADC / mp teren$)

CUT maxim = 3,00, conform P.U.Z.

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. 5488/2018.

Prin documentatia P.U.D. se doreste detalierea unor retrageri care sa permita realizarea constructiei, ce se incadreaza in toti coeficientii urbanistici maxim aprobati.

Se propune o constructie cu subsol,parter si patru etaje, cu destinatia de locuinte colective cu un spatiu comercial la parter,avand mai putin de 50mp si dotarile necesare.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. = 0% si C.U.T. = 0,00.

Sunt propusi indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	60 %	60%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	3,00	3,0
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	$P+4E$ (maxim 16metri)	$S+P+4E$ (maxim 16,5metri)*
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	335mp/420mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	2100mp

*In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului va putea varia,aceasta cota variabila fiind adaugata inaltimii maxime.

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.

Terenul are următoarele vecinatati:

- La nord-est: imobil locuinte colective D+P+5E proprietate privata
- La sud-vest: imobil locuinte colective P+2-3E proprietate privata
- La nord-vest: str. Berlin
- La sud-est: str. Budapesta

Se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate, conform 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.

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 suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii.

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 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 si stingere a incendiilor, precum si ascensor conform normelor in vigoare;
- Spatii pentru biciclete, carucioare si pentru uscarea rufelor;
- Spatii destinate colectarii, depozitarii si evacuării deșeurilor menajere;
- Spatii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, in situatiile in care nu se pot asigura incalzirea centrala si/sau gaze la bucatarie;
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate in scaun cu rotile;
- Spatii de joaca pentru copii special amenajate.

Conform HCJ 152/2013 se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, in suprafata totala amenajata de minim 210mp, din care minim 100mp la nivelul solului si minim 110mp pe balcoane si acoperisul tip terasa.

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 26 locuri parcare in incinta.

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.G.

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