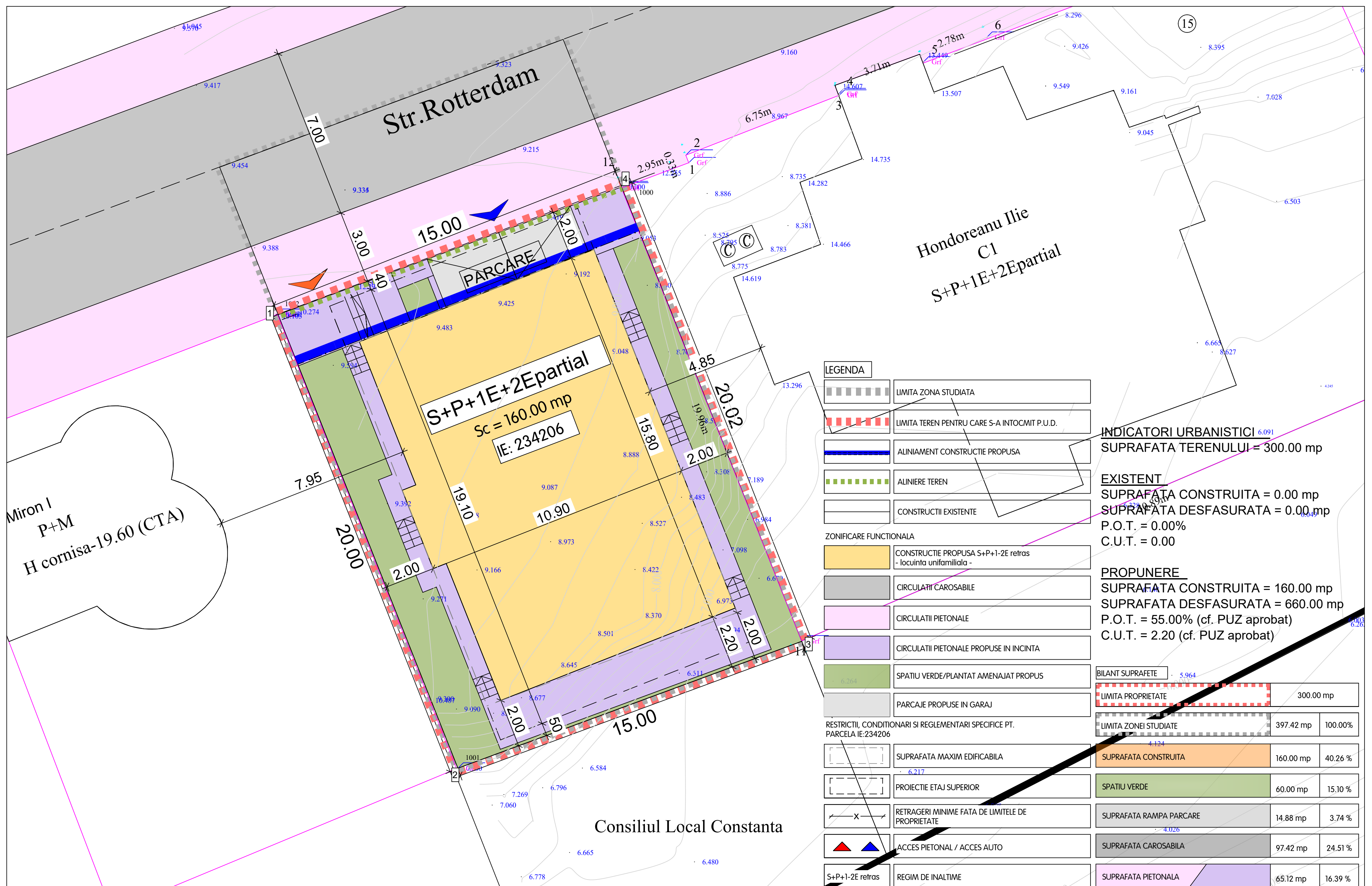


ANUNT CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

" ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU "

ADRESA IMOBILULUI CARE A GENERAT PUD: **STR. ROTTERDAM, NR. 11A, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA**INITIATOR: **ALBU IOAN**ELABORATOR: **S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L.**

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA SI PROPUNERI PRIVIND INTENTIA DE ELABORARE A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU IN PERIOADA: 21.12.2020 - 05.01.2021 , PRIN EMAIL:primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL STRATEGII URBAINE SAU REGISTRATURA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI, DIN INCINTA CITY PARK MALL - BD. AL. LAPUSNEANU, NR. 116 C.

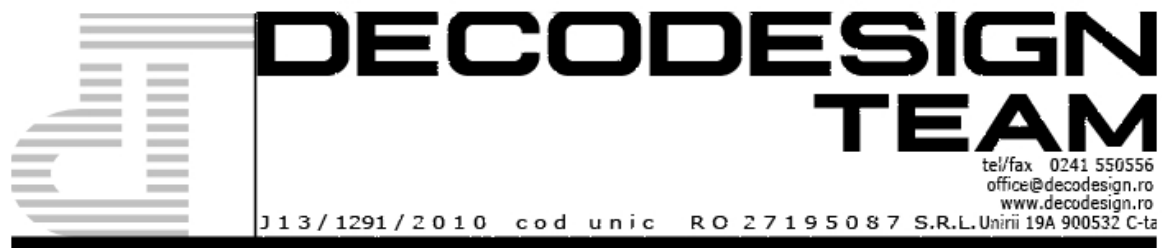
- SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE

- INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE

- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
 DATE DE CONTACT ELABORATORULUI: telefon 0744586412, email: marius@decodedesign.ro, chirilov@decodedesign.ro

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 21.12.2020 - 05.01.2021 (15 ZILE CALENDARISTICE)
 COMUNICAREA REZULTATELOR - 05.01.2021 - 16.01.2021 (10 ZILE CALENDARISTICE)
 ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA



FOAIE DE CAPĂT

Proiect 1/2020: ***ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU***

Faza: ***Plan Urbanistic de Detaliu***

Amplasament: ***Jud. Constanța, Mun. Constanța, Str. Rotterdam, Nr. 11A***

Beneficiar: ***ALBU IOAN***

Proiectant: ***S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L.***

Data elaborării: ***IUNIE 2020***



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I – INTRODUCERE

*DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Proiect: **1/2020**

Denumirea proiectului: **"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU"**

Faza: **Plan Urbanistic de Detaliu**

Amplasament: **Str. Rotterdam, nr. 11A, Mun. Constanța, Jud. Constanța**

Beneficiar: **ALBU IOAN**

Proiectant: **S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L.**

Data elaborării: **V / 2020**

*OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul este înscris în cartea funciara a UAT Constanta cu numărul cadastral 234204, aflat în intravilan. Folosința actuală a terenului este de curți-construcții.

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către Primăria Municipiului Constanța a certificatului de urbanism **nr. 1124 din 13.03.2020**.

Obiectul prezentei documentații are ca scop avizarea Planului Urbanistic de Detaliu ce prevede construirea unui imobil S+P+1E+2E retras.

Prin prezentul PUD se analizează implicațiile amplasării pe acest teren a unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială.

Obiectivul se încadrează în categoria de importanță "C" - NORMALĂ conform H.G. 766/97 și H.G.R. 261/96.

Conform normativului P100-1/2004, construcția se încadrează în clasa de importanță III - CLADIRE DE TIP CURENT – factor de importanță 1.

*SURSE DOCUMENTARE

- **Documentații întocmite anterior P.U.D.**
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
 - HCL nr. 36/30.01.2012

Surse documentare

- R.G.U. - aprobat prin H.G. 525/1996
- Legea 350/2001
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a

- Legii nr. 350/2001;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
 - Legea 10/1991, privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, cu modificarile ulterioare;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil;
 - Legea 7/1996, privind casatrul si publicitatea imobiliara, actualizata;
 - Legea fondului funciar 18/1991, republicată, cu modificarile ulterioare;
 - Legea 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea si completarea OUG 195/2005 privind protectia mediului;
 - Legea 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice si private asupra mediului;
 - Ordinul Ministerului Sanatatii 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei;
 - Legea 114/1996 – Legea locuintei;
 - Ordin MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnica „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
 - HCLM 113/2017 – Regulament parcaje Mun. Constanta
 - NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea si executia parcajelor pentru autoturisme;

Surse de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului
- Documentare de teren (vizitarea sitului)

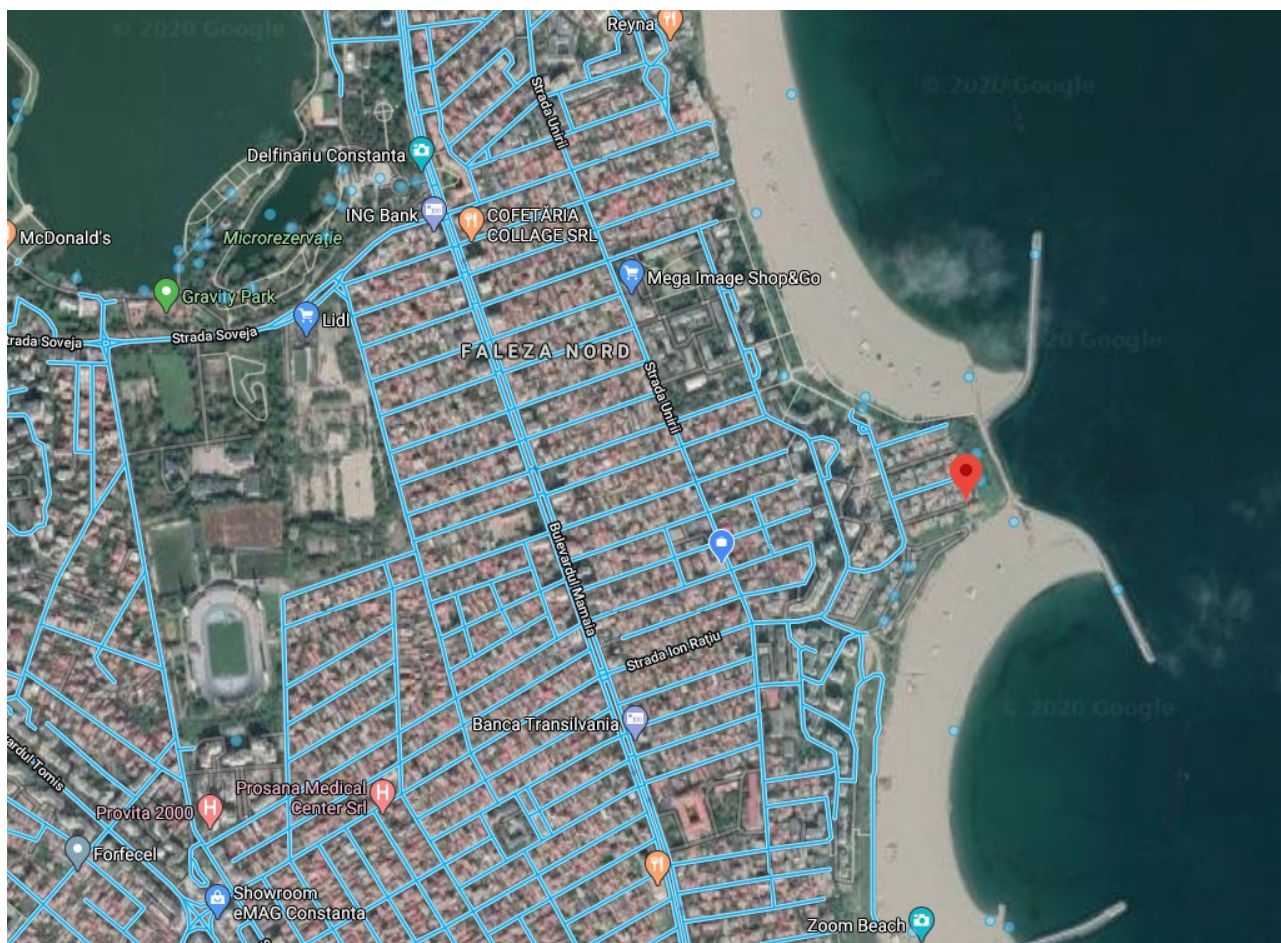
Suportul topografic al lucrării

- Bază topografică;
- Suport topografic sistem Stereo 70 (suport digital)

Coordonate stereo 70

	[X]	[Y]
1	790884.37	294157.57
2	790891.73	294138.99
3	790905.81	294144.19
4	790898.44	294162.79

CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



Sursa: Google Maps

***SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITĂȚII**

Terenul este situat în partea de est a municipiului Constanța, în limita teritoriului administrativ și intravilan, în cartierul Faleză Nord.

Zona în care se află terenul studiat face parte și este reglementată d.p.d.v. urbanistic de PUZ - aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.

Iar, conform **C.U. 1124/13.03.2020**, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate [ZRL2a1] cuprinde: subzona de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

***STUDII DE FUNDAMENTARE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PUG Constanța, aprobat prin HCL nr.653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL
- PUZ – HCL nr.36/30.01.2012
- Planul topografic al zonei
- Studiul geotehnic
- Studiu de însorire
- Simulare tridimensională

***PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR**

Amplasamentul studiat prin PUD se află, conform PUZ-HCL nr.36/30.01.2012, în subzona de reglementare ZRL2a1: subzonă de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:

- în conformitate cu prevederile Legii nr.50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

***CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE**

Pentru zona în care se află terenul studiat a fost întocmit **P.U.Z.- aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.**

Coefficienții urbanistici aprobați pentru ZRL2a1 sunt:

- P.O.T. - max. 55,00%;
- C.U.T. - max. 2,20;
- Regimul de înălțime maxim aprobat P+3, respectiv H max. = 12,00 m;

- Retrageri: între 2.00 m – 5.00 m din axul străzii propuse- stradă cu ampriza de minim 8,00 m.
- Parcajele necesare vor fi calculate în conformitate cu HGR 525/1996 și prevederile HCLM 260/2014.

***CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.**

Anterior elaborării PUD au fost efectuate Studiul topografic și Studiul geotehnic.

Concomitent elaborării PUD au fost efectuate planul de mobilare urbană, Studiul de însorire și Studiul tridimensional.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei și amplasamentul studiat în coordonate Stereo 70, ridicarea topografică fiind utilizată ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente și condițiile de fundare pentru amplasament.

CAPITOLUL III – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

***ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII**

Principala artera de circulație din zona studiată este str. Rotterdam – strada de categoria IV.

Amplasamentul studiat are posibilitatea de acces auto și pietonal doar din str. Rotterdam.

Circulația pietonală, în zonă, se realizează pe trotuarele aferente străzii Rotterdam.

În limita zonei studiate nu există parcări amenajate, staționarea autovehiculelor se realizează pe ampriza existentă sau în incinta lotului, pe strada Rotterdam.

*SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI, INDICI DE OCUPARE AL TERENULUI

Parcela (IE: 234206) care a generat PUD are o suprafața de **300,00 mp** și este inclus într-o suprafața de studiu de **397,42 mp**; terenul este proprietate privată aparținând lui **ALBU IOAN**.

BILANT SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
SPATIU VERDE	300.00 mp	75.49 %
CIRCULATIE CAROSABILA	97.42 mp	24.51 %

În prezent, terenul este liber de orice construcție.

- Indicatori urbanistici existenți:

S teren = 300,00 mp; POT = 0,00 %; CUT = 0.00.

- Amplasament / vecinătăți

Imobilul este identificat în planurile de situație și are următoarele vecinătăți (conform planului cadastral):

- la N – Str. Rotterdam
- la S – Consiliu Local Constanta
- la E – Proprietate privată – Hondoreanu I.
- la V – Proprietate privată – Miron I.

*REȚELE EDILITARE EXISTENTE ÎN ZONĂ

Alimentare cu apă: cf. aviz RAJA S.A. - nr.688/41139 din 12.05.2020

- Pe strada Rotterdam există conductă de distribuție apă Dn. 110Mm PEHD și colectorul menajer Dn. 200Mm PVC-KG (H – 1,5-2m).
- Presiunea apei în zonă este 1,6 atm.

Telefonizare: cf. aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - nr.481 din 11.05.2020

- În zona de interes, există amplasate cabluri-echipamente de telecomunicații instalate.

Gaze naturale: cf. aviz DISTRIGAZ SUD rețele – nr. 315.205.308/ 03.06.2020

- Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

- Amplasarea de obiective noi, constructii noi si/sau lucrari de orice natura in proximitatea conductelor de distributie a gazelor naturale, se realizeaza numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.
- Cf. prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 , constructiile si/sau instalatiile subterane propuse care se realizeaza ulterior retelelor de distributie sau instalatiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran pentru regimul de medie presiune, doar in cazul retelelor de distributie, cf. tabel 1 din aviz „Distanțe de siguranțe între conductele subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”.

Analiza fondului construit existent

În zona studiată, subzona **ZRL2a1** în care se încadrează terenul ce a generat PUD-ul - are ca funcțiune specifică: **locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.**

***REGIMUL JURIDIC**

Suprafata de teren destinata realizarii obiectivului „**CONSTRUIRE LOCUINTA UNIFAMILIALA S+P+1E+2E**retras, **IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER**” face parte din categoria terenurilor „proprietate privata a persoanelor fizice si juridice” iar zonele amenajate din vecinatate din categoria „domeniul public al primariei”.

***ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

***Analiza geotehnica – CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat pe amplasament va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic funcție de: destinația și importanța construcțiilor; de natura terenului de fundare; de mărimea și natura încărcărilor;

Analiza posibilităților de fundare la orice tip de construcție începe cu studiul posibilităților de adoptare a sistemelor de fundare directă și numai dacă, aplicarea acestora nu e posibilă se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare sau la unul din procedeele de fundare indirectă.

Datorită condițiilor din teren, existența umpluturii și distanța mică față de taluz se recomandă fundarea pe stratul de bolovani de calcar în masă argiloasă prin intermediul unor piloți purtători pe vârf. (*-13,50m – forajul de oprește în bolovani de calcar în masă argiloasă.*)

Capacitatea portantă estimată va trebui să fie confirmată prin încărcări de probă pe piloți în conformitate cu normativ NP015:2000 **nivelul calitativ N3.**

Numărul necesar de piloți, secțiunea și fișa acestora vor fi stabilite de către proiectantul de specialitate.

Indiferent de soluția aleasă trebuie avut în vedere faptul că mediul în care vor fi amplasați piloții este un mediu activ.

Trebuie să se țină cont și de faptul că stratul de calcar are caracteristici foarte variabile ca urmare se poate întâlni la diferite adâncimi.

Umplutura neomogenă cu caracter neuniform prezintă risc ridicat de alunecare din acest motiv se va lua în considerare ca piloții purtători pe vârf vor fi dimensionați încât să reziste la acțiunile de împingere ale umpluturii.

***Condiții climatologice**

Clima zonei prezintă caracteristicile zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant de NE.

***Căile de comunicație**

În zona amplasamentului, strada Rotterdam prezintă singura cale de comunicație cu terenul studiat.

CAPITOLUL IV – REGLEMENTARI

***OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Pe acest teren se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire; regimul de înălțime va fi de S+P+1E+2Eretras, cf. indicatorilor urbanistici aprobați prin *Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.*

***Bilanț suprafețe teren**

BILANT SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA	160.00 mp	40.26 %
SPATIU VERDE	60.00 mp	15.10 %
SUPRAFATA RAMPA PARCARE	14.88 mp	3.74 %
SUPRAFATA CAROSABILA	97.42 mp	24.51 %
SUPRAFATA PIETONALA	65.12 mp	16.39 %

Articolul I – DEFINITIE SI SCOP

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 intreaga suprafata a zonei studiate prin PUD.

Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUD.

Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ, aprobat prin HCL nr. 36/30.01.2012.

Articolul II – Domeniul de aplicare

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.

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.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ – HCL nr.36/30.01.2012, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale 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, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de teren, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

Terenul studiat face parte din **UAT Constanta cu numarul cadastral 234204, aflat in intravilan. Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii; [ZRL2a1] cuprinde: subzona de locuinte individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.**

Articolul III – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie.

Articolul IV – Utilizari admise

– locuinte individuale sau colective cu maxim P+3 niveluri in regim de construire cuplat sau izolat;

Articolul V – Utilizari admise cu conditionari

- functiuni complementare locuirii: comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea profesioni liberale – avocatura, arhitectura, medicina – invatamant; se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pnentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent;

Articolul VI – Utilizari interzise

- functiuni care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare si zgomot; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Articolul VII – Parcelarea (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform Regulamentului General de Urbanism, se considera contruibile pacelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- 2) – adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0m. Daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile

art. 19 și art.20 din capitolul „Prevederi generale” ale RLUMC. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m. Este interzisă dezmembrarea parcelelor existente ce nu sunt construite.

Articolul VIII – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor amplasa la aliniament, cf plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE – A02 la 2.0 m. Exceptie fac cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinand cont si de alinierea cladirilor vecine.

Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista ale conditionari. Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de cat. I și II și de minim 8.0m la cele de categoria III; In cazul cladirilor amplasate pe parcelele de colt, nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.

Articolul IX – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei, nu mai puțin de 2,0m; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine sau reface in aceeasi dispunere sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila și parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata și se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin 2,0m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; in cazul in cladirilor cuplate, balcoanele sau bovindourile de fatada, trebuie retrase 1,0 m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel puțin de 2,0m.

Articolul X – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depasite; distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,0m.

Articolul XI – Circulatii si accese

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și unul pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime; in cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai mult strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. In cazul functiunilor care impun accesul autospecialelor de

stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita accesul acestora. Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela, accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Articolul XII – Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform avizului Comisiei de Circulatie seria A nr. 0006391 / 21.07.2020

Articolul XIII – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa este P+3E, respectiv H max. = 12,0 metri; se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0m, cu centrul p elinia cornisei sau streasinii; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii (respectiv 2.5 m); nu se normeaza numarul de subsoluri.

Articolul XIV – Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate; cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; 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; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ; se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

Articolul XV – Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare; la cladirile dispune pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul XVI – Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren St; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectarea HCJ 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Articolul XVII – Imprejmuiri

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul predominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparent, etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20m si minim 1.80m din care soclu opac de 0.90 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50m.

Procent maxim de ocupare a terenului: POT max = 55,00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului: CUT max = 2,20

Terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale se iau in considerare in calculul AC. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Amplasarea imobilului fata de limitele terenului se va face astfel:

- La N – 2.00 m;
- La S - 2.20 m;
- La V – 2.00 m;
- La E – 2.00 m.

- Indicatori urbanistici propusi:

POT = max. 55,00%; CUT = max. 2,20.

***Principii de compozitie pentru realizarea obiectului (distanța fata de cladirile existente, accesuri pietonale si auto)**

S-a avut in vedere ca orientarea camerelor de locuit sa fie catre rasarit, cat mai putin spre nord.

Accesul auto pe amplasament, se va realiza din strada Rotterdam.

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament, din strada Rotterdam către fațada orientată spre Nord.

***Integrarea noii constructii si armonizarea cu cele existente**

Compozitia urbana se va realiza ordonat, cu respectarea conditiilor si restrictiilor impuse prin avizele specificate prin C.U., in concordanta cu tema de proiectare, precum si de fluxurile necesare unei bune functionari a tipului de functiune si anume locuirea.

Obiectivul propus se incadreaza dpdv functional in prevederil *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*, aprobate anterior.

Conform Temei de proiectare, camerele si suprafetele acestora, vor respecta dimensiunile stipulate in legea locuintei.

Se propune crearea unui imobil de calitate superioara, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural modern, folosind sisteme moderne de anvelopare, cu finisaje de calitate generate de sistemul folosit.

Se interzice folosirea unor materiale cu culori intense si stridente. Se vor propune materiale de finisaj in culori deschise si pastelate, armonizate cu cladirile vecine, creandu-se o imagine unitara, estetica si contemporana de buna calitate.

***Modalități de rezolvare și organizare a circulației carosabile și pietonale**

Se creeaza accese separate pietonale de cele carosabile, astfel:

Se vor alege 2 locuri de parcare in garaj.

Accesul pietonal in imobil se realizeaza din strada Rotterdam si este independent de cel carosabil.

***Regimul de construire**

- **Limita edificabilului de pe lot este marcata pe plansa de reglementari si constituie un patralater retras cu 2.00m pe tot conturul lotului;**
- **Regimul de inaltime propus este de S+P+1E+2Eretras;**
- **POT = 55,00% (cf. *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*)**
- **CUT = 2,20 (cf. *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*)**

- **Sconstruita = 160,00 mp**
- **Sdesfasurata = 660,00 mp**

CAPITOLUL V – REțele EDILITARE

Alimentare cu apa: cf. aviz RAJA S.A. - nr.688/41139 din 12.05.2020

- Pe strada Rotterdam există conductă de distribuție apă Dn. 110Mm PEHD și colectorul menajer Dn. 200Mm PVC-KG (H – 1,5-2m).
- Presiunea apei în zonă este 1,6 atm.

La fazele urmatoare de proiectare se va detalia acest sistem in functie de constructia ce urmeaza a se executa.

Telefonizare: cf. aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - nr.481 din 11.05.2020

- În zona de interes, există amplasate cabluri-echipe de telecomunicații instalate.

Se vor propune și se vor executa în urma întocmirii unui proiect de către un proiectant autorizat, în funcție de necesități.

***Canalizarea**

Pentru scurgerea apelor menajere de la construcție ce se vor fi executate rețele de canalizare amplasate pe trama strădala.

La fazele următoare de proiectare se va detalia acest sistem în funcție de construcția ce urmează a se executa.

Alimentarea cu energie electrică

Se vor propune și se vor executa în urma întocmirii unui proiect de către un proiectant autorizat, în funcție de necesități.

Alimentarea cu gaze naturale

Se vor propune și se vor executa în urma întocmirii unui proiect de către un proiectant autorizat, în funcție de necesități.

CAPITOLUL VI – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în:

- teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- terenuri aparținând domeniului public sau privat de interes național sau al unității administrativ-teritoriale.

Circulația terenurilor

În funcție de necesitățile de amplasare a noului obiectiv circulația terenurilor rămâne neschimbată, după cum urmează:

Tabelul obiectivelor de utilitate publică arată astfel:

BILANT SUPRAFETE

LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	300.00 mp	75.49 %
DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE	97.42 mp	24.51 %

***SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII**

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raport mediu natural – mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații plantate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Protecția apei

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, cf. avizului ce va fi obținut în aceste sens.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va realiza în sistemele centralizate existente.

Apele pluviale nu se vor descărca în colectorul menajer.

Protecția aerului

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirii se va realiza cu centrală proprie pe gaz de ultimă generație, astfel: emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege. De asemenea pe parcelă se vor asigura spații plantate.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu vor exista surse de radiație.

Protecția solului și subsolului

Pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatic

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuției a lucrărilor.

Managementul deșeurilor

Deșeurile meajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în

containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică.

Conform OMS 119/2014, Art 6, la parterul clădirii propuse se va amenaja o cameră specială pentru depozitarea deșeurilor solide.

***PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În zona studiată nu există obiective de utilitate publică.

Pe amplasamentul studiat și în vecinătatea acestuia nu se propun obiective de utilitate publică.

***SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJC nr. 152/2013. Aceste spații plantate sunt private și nu vor face parte din categoria spațiilor verzi publice.

***PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Strada Rotterdam este de categoria IV de circulație – cu o ampriză de aproximativ 13.00m; cu câte o bandă pe sens și trotuare a câte 3,00m pe fiecare parte.

Nu se propun modificări ale circulațiilor auto și pietonale existente.

***LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Lucrările de sistematizare verticală, dacă este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC).

***REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat, noua clădire se va retrage de a toate limitele de proprietate, cu respectarea următoarelor reglementări:

- Rh propus: S+P+1-2E retras
- Înălțimea maximă admisă la atic exprimată în metri și număr de niveluri este înălțimea maximă admisă până la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) – 10,35 m.

***ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

În zonă există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

***STUDIUL DE INSORIRE**

LA SOLSTITIUL DE IARNA, CLADIRILE INVECINATE, BENEFICIAZA DE MINIM 1.5 ORE DE LUMINA SOLARA DIRECTA PE FATADELE AFECTATE DE CONSTRUCTIA PROPU SA CE AU FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT, MAI EXACT, IMOBILUL AFLAT LA VEST BENEFICIAZA DE LUMINA SOLARA DIRECTA INTRE ORELE 12.00 SI 17.00, IAR IMOBILUL AFLAT LA EST BENEFICIAZA DE LUMINA SOLARA DIRECTA INTRE ORELE 9.30 SI 15.30.

CLADIREA PROIECTATA UMBRESTE CONSTRUCTIILE AFLATE IN VECINATATEA SA, DAR ESTE RESPECTAT ORDINULUI 119/2004, ART. 3, AL MINISTERULUI SANATATII, CONFORM CARUIA TREBUIE SA BENEFICIEZE DE CEL PUTIN O ORA JUMĂTATE DE LUMINA SOLARA DIRECTA PE ZI.

CAPITOLUL VII – CIRCULAȚII

Căile de comunicații

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accese corespunzătoare la toate obiectivele propuse.

Traseul străzii existente se păstrează. Trama stradală este în general rectangulară.

Direcția este:

- NE-SV, Str. Rotterdam;

Strada Rotterdam este cu o singură bandă pe sens, cu lățimea de 7,00 m, și 3,00 m trotuar de o parte și de alta a drumului.

Circulația rutieră din care rezultă accesul pe terenul studiat se va face doar în strada Rotterdam.

Este interzisă staționarea pe ambele sensuri ale drumului.

Se prevede un singur acces rutier la obiectivul ce a generat PUD, din str. Rotterdam, printr-o singura rampa cu lățimea de 6,00m și înclinare de 6,8%, având asigurat în total 2 locuri de parcare amenajate exclusiv în garaj.

*Pe planșa de circulație sunt precizate semnele de circulație, sensurile de mers, și poziția terenului față de calea de circulație.

Se menționează că strada Rotterdam este fundatură cu acces din strada Belvedere. Pe trotuarele aferente strazii Rotterdam, staționarea vehiculelor este interzisă.

Parcările sunt dimensionate cf. NP132/93 de minim 5,0m x 2,3m tip parcare frontală.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Numărul necesar al benzilor de circulație și categoria de artere se determină în funcție de caracterul traficului - categoria 4 – 1 bandă pe sensul de mers.

CAPITOLUL VIII – CONCLUZII

Propunerea pentru amplasamentul studiat, respectă reglementările urbanistice aprobate, este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la creșterea atractivității acesteia.

Obiectivul propus prin prezentul P.U.D. este înscris pe direcția de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltării urbane.

Ținând cont de componentele temei program, funcțiunea propusă este în acord și bine integrată în raport cu funcțiunile din zona ce se află în dezvoltare.

Documentația prezentată a fost întocmită conform ghidului de proiectare GM009/200 – *Ghid privind metologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.*

CAPITOLUL IX- ANEXE

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici:

Se propune a se edifica o construcție cu un regim de înălțime de S+P+1E+2E retras, cu funcțiunea de locuințe unifamiliale.

- a) funcțiunea va fi de locuințe unifamiliale;*
- b) asigurarea numărului de locuri de parcare pe terenul proprietate privată, în garaj, cf. HCLM 113/2017, RECTIFICAT HCLM 28/2018;*
- c) asigurarea suprafeței de spațiu verde amenajat, cf PUG și HCJ 152/2013*
- d) integrarea noii clădiri dpdv compozitional, al tratării volumetrice și planimetrice în ansamblu construit, ținând cont de tehnologiile și materialele actuale.*
- e) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri și servicii publice;*
- f) asigurarea calității cadrului construit;*
- g) asigurarea însoririi conform OMS 119/2014;*

Intocmit,
Arh. Alec-Marius Iuga
Urb. Marius Chirilov

Legenda:

34.38



- punct de cota
- camin canalizare sau apa
- zid de sprijin

Coordonate stereo 70

Punct Inceput	Punct sfarsit	Lungime segment (**)(m)	[X]	[Y]
1	2	15.0	790884.37	294157.57
2	3	20.0	790891.73	294138.99
3	4	15.0	790905.81	294144.19
4	1	20.016	790898.44	294162.79

LEGENDA

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA TEREN PENTRU CARE S-A INTOCMIT P.U.D.
	ALINIAMENT CONSTRUCTIE PROPUSA
	ALINIERE TEREN
	CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

	CONSTRUCTIE PROPUSA S+P+1-2E retras - locuinta unifamiliala -
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA
	SPATIU VERDE/PLANTAT AMENAJAT PROPUS
	PARCAJE PROPUSE IN GARAJ

RESTRICTII, CONDITIONARI SI REGLEMENTARI SPECIFICE PT. PARCELA IE:234206

	SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA
	PROIECTIE ETAJ SUPERIOR
	RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
	ACCES PIETONAL / ACCES AUTO
S+P+1-2E retras	REGIM DE INALTIME

BILANT SUPRAFETE

	LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp
	LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp 100.00%
	SUPRAFATA CONSTRUITA	160.00 mp 40.26%
	SPATIU VERDE	60.00 mp 15.10%
	SUPRAFATA RAMPA PARCARE	14.88 mp 3.74%
	SUPRAFATA CAROSABILA	97.42 mp 24.51%
	SUPRAFATA PIETONALA	65.12 mp 16.39%

INDICATORI URBANISTICI

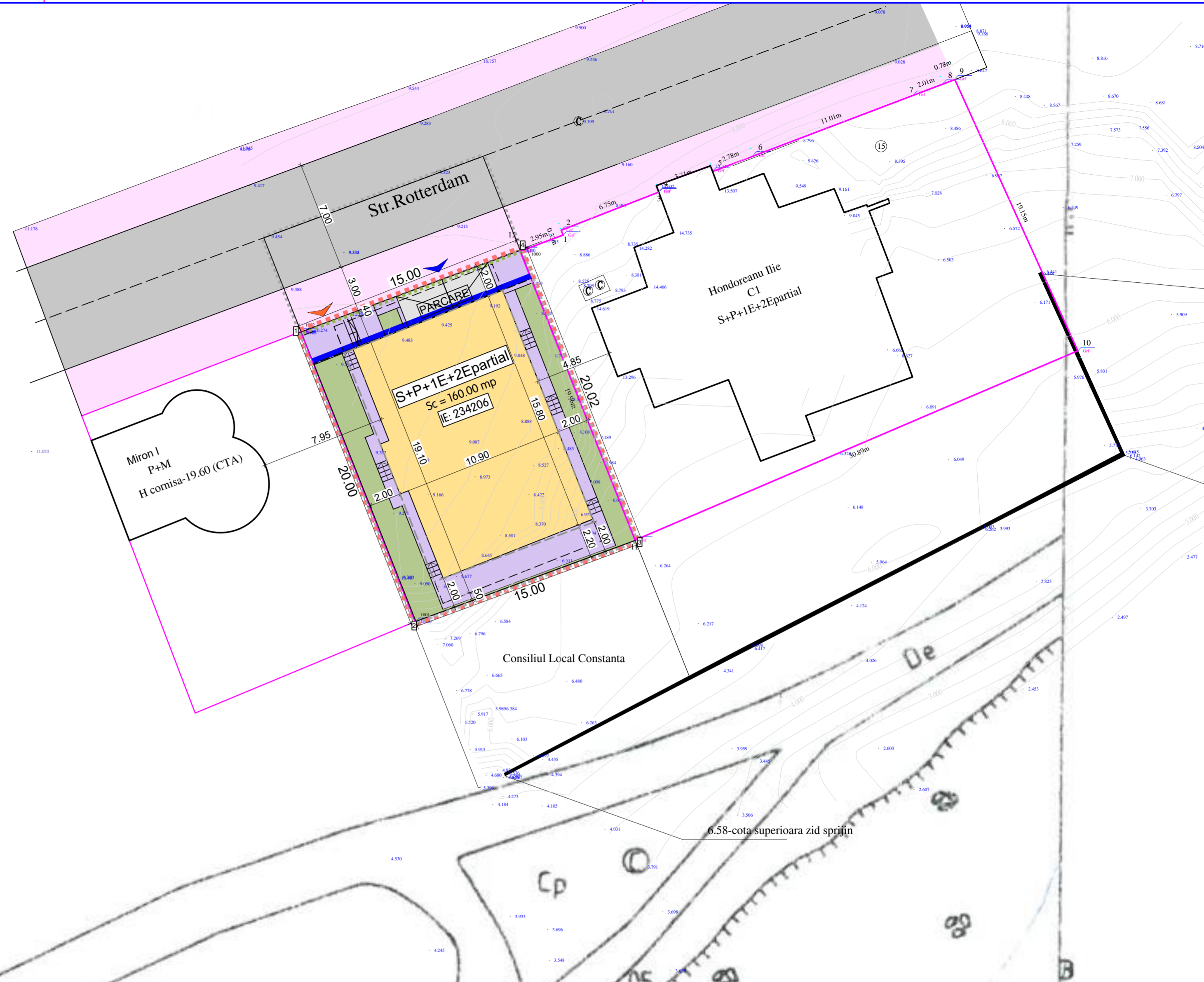
SUPRAFATA TERENULUI = 300.00 mp

EXISTENT

SUPRAFATA CONSTRUITA = 0.00 mp
 SUPRAFATA DESFASURATA = 0.00 mp
 P.O.T. = 0.00%
 C.U.T. = 0.00

PROPUNERE

SUPRAFATA CONSTRUITA = 160.00 mp
 SUPRAFATA DESFASURATA = 660.00 mp
 P.O.T. = 55.00% (cf. PUZ aprobat)
 C.U.T. = 2.20 (cf. PUZ aprobat)



DECODESIGN TEAM

CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI C		GRAD DE REZISTENTA LA FOC I		RISC DE INCENDIU MIC	
BENEFICIAR: ALBU IOAN		PROIECT NR: 1/2020		FAZA: P.U.D.	
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		PLANSĂ NR: A-02		TITLU PLANSĂ: REGLEMENTARI URBANISTICE	
113 / 1291 / 2010 cod unic	RO 27195087 S.R.L. Unirii 19A 900532 C-14	tel/fax: 0241 550556 office@decodedesign.ro www.decodedesign.ro		06/2020	
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	SCARA	1/200	
SEF PROIECT	arh. ALEC-MARIUS IUGA				
PROIECTAT	urb. LAVINIA ALEXANDRA DUPIR				
PROIECTAT	urb. ANDREEA CONSTANTIN				
VERIFICAT	c.arh. MARIUS CHIRILOV				