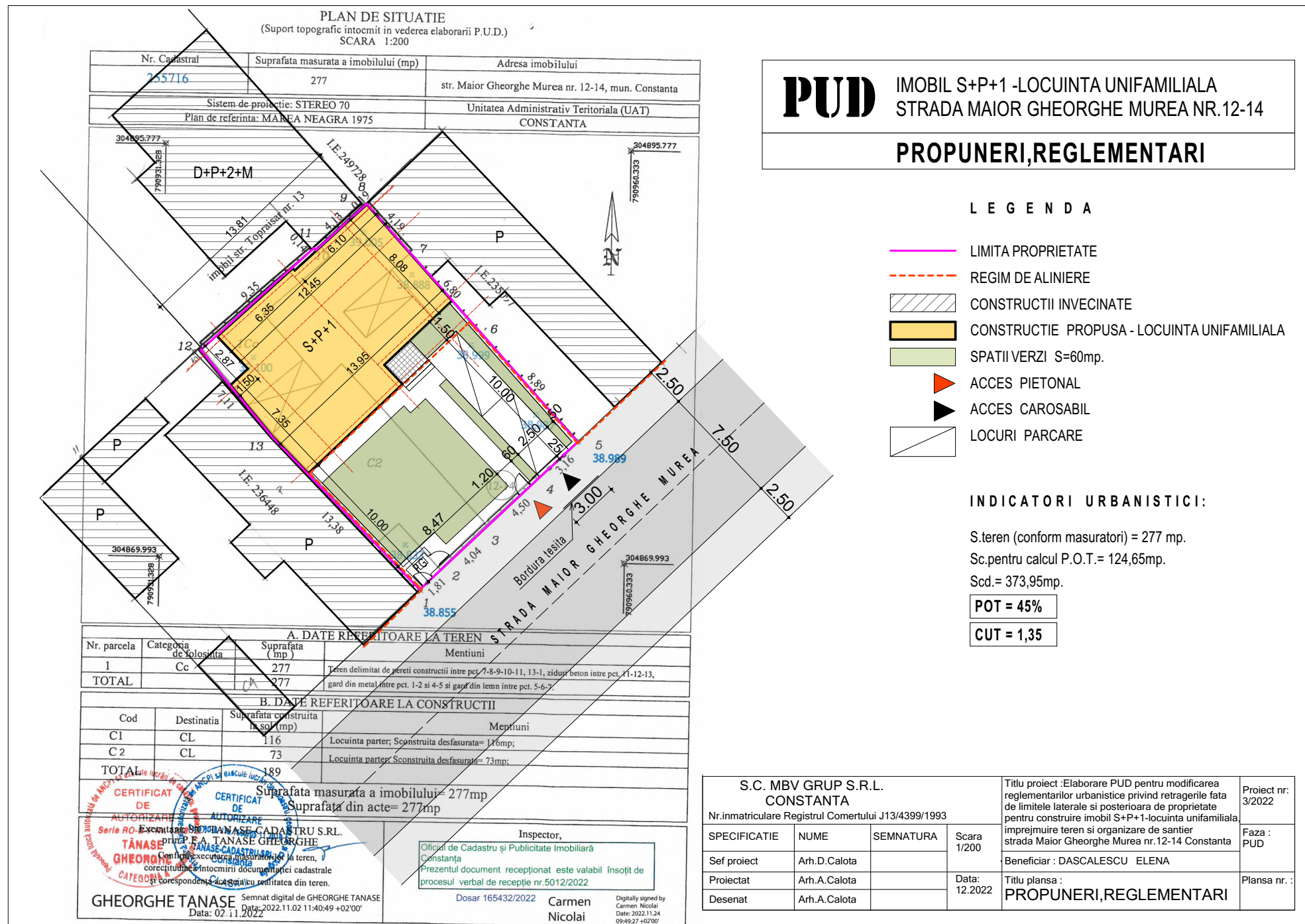


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA MAIOR GHEORGHE MUREA NR.12-14 CONSTANTA

BENEFICIAR : DASCALESCU ELENA

ELABORATOR : S.C.MBVGRUP S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD.TOMIS NR.51,ETAJ 2, CAM.212,BIROU PLANIFICARE URBANA IN PERIOADA 01.11.2023-16.11.2023

Observatiile pot fi transmise prin e-mail la : primarie@primaria-constanta.ro ; prin posta la adresa : Primaria Municipiului Constanta : Bd.Tomis nr.51,etaj 2,cam.212 Birou Planificare Urbana sau depuse la registratura Primariei Municipiului Constanta,la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd.Al.Lapusneanu nr.116C

- BIROUL PLANIFICARE URBANA VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII / OBSERVATII FORMULATE. ACESTA ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR SI OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STAICULESCU - BIROUL PLANIFICARE URBANA
- DATE DE CONTACT ELABORATOR : 0744/630789 - ARH.DUMITRU CALOTA; e-mail : mbvgrup@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 : 01.11.2023 - 16.11.2023
- COMUNICAREA REZULTATELOR : 17.11.2023 - 26.11.2023

## MEMORIU JUSTIFICATIV

### -1-INTRODUCERE

#### -1.1-Date de recunostere a documentatiei

-1.1.1-Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE PRIVIND RETRAGERILE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE LATERALE SI POSTERIOARA DE PROPRIETATE PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1E-LOCUINTA UNIFAMILIALA,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE SANTIER** in conditiile specificate in Certificatul de Urbanism nr.2503/17.10.2022.

-1.1.2-Amplasamentul: Municipiul Constanța, Strada Maior Gheorghe Murea nr.12-14

-1.1.3-Beneficiarul investiției: DASCALESCU ELENA

-1.1.4-Șef proiectare arhitectură: Arh.CALOTA DUMITRU

-1.1.5-Proiectant urbanism:SC MBV GRUP SRL

-1.1.6-Șef proiect PUD: Urb.CALOTA DUMITRU

#### -1.2-Obiectul lucrării

-1.2.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu regimul de inaltime S+P+1E cu functiunea de locuinta unifamiliala.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.D.-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a planului urbanistic zonal care îl precede.

### -2-INCADRAREA IN ZONA

#### -2.1-Concluzii din documentatii deja elaborate

-2.1.1- Singura documentatie de urbanism elaborata pentru zona amplasamentului este Planul Urbanistic General.Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent PUG Constanta aprobat cu HCL 653/25.11.1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL 429/31.10.201 si detaliata cu HCL 429/30.09.2019 amplasamentul studiat face parte din zona de reglementare ZRL2a (Locuinte individuale si colective medii cu max.P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie) cu POT max.=45% si CUT max.=1,35

-2.1.2-Functiunile admise cf.reglementarilor PUG sunt:

\*Locuinte individuale cu max.P+2E in regim de construire insiruit,cuplat sau izolat

Constructia propusa va avea functiunea de locuinta unifamiliala (individuala)

-2.1.3-Cf.art.16 din ,POT max=35% si CUT max.1,0 dar **se admite o crestere cu 10% POT si corespunzator a CUT daca solicitantul detine o parcela rezultata prin comasarea a alte doua parcele din care cel putin una nu era construibila anterior comasarii.**

In situatia data,ambele parcele alipite erau neconstruibile inainte de alipire (respectiv 5,5m deschidere una si 8,66m cealalta).

In consecinta,indicatorii spatiali maximali permisi sunt POT max.=45% si CUT max.=1,35.

## **-2.2-Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

-2.2.1-Dupa emiterea Certificatului de urbanism, pentru acest amplasament au mai fost elaborate:

-Ridicarea topo sistem STEREO 70 in care sunt precizate limitele proprietatii si cotele terenului natural (care prezinta o usoara declivitate pe directia nord/vest-sud est (cca.40 cm diferenta de nivel intre spatele lotului si cota trotuar)

-Studiul geotehnic care precizeaza o cota de fundare la cca.-2,3m fata de cota terenului natural pe stratul de loess si nivelul apei freatice la cca.5,2m fata de cota terenului natural.

Concluziile rezultate sunt:

-a-declivitatea naturala a terenului este favorabila (existand posibilitatea scurgerii gravitationale a apleor pluviale catre strada fara a fi necesare lucrari de sistematizare verticala)

-b-Realizarea unui subsol (total sau partial) rezulta ca fiind fireasca,avand in vedere cota de fundare (la -2,33m minim fata de cota terenului natural,in vederea incastarii fundatiilor in terenul bun de fundare)

## **-3-SITUATIA EXISTENTA**

### **-3.1-Accesibilitatea la caile de comunicatie**

-3.1.1-Terenul studiat este amplasat pe frontul de nord/vest al strazii Maior Gheorghe Murea, la cca.35m de interesctia acesteia cu strada Mihai Viteazu (situata la nord/est).

### **-3.2-Suprafata ocupata, limite, vecinatati**

-3.2.1-Terenul care genereaza PUD are suprafata de 277 mp si provine din comasarea a doua loturi:

-strada Maior Gheorghe Murea nr.12 -teren cu suprafata de 189 mp acte (196 mp.masuratori)

-atrada Maior Gheorghe Murea nr.14-teren cu suprafata de 81 mp (acte si masuratori)

-3.2.2-Vecinatatile amplasamentului sunt:

-la nord/vest-teren si cladire noua (fara cadastru actualizat)- din strada Topraisar nr.13 proprietate Bosoc Laurentiu.

-la sud/vest-teren si cladire proprietate Badea Maria si Badea Monica Cristina (nr.cad.236448)

-la sud/est-strada Maior Gheorghe Murea

-la sud/vest-teren si cladire proprietate Enache Marian si Enache Dorina (nr.cad.235097)

### **-3.3-Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

-3.3.1-In prezent,pe amplasament exista doua corpuri de cladire cu regimul de inaltime parter si functiunea locuinta individuala:

-Corp C1 cu aria construita de 116 mp

-Corp C2 cu aria construita de 73 mp

Simultan cu prezenta documentatie se afla in curs de elaborare documentatia DESFIINTARE CORPURI C1 si C2 cf.Certificatului de Urbanism nr.2102/01.09.2022

In prezent indicatorii spatiali exstenti sunt:

-POT= $189:277 \times 100=68,23\%$

-CUT= $19:277=0,68$

### **-3.4-Caracterul zonei,aspectul architectural urbanistic**

3.4.1-Zona in care este situat amplasamentul este formata predominant din locuinte individuale cu regim de inaltime parter.Avand in vedere situare intr-o zona relativ centrala,pe strazi echipate cu toate tipurile de retele edilitare,dupa aprobarea PUG Constanta,pe majoritatea loturilor au fost edificate cladiri de locuit noi,conform indicatorilor urbanistici aprobati prin PUG (max.P+2E).

### **-3.5-Destinatia cladirilor**

-Toate cladirile din zona studiata au destinatia de locuinte individuale

### **-3.6-Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

Toate terenurile din zona de studiu sunt terenuri proprietate privata cu exceptia celor ocupate de reseaua stradala.

### **-3.7-Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

Din punct de vedere geotehnic pe amplasament exista un depozit de umplutura neomogena (pamant negru/cenusiu) cu grosimea de cca.2,0m.In consecinta,cota de fundare va fi la cca.2,3m fata de cota terenului natural (pentru incadrarea fundatiilor noi in startul de loess).

### **-3.8-Accidente de teren (beciuri,hrube,umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Studiul geotehnic nu specifica aceste anomalii.

### **-3.9-Adancimea apei subterane**

Nivelul panzei freatice a fost interceptat la o adancime de cca.5,2m fata de cota terenului natural.

### **-3.10-Parametrii seismici caracteristici zonei**

-din punct de vedere **seismic**-terenul este amplasat in zona seismica avand intervalul mediu de recurente  $IMR=225$  ani si 20% probabilitate de depasire in 50 de ani:conform P100/1 din 2013,se incadreaza in zona seismica cu  $ag=0,20g$  si perioada de colt  $T_c=0,7$  secunde/

-potrivit prevederilor STAS 6054/77,adancimea minima de inghet pentru zona in care este amplasat obiectivul este de 0,80m fata de cota terenului natural.

-conform codului de proiectare CR-1-1-4/2012 privind evaluarea actiunii vantului asupra constructiilor,valoarea de referinta a presiunii dinamice a vantului la un interval mediu de recurenta de 50 de ani este de 0,5kPa,constructia incadrandu-se in clasa de importanta-expunere I.

Pricipala concuzie rezultata din studiul geotehnic este aceea ca realizarea unui subsol este imperativa,in scopul obtinerii unui teren de fundare cu capacitate portanta imbunatatita,dupa indepartarea straturilor de umpluturi care nu pot constitui suportul pentru fundatiile cladirii.

### **-3.11-Analiza fondului construit existent (inaltime,structura,stare)**

-3.11.1- Fondul construit din zona terenului care a generat PUD-ul se află într-o stare care variază de la construcții noi sau recent reabilitate, la construcții aflate în stare avansată de degradare.Cateva caracteristici generale pot fi decelate ca linii generatoare pentru o viitoare conduita/atitudine pentru viitor:

-a-Pateul urban care include amplasamentul este delimitat de strazile Maior Gheorghe Murea la sud/est,Topraisar la nord/vest,Stefan Mihaileanu la sud/vest si Mihai Viteazu la nord/est.Characteristic acestei zone este aceea ca parcelarul cu loturi de 275-325 mp a fost divizat in timp la jumatate de lot (respectiv pana la aprobarea PUG).Odata introdusa restrictia de construire pe jumatatile de lot,tendinta actuala este aceea de refacere aparcelarului initial.

-b- Fondul construit din vecinatatea terenului care a generat PUD-ul este format din doua tipuri de cladiri:

\*cele realizate inainte de 1990,care sunt locuinte individuale predominant parter. Toate aceste constructii sunt in stare mediocr si este evident ca,in timp, vor fi inlocuite cu constructii noi.

\*cele realizate dupa 1990 care sunt locuinte individuale predominant P+2E.Toate aceste cladiri sunt in stare buna.Characteristica imobilelor noi edificate in special pe strada Topraisar situate le vest de amplasamentul studiat este ca acestea au fost amplasate pe/spre limita posterioara de proprietate.

### **-3.12-Echipare existenta**

Cu traseul pe strada Maior Gheorghe Murea exista toate tipurile de retele edilitare:apa/canalizare,energie electrica,gaze naturale,telefonie/fibra optica.Constructia propusa se va racorda la acestea in conditiile ce vor fi specificate de detinatorii de retele in avize.Temporar,pana la executia bransamentelor definitive,se vor pastra bransamentele electric si de apa in scopul organizarii lucrarilor de executie

### **-3.13-Nota referitoare la studiul de insorire.**

Studiul de insorire elaborat pentru amplasament confirma ca sunt indeplinite conditiile impuse de :

- a-NP 057/2, Art3.4.(D)1.-durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit,intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie de cel putin 2 ore
- b-OMS 119/04.02.2014 privind modul de viata ala populatiei-Cap.I Art.3(1)- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora minimum 1,5 ore la solstitiul de iarna,a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele vecine

### **-4-REGLEMENTARI PROPUSE**

#### **-4.1-Obiectivele noi solicitate prin tema-program**

-4.1.1-Tema program propune realizarea unei cladiri cu functiunea de locuinta individuala cu regimul de inaltime S+P+1E

#### **-4.2-Functionalitatea,amplasarea si conformarea constructiilor**

-4.2.1-Constructia propusa va avea functiuni repartizate pe inaltime astfel:

- Subsol (partial functional,partial tehnic) realizat in urma concluziilor studiului geotehnic (care impune fundarea cladirii la o adancime de cca.2,3m fata de cota terenului natural,cu functiuni anexa (spatii de depozitare,spatii tehnice)
- Parter-zona de zi (hol acces,camera de zi,loc de luat masa,grup sanitar de serviciu,un dormitor,bucatarie si camara
- Etaj 1-scara interioara,trei dormitoare si doua bai

#### **-4.3-Capacitatea,suprafata desfasurata**

-4.3-3-Suprafetele construite pe etaje sunt:

- subsol-124,65 mp
- parter-124,65 mp masurati cu proiectia etajului 1
- etajul 1-124,65 mp
- Aria construita-124,65 mp
- Aria construita desfasurata-373,95 mp

-POT=Sc/St x 100=124,65:277 x 100=45% (POT max.cf.PUG=45%)

-CUT=Sd/St=373,95:277=1,35 (CUT max.cf.PUG=1,35)

-Numar locuri parcare-2

-Suprafata spatii verzi-60 mp

#### **-4.4-Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente,accese pietonale si auto,accese pentru utilajele de stingere a incendiilor)**

-Prima optiune in legatura cu amplasarea cladirii propuse pe lot este aceea de amplasare in regimul de construire "insiruit",respectiv pe limitele laterale de proprietate.Se are in vedere ca :

-a-cladirea de locuit vecina la sud-vest (str.Maior Gheorghe Murea nr.16) este o locuinta parter,prevazuta cu calcan spre terenul studiat prin prezenta documentatie.

-b-cladirea de locuit vecina la nord-est(str.Maior Gheorghe Murea nr.10A) este amplasata pe un lot cu suprafata mica,provenit din divizarea parcelarului initial si,prin urmare,orice dezvoltare a ei presupune achizitionarea terenului si cladirii invecinate ei la nord-vest (str.Maior Gheorghe Murea nr.10)

-Elementele definitorii in optiunea amplasarii cladirii propuse il constituie:

-a- vecinatatea situata la nord/vest (respectiv terenul si cladirea din strada Topraisar nr.13.Pe acest teren a fost edificat relativ recent un imobil cu functiunea de locuinta individuala cu regimul de inaltime D+P+1E+M care a fost amplasat in regimul de construire cuplat (cu vecinul de la nord-est),dar si pe limita de proprietate din spatele lotului (respectiv pe limita de proprietate de nord/vest a terenului studiat)

-b-necesitatea evitarii umbririi excesive a fatadei sud-vest a cladirii invecinate din str.Maior Gheorghe Murea nr.10A (sau,altfel spus,satisfacerea conditiilor impuse de:

-\*-NP 057/2, Art3.4.(D)1.-durata de insorire pentru cel putin una din incaperile de locuit,intr-o zi de referinta (21 februarie sau 21 octombrie) trebuie sa fie de cel putin 2 ore

-\*-OMS 119/04.02.2014 privind modul de viata ala populatiei-Cap.I Art.3(1)- amplasarea cladirilor destinate locuintelor trebuie sa asigure insorirea acestora minimum 1,5 ore la solstitiul de iarna,a incaperilor de locuit din cladire si din locuintele vecine.

In urma celor mentionate la (a) si (b) anterior,amplasarea optima a cladirii propuse este in regim insiruit,pe limita de proprietate spre spatele lotului (nord/vest).

In acest fel se creaza o curte clar definita spre strada.Cumuland acestui avantaj si faptul ca la sud/est vecinatatea este strada Maior Gheorghe Murea,spatialitatea curtii este amplificata.

**Nota-amplasarea cladirii spre limita de proprietate spre strada este posibila cf.RLU la PUG in doua variante:**

**-a-fie se opteaza pentru amplasarea pe limita de proprietate spre strada (conform regulii date de tipologia dominanta a cladirile existente)**

**-b-fie se opteaza pentru o retragere de minim 4m fata de limita de proprietate spre strada categoria III**

**Ambele variante au dezavantaje majore:**

**-divizeaza curtea in doua zone distincte (fata lot si spate lot),ambele cu dezavantaje evidente.**

**-nu permit respectarea normelor sanitare de insorire a fatadei sud-vest a cladirii invecinate la nord-est (str.Maior Gheorghe Murea nr.10A (nr.cad.235097)**

#### **-4.5-Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Integrarea si armonizarea cladirii propuse cu cele existente direct invecinate nu este un principiu de urmat,avand in vedere:

-starea precara a acestor cladiri

-amplasarea lor pe loturi divizate din parcelarul initial care le plaseaza in categoria restrictionata la construire.

In ultima instanta ,integrarea si armonizarea cladirilor noi se face cu respectarea RLU

#### **-4.6-Principii de interventie asupra constructiilor existente**

-Avand in vedere situatia si starea cladirilor existente (procentaj mare de ocupare a terenului,cladiri parter in stare mediocra) se propune desfiintarea acestora si eliberarea amplasamentului in scopul construirii unei cladiri noi

#### **-4.7-Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale**

-Se pastreaza circulatia carosabila si pietonala existenta (respectiv carosabilul si trotuarele strazii Maior Gheorghe Murea)

-Parcarea va fi asigurata in interiorul proprietatii (2 locuri de parcare in curte).

Conform prevederilor HCL 371/21.09.2020 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare Art.20 alin.3,prin prezenta documentatie (faza PUD) se propune si accesarea celor doua locuri de parcare printr-o singura cale,cu latimea de 3,5m.

Acest lucru este posibil,intrucat strada pe care se afla situat amplasamentul este o strada de categoria III,cu trafic auto slab (predominant pentru riverani).Traficul auto important se desfasoara pe strazile (de categoria II) Mihai Viteazu (la nord/est) si Stefan Mihaileanu (la sud/vest)

#### **-4.8-Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

-Nu este cazul.Constructia propusa se incadreaza strict in cadrul urban existent si nu este cazul integrarii intr-un cadru natural sau de adaptare la o forma specifica de relief.



**-4.9-Conditiile de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

-Nu este cazul.

**-4.10-Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)**

-Nu este cazul. Constructia propusa are o functiune civila de locuinta individuala, in perfect acord cu toate constructiile existente in zona.

**-4.11-Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului (dupa caz)**

-Nu este cazul. Prezenta documentatie se elaboreaza in scopul implantarii pe lot a unei constructii care sa corespunda precizarilor documentatiilor de rang superior si nu poate stabili conditii pentru amplasamente din vecinatate.

**-4.12-Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi**

Pe amplasament nu exista spatii verzi care trebuie reabilitate. Se vor realiza in schimb spatii verzi noi pe cca. 60 mp teren la nivelul solului (respectiv 22% din suprafata lotului)

**-4.13-Profiluri transversal caracteristice**

-Profilul caracteristic la strada Maior Gheorghe Murea ramane neschimbat si este prezentat in plansa de reglementari urbanistice

**-4.14-Lucrari necesare de sistematizare verticala**

-Pentru realizarea cladirii nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala

**-4.15-Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenului)**

-Cladirea propusa se va realiza in regimul de construire insiruit, stabilit de documentatia de rang superior. Inaltimea la cornisa este aceeaasi cu inaltimea maxima si este de 10m de la cota terenului existent

**- $POT = \frac{S_c}{S_t} \times 100 = \frac{124,65}{277} \times 100 = 45\%$**

**(POT max. cf. PUG = 45%)**

**-4.16-Coefficientul de utilizare a terenurilor**

**- $CUT = \frac{S_d}{S_t} = \frac{373,95}{277} = 1,35$**

**(CUT max. cf. PUG = 1,35)**

**-4.17-Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri).**

-Cu traseul pe strada Maior Gheorghe Murea exista toate tipurile de echipamente edilitare (apa, canalizare, energie electrica, gaze, fibra optica)

-Construcția propusă se va racorda la aceste rețele în condițiile ce vor fi specificate de furnizori în avize

## **-5-CONCLUZII**

### **-5.1-Consecințele realizării obiectivului propus**

Efectele rezultate din realizarea obiectivului studiat prin prezenta documentație sunt pozitive:

-se desființează construcții de locuit parter construite cu materiale și tehnici constructive perimate și înlocuirea lor cu o clădire nouă, conforma reglementărilor în vigoare azi

-nu se pune presiune suplimentară pe echiparea edilitară (se înlocuiesc două locuințe cu una singură)

### **-5.2-Măsuri ce decurg în continuarea PUD**

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

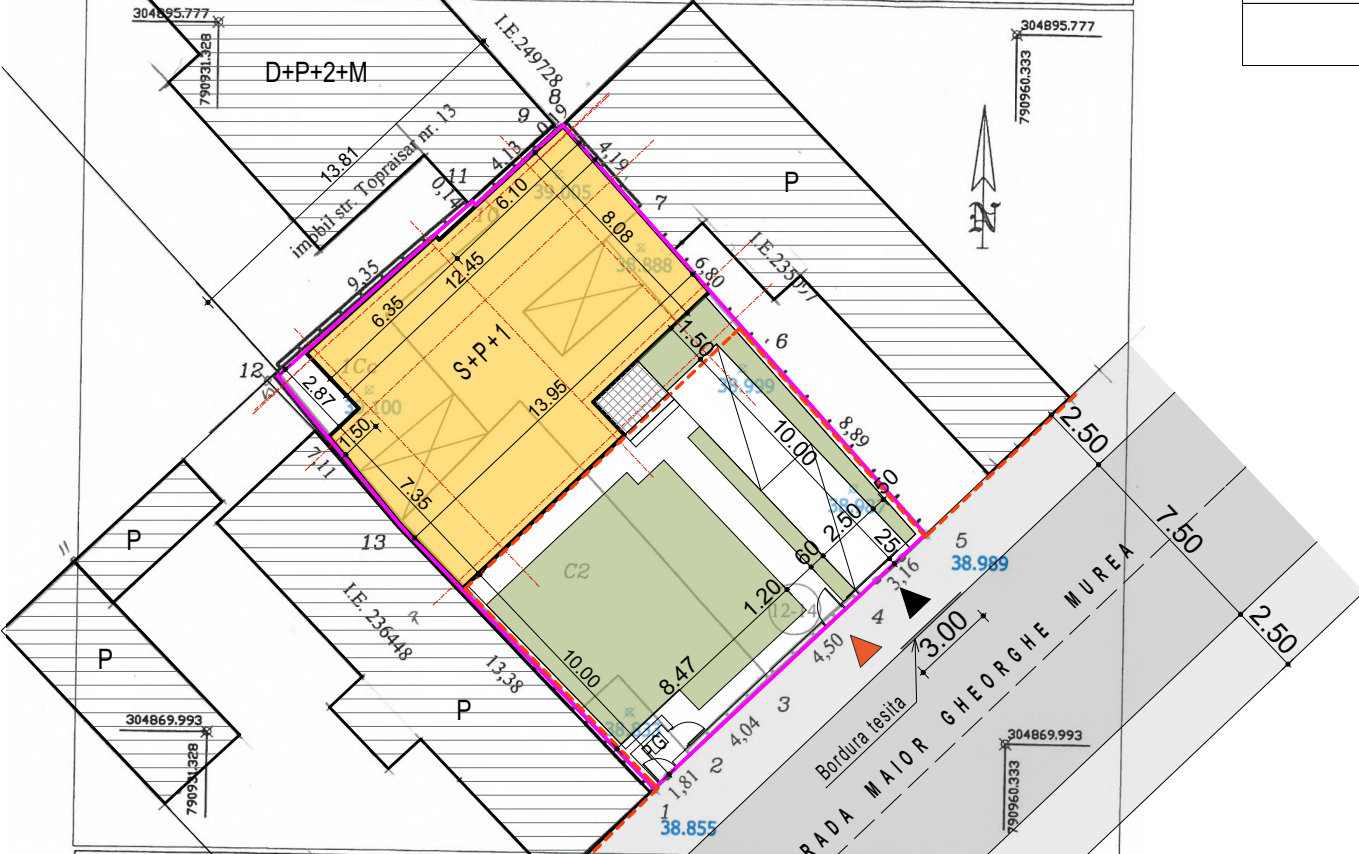
### **-5.3-Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției**

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului.

Intocmit,  
Urb. Calota Dumitru

PLAN DE SITUATIE  
(Suport topografic intocmit in vederea elaborarii P.U.D.)  
SCARA 1:200

Nr. Cadastral <b>253716</b>	Suprafata masurata a imobilului (mp) 277	Adresa imobilului str. Maior Gheorghe Murea nr. 12-14, mun. Constanta
Sistem de proiectie: STEREO 70 Plan de referinta: MAREEA NEAGRA 1975		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT) CONSTANTA



# PUD

IMOBIL S+P+1 -LOCUINTA UNIFAMILIALA  
STRADA MAIOR GHEORGHE MUREA NR.12-14

## PROPUNERI,REGLEMENTARI

LEGENDA

- LIMITA PROPRIETATE
- REGIM DE ALINIERE
- CONSTRUCTII INVECINATE
- CONSTRUCTIE PROPUSA - LOCUINTA UNIFAMILIALA
- SPATII VERZI S=60mp.
- ▶ ACCES PIETONAL
- ▶ ACCES CAROSABIL
- LOCURI PARCARE

INDICATORI URBANISTICI:

S.teren (conform masuratori) = 277 mp.  
Sc.pentru calcul P.O.T.= 124,65mp.  
Scd.= 373,95mp.  
**POT = 45%**  
**CUT = 1,35**

A. DATE REFERITOARE LA TEREN			
Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	277	Teren delimitat de pereti constructii intre pct. 7-8-9-10-11, 13-1, ziduri beton intre pct. 11-12-13, gard din metal intre pct. 1-2 si 4-5 si gard din lemn intre pct. 5-6-7.
<b>TOTAL</b>		<b>277</b>	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
C1	CL	116	Locuinta parter; Sconstruita desfasurata= 116mp;
C2	CL	73	Locuinta parter; Sconstruita desfasurata= 73mp;
<b>TOTAL</b>		<b>189</b>	

Suprafata masurata a imobilului= 277mp  
Suprafata din acte= 277mp

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Executant: **GHEORGHE TANASE CADASTRU S.R.L.**  
prin P.F.A. **TANASE GHEORGHE**  
Data: 02.11.2022

**CERTIFICAT DE AUTORIZARE**  
Executant: **GHEORGHE TANASE CADASTRU S.R.L.**  
prin P.F.A. **TANASE GHEORGHE**  
Data: 02.11.2022

Se mat digital de GHEORGHE TANASE  
Data: 2022.11.02 11:40:49 +02'00'

Inspector,  
**Carmen Nicolai**  
Oficiu de Cadastru și Publicitate Imobiliară  
Constanța  
Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr.5012/2022  
Dosar 165432/2022  
Digitally signed by Carmen Nicolai  
Date: 2022.11.24 09:49:27 +02'00'

<b>S.C. MBV GRUP S.R.L.</b> <b>CONSTANTA</b>		Titlu proiect :Elaborare PUD pentru modificarea reglementarilor urbanistice privind retragerile fata de limitele laterale si posteroara de proprietate pentru construire imobil S+P+1-locuinta unifamiliala, imprejurire teren si organizare de santier strada Maior Gheorghe Murea nr.12-14 Constanta		Proiect nr: 3/2022
Nr.inmatriculare Registrul Comertului J13/4399/1993		Beneficiar : DASCALESCU ELENA		Faza : PUD
SPECIFICATIE	NUME	SEMNTATURA	Scara 1/200	Data: 12.2022
Sef proiect	Arh.D.Calota			Titlu plansa : <b>PROPUNERI,REGLEMENTARI</b>
Proiectat	Arh.A.Calota			Plansa nr. :
Desenat	Arh.A.Calota			