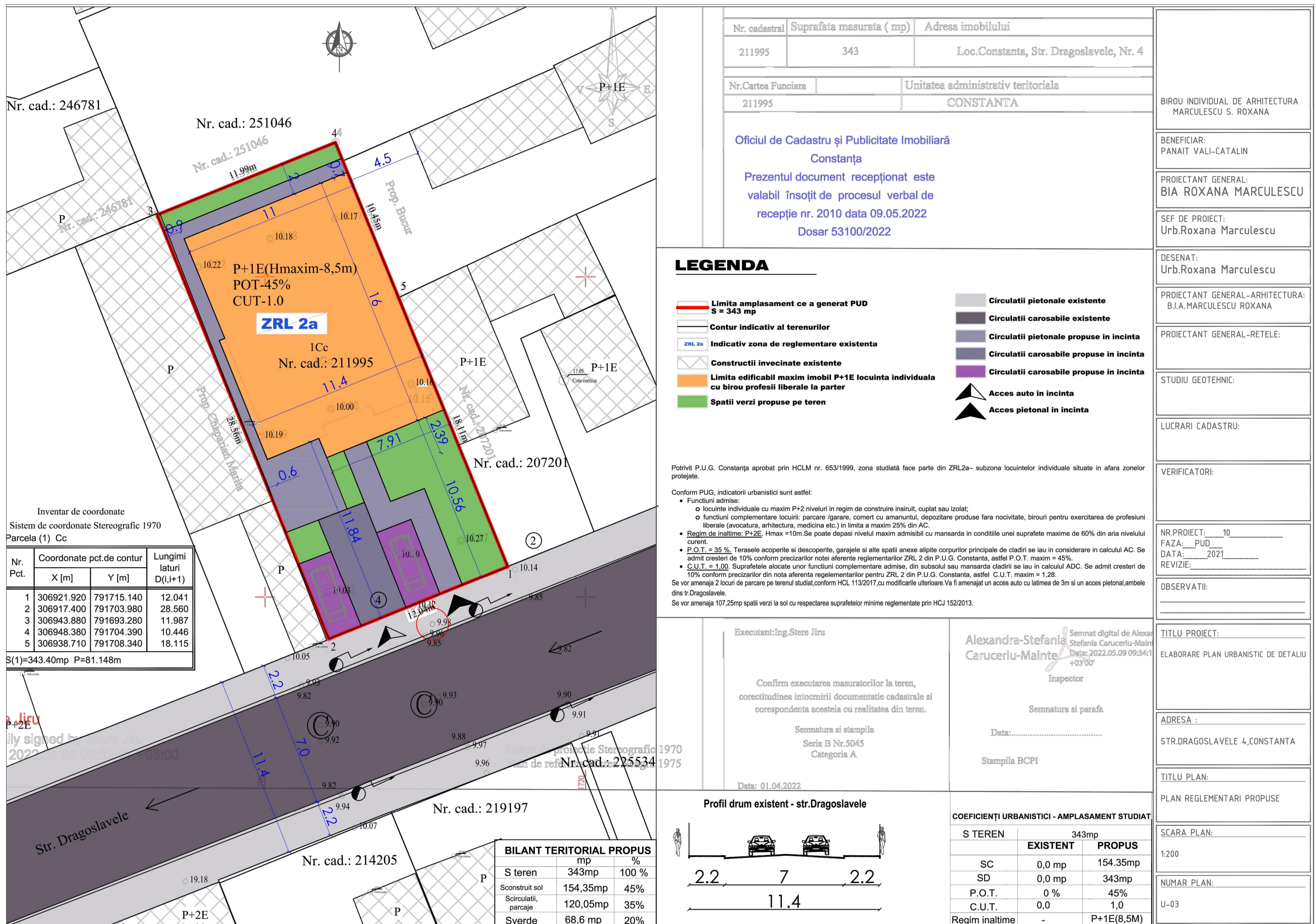


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STR.DRAGOSLAVELE 4, CONSTANTA

BENEFICIAR: PANAIT VALI CATALIN

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD.
TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU,
IN PERIOADA 17.10.2022-01.11.2022**

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
- DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 17.10.2022-01.11.2022(15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 02.11.2022-12.11.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: STR. DRAGOSLAVELE NR.4, CONSTANȚA

BENEFICIARI: PANAIT VALI CATALIN

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

PROIECT : 10/2021

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
- 3.12.1. Alimentarea cu apă;
- 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
- 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivile noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profile transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: STR. DRAGOSLAVELE NR.4, CONSTANȚA
BENEFICIARI: PANAIT VALI CATALIN
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE: PUD
PROIECT : 10/2021

1.2. - Obiectivul proiectului

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea stabilirii retragerilor minime laterale, posterioare.

Suprafata amplasamentului ce a generat P.U.D. este de 343mp. Pe amplasament nu exista constructii.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. 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.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității

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.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice

și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală, precum și spații comerciale, servicii de cartier.

Amplasamentul este situat pe str. Dragoslavele nr.4. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- bd. Mamaia și str. Unirii.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E), spații comerciale, servicii de cartier. Marea majoritate a serviciilor și spațiilor comerciale sunt aliniate la nivelul străzii Unirii și pe terenurile de colț de la intersecția cu str. Unirii. În zonă se află și unități publice: Școala nr.3, Grădinița nr.45.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică și Studiul de Însorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUD.

Studiul de însorire prezintă concluzii favorabile realizării investiției propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

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

Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise:
 - locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat;
 - funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- Regim de înălțime: P+2E. $H_{max} = 10m$. Se poate depăși nivelul maxim admisibil cu mansarda în condițiile unei suprafețe maxime de 60% din aria nivelului curent.
- P.O.T. = 35 %. Terasele acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- C.U.T. = 1,00. Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul ADC. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- str. Unirii, bd. Mamaia.

Strada Dragoslavele, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are in zona, conform ridicarii topo, deschiderea de 11,4 metri, din care cate 2,2metri au trotuarele si 7metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulatia auto se face pe o banda,avand sensul de mers dinspre str.Unirii spre bd.Mamaia,cu parcaje de-a lungul ei.In prezent nu exista acces auto la lotul studiat,doar acces pietonal,fiind vorba despre un teren liber de constructii.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafata terenului este de 343mp, front de 12,04metri la strada Dragoslavele. Forma terenului este relativ dreptunghiulara.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

In conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are urmatoarele limite de proprietate si vecinatati:

la Nord- proprietate privata, nr. Cad. 251046,cu imobil existent pe teren P+1E si deschidere la str.Unirii

la Est - proprietate privata,nr.cad.207201,cu imobil existent pe teren P+1E si deschidere la str.Dragoslavele;-proprietate privata cu imobil existent pe teren P-P+1E si deschidere la str.Unirii

la Sud-str.Dragoslavele

la Vest- proprietate privata,cu imobil existent pe teren parter si dschidere la str.Dragoslavele

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata terenului curti-constructii este de 343mp, front de 12,04m la strada Dragoslavele.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie,tot terenul fiind liber de constructii, platforme,alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona rezidentiala, cu functiuni de locuire individuala, precum si spatii comerciale,servicii de cartier.

Conform PUG, indicatorii urbanistici pe terenul studiat sunt astfel:

- **Functiuni admise:**
 - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
- **Regim de inaltime: P+2E.** Hmax =10m.Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda in conditiile unei suprafete maxime de 60% din aria nivelului curent.
- **P.O.T. = 35 %.** Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel P.O.T. maxim = 45%.
- **C.U.T. = 1,00.** Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta regelementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanta, astfel C.U.T. maxim = 1,28.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

- Locuire în regim individual;
- Spații comerciale;
- Servicii de cartier.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este relativ bună. Imobilele din zona sunt majoritar noi sau au fost reabilitate.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarului Panait Vali Catalin, conform actului de proprietate anexat și este proprietate privată a acestuia.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Litologia terenului de fundare conform studiu geotehnic este următoarea: în suprafața întâlnim un strat de pământ vegetal, după care urmează un strat de loess galben și praf argilos.

Se recomandă fundarea directă pe stratul de loess cu o presiune de 100Kp.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, fără diferențe majore de nivel pe nici o direcție.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu s-a întâlnit apă până la adâncimea forajelor realizate.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

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.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de locuințe individuale, regim de înălțime P-P+1E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

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.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in reseaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala existenta.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din reseaua de medie tensiune a orasului, existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrala termica murala pe gaze, alimentata din reseaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrala termica murala pe gaze, alimentata din reseaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul si cablul TV se vor asigura din reseaua existenta pe str.Dragoslavele.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținerile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea stabilirii retragerilor minime laterale, posterioare, in vederea construirii unei locuinte individuale P+1E, cu birou profesii liberale la parter, in suprafata de maxim 25% din aria construita a imobilului propus.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea constructiei P+1E, cu destinatia de locuinta individuala si birou profesii liberale la parter, pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- retrasa minim 10,56m de la aliniamentul **sudic** al terenului la str. Dragoslavele;
- pe limita terenului la **Est**;
- minim 0,60 metri fata de limita terenului vecin de la **Vest**;
- minim 2 metri fata de limita terenului de la limita **nordica**.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune a se realiza o locuinta unifamiliala P+1E (Hmaxim=8,5metri), cu birou profesii liberale la parter, avand $Sc_{maxim} = 154,35mp$; $Scd_{maxim} = 343mp$ si imprejmuirea terenului studiat pe laturile unde nu exista in prezent imprejmuiuri definitive. De asemenea, este propusa o zona cu jardiniere la nivelul parterului cladirii, spre partea din fata a curtii. Imobilul va fi lipit la calcan de constructia existenta aflata pe limita de proprietate de la Est.

Pentru acest imobil, se prevad 2 locuri de parcare in exterior, in partea din fata a curtii proprietatea beneficiarilor, cu acces auto avand 3metri latime pe latura de sud a terenului, de pe str.Dragoslavele. Accesul pietonal se realizeaza de pe str.Dragoslavele. Constructia va fi

retrasa de la aliniamentul terenului cu minim 10,56metri.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se poate face din str.Dragoslavele.

Constructia proiectata se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul pe terenul studiat,acesta fiind in prezent liber de constructii.

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...

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 3metri latime,se face pe latura de sud a terenului,de pe str.Dragoslavele.

Accesul pietonal se face direct din str.Dragoslavele catre locuinta individuala si catre biroul propus,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiata, terenul este relativ plat,fara denivelari, vegetatia existenta fiind joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent,unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitareii ecologica si a diminuarii poluarii pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol , in suprafata de minim 168,6mp(20% din suprafata parcelei). Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata,pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Va fi realizata o terasade acces in imobil la nivelul parterului, precum si jardiniere pentru spatiile verzi propuse.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Strada Dragoslavele, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat are in zona, conform ridicarii topo, deschiderea de 11,4 metri, din care cate 2,2metri au trotuarele si 7metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulatia auto se facepe o banda, avand sensul de mers dinspre str.Unirii spre bd.Mamaia, cu parcaje de-a lungul ei.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusa va fi retrasa cu minim 10,56metri de la aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str.Dragoslavele.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,0

Conform PUG Constanta, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-45%

CUTmaxim-1,28.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electric și termică, gaze natural și telefonie, amplasate pe str.Dragoslavele.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor 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.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	343mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	343mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	343mp	100%
Suprafata construita	154,35	45%
Suprafata verde	68,6mp	20% din suprafata terenului.

Suprafata (pietonal/auto)	circulatii	120,05mp	35% din suprafata terenului.
--------------------------------------	-------------------	-----------------	--

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

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.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

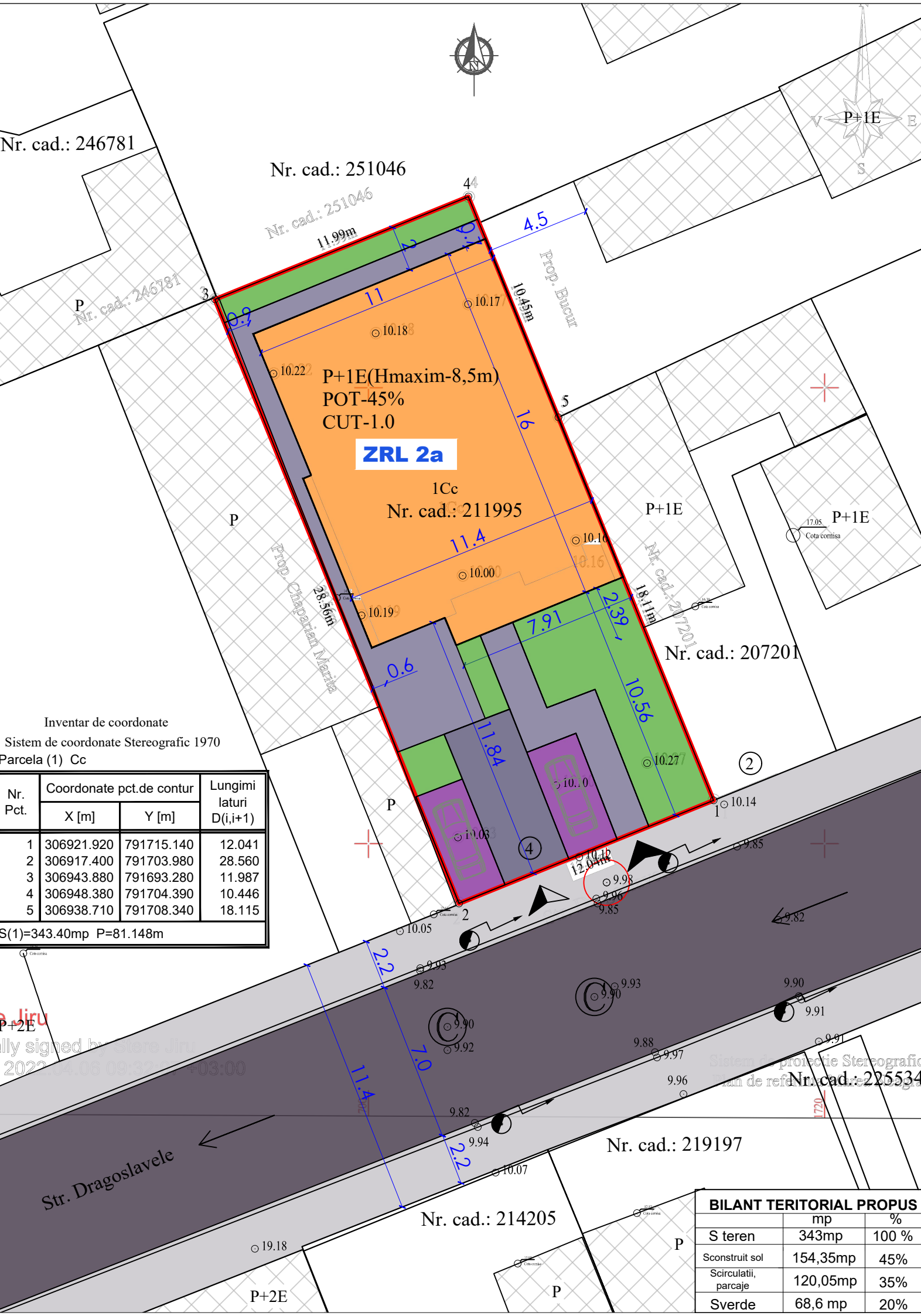
Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus P+1E.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU



Nr. cad.: 246781

Nr. cad.: 251046

Nr. cad.: 211995

Nr. cad.: 207201

Nr. cad.: 219197

Nr. cad.: 214205

Str. Dragoslavele

Inventar de coordonate

Sistem de coordonate Stereografic 1970

Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	306921.920	791715.140	12.041
2	306917.400	791703.980	28.560
3	306943.880	791693.280	11.987
4	306948.380	791704.390	10.446
5	306938.710	791708.340	18.115

S(1)=343.40mp P=81.148m

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

	mp	%
S teren	343mp	100 %
Sconstruit sol	154,35mp	45%
Scirculatii, parcaje	120,05mp	35%
Sverde	68,6 mp	20%

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
211995	343	Loc.Constanta, Str. Dragoslavele, Nr. 4
Nr.Cartei Funciare	Unitatea administrativ teritoriala	
211995	CONSTANTA	

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța

Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 2010 data 09.05.2022
Dosar 53100/2022

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
PANAIT VALI-CATALIN

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:
B.I.A.MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 10

FAZA: PUD

DATA: 2021

REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :
STR.DRAGOSLAVELE 4,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-03

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 343 mp
- Contur indicativ al terenurilor
- ZRL 2a Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii invecinate existente
- Limita edificabil maxim imobil P+1E locuinta individuala cu birou profesii liberale la parter
- Spatii verzi propuse pe teren
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- Circulatii carosabile propuse in incinta
- Circulatii carosabile propuse in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Potrivit P.U.G. Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, zona studiată face parte din ZRL2a- subzona locuintelor individuale situate in afara zonelor protejate.

- Conform PUG, indicatorii urbanistici sunt astfel:
- Funcțiuni admise:
 - o locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat sau izolat;
 - o functiuni complementare locuirii: parcare /garare, comert cu amanuntul, depozitare produse fara nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din AC.
 - Regim de inaltime: P+2E, Hmax =10m.Se poate depasi nivelul maxim admisibil cu mansarda in conditiile unei suprafete maxime de 60% din aria nivelului curent.
 - P.O.T. = 35 %, Terasele acoperite si descoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor notei aferente reglementarilor ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel P.O.T. maxim = 45%.
 - C.U.T. = 1,00. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC. Se admit cresteri de 10% conform precizarilor din nota aferenta reglementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanța, astfel C.U.T. maxim = 1,28.
- Se vor amenaja 2 locuri de parcare pe terenul studiat, conform HCL 113/2017, cu modificarile ulterioare. Va fi amenajat un acces auto cu latimea de 3m si un acces pietonal, ambele dins tr.Dragoslavele.
- Se vor amenaja 107,25mp spatii verzi la sol cu respectarea suprafetelor minime reglementate prin HCJ 152/2013.

Executant: Ing. Stere Jiru

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila
Seria B Nr.5045
Categorica A

Data: 01.04.2022

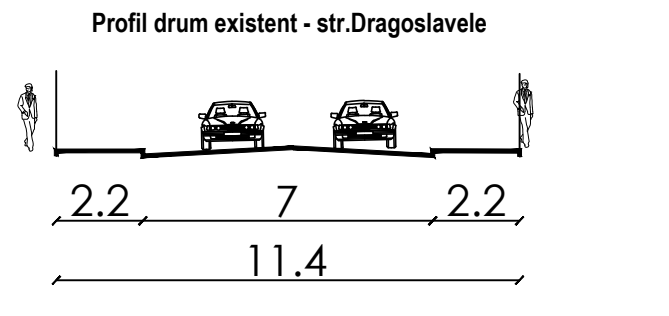
Alexandra-Stefania Caruceriu-Mainte
Data: 2022.05.09 09:34:11 +03'00'

Inspector

Semnatura si parafa

Data:

Stampila BCPI



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	343mp	
	EXISTENT	PROPUȘ
SC	0,0 mp	154.35mp
SD	0,0 mp	343mp
P.O.T.	0 %	45%
C.U.T.	0,0	1,0
Regim inaltime	-	P+1E(8,5M)