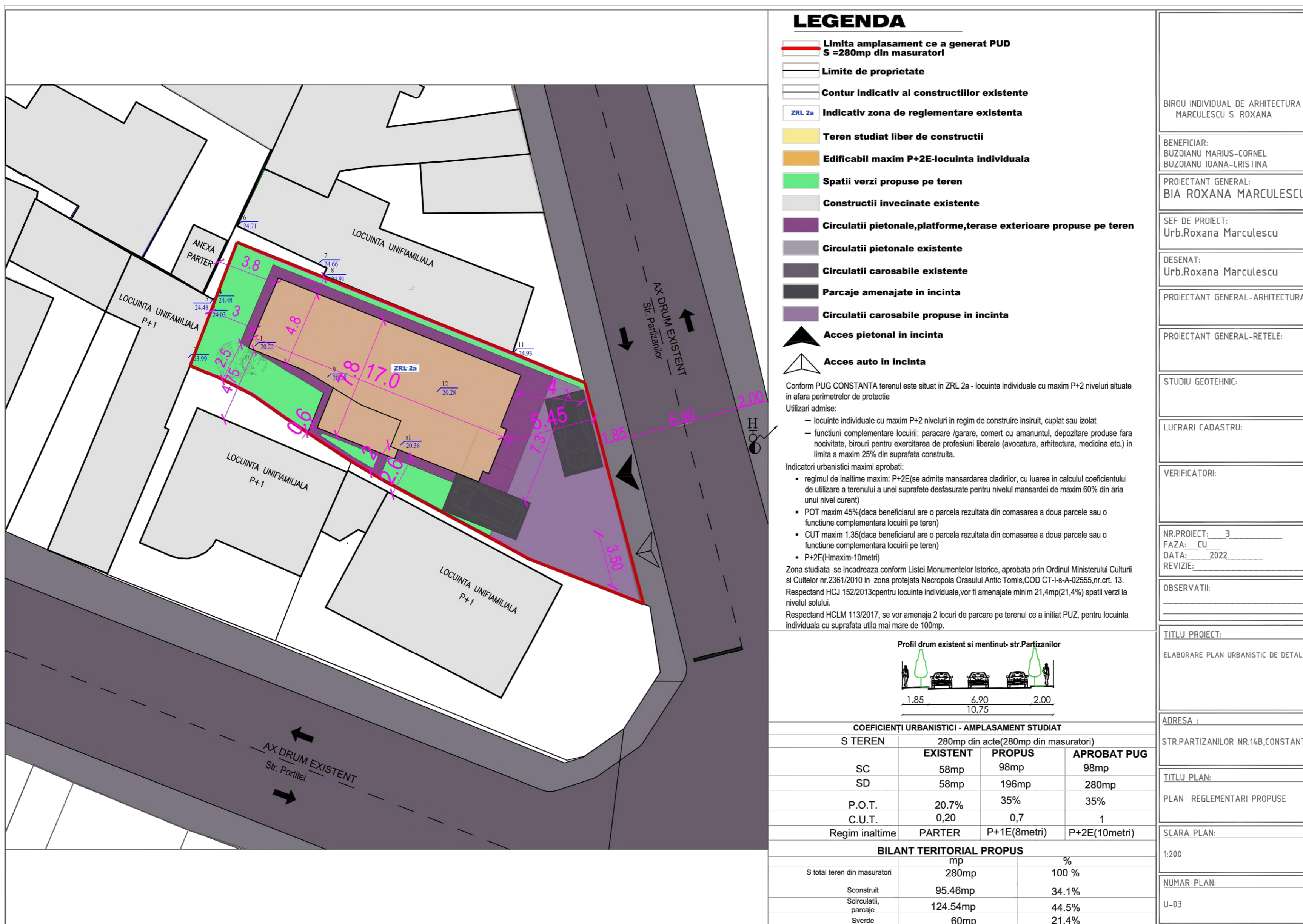


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU, TEREN NR. CADASTRAL 234941, STR.PARTIZANILOR 14B, CONSTANTA

BENEFICIAR: BUZOIANU MARIUS CORNEL, BUZOIANU IOANA CRISTINA
**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA ,
URB. MARCULESCU ROXANA**



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA
IN PERIOADA 25.06.2026-11.07.2026**

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

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;
- BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
- RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
- PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR TERCIU GEORGIANA, email: urbanism@primaria-constantia.ro
- DATE CONTACT ELABORATOR: TEL. 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 25.06.2026-11.07.2026 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 12.07.2026-22.07.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

BENEFICIAR: Buzoianu Marius-Cornel si Buzoinu Ioana-Cristina

PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectura MARCULESCU ROXANA

PROIECT: Elaborare PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA: intravilan loc. Constanta, Str. Partizanilor nr. 14B, jud. Constanta, nr. cad. 234941

FAZA: PUD

NR. PROIECT: 3/2022

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. - Situația 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. Obiectivele 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, branșamente);

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»
BENEFICIAR: Buzoianu Marius-Cornel si Buzoinu Ioana-Cristina
PROIECTANT: Birou Individual de Arhitectura MARCULESCU ROXANA
ADRESA: intravilan loc. Constanta, Str. Partizanilor nr. 14B, jud. Constanta, nr. cad. 234941
FAZA: PUD
NR. PROIECT: 3/2022

1.2. - Obiectivul proiectului

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul studiat. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea schimbarii retragerilor minime laterale, posterioara.

Suprafata terenului este de 280mp din acte si 280mp din masuratori, front de 14.29ml la strada Partizanilor.

In prezent pe teren este construita o locuinta unifamiliala cu regim de inatime parter. Se propune extinderea si modificarea acestui imobil, cu transformarea in imobil locuinta individuala P+1 si modificarea imprejuririi terenului.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță 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-arhitecturală 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.

Amplasamentul este situat pe str. Partizanilor nr. 14B. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:

- bd. Alexandru Lapusneanu

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E), aflate majoritar în imobile mai vechi, dar modernizate.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

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

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

Studiul geotehnic și Studiul de insorire 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 – subzona 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 amanunțul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim 25% din AC.
- Regim de înălțime: P+2E. Hmax = 10m. Se poate depăși nivelul maxim admisibil cu mansarda în condițiile unei suprafețe maxime de 60% din aria nivelului curent.
- P.O.T. = 35 %. Terasa 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. Constanta, 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. Constanta.

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

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

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

- bd Alexandru Lapusneanu.

Strada Partizanilor, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are in zona, conform ridicarii topo, deschiderea de 10.75metri, din care aproximativ 1,85 - 2metri are fiecare trotuar si 6,9metri are zona carosabila in dreptul terenului studiat. Circulatia auto se face cu dublu sens. In prezent exista acces auto si pietonal la lotul studiat si un loc de parcare amenajat in incinta.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Suprafata terenului este de 280mp din acte si 280mp din masuratori, front de 14.29ml la strada Partizanilor. Forma terenului este neregulata.

In prezent terenul are construita o locuinta unifamiliala in regim de inaltime parter, avand o suprafata construita de 58mp, retrasa minim 2,5metri fata de limita de la sud-vest, minim 3,1metri fata de limita de la nord-vest, minim 8,2metri fata de limita de la sud-est si lipita pe limita de proprietate pe limita de nord-est.

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

la Nord-Est- proprietate privata- locuinta unifamiliala parter

la Sud-Est -domeniu public- str.Partizanilor

La Sud-Vest- proprietate privata- nr. Cad.229669, locuinta unifamiliala P+1E si nr.cad. 229668, locuinta unifamiliala P+1E

la Nord-Vest- proprietate privata- locuinta unifamiliala P+1E si teren nr.cad. 254883, locuinta unifamiliala si anexa parter

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata terenului este de 280mp din acte si 280mp din masuratori, front de 14.29ml la strada Partizanilor. Forma terenului este neregulata.

In prezent terenul are construita o locuinta unifamiliala in regim de inaltime parter, avand o suprafata construita de 58mp. Restul terenului este amenajat cu spatii verzi si alei pietonale, loc de parcare si o anexa parter foisor lemn, ce va fi desfiintata.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se află terenuri aparținând domeniului public 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.

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 reglementarilor pentru ZRL 2 din P.U.G. Constanta.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

- Locuire în regim individual;
- Birouri profesii liberale
- Comerț en detail specific zonei de locuire individuala.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este relativ bună. Imobilele din zona sunt 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 proprietarilor Buzoianu Marius Cornel și Buzoianu Ioana Cristina, conform actului de proprietate anexat, fiind proprietate privată a acestora.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Litologia terenului de fundare conform studiu geotehnic este următoarea: de la suprafața terenului până la adâncimea de maxim 2,95 metri se întâlnește un strat de umplutură și pământ vegetal, după care urmează un strat de loess galben, cu inserții de caeni, ce se dezvoltă până la adâncimea de maxim 6 metri.

Se recomandă informativ, urmând a se definitiva în faza autorizatiei de construire, fundarea prin intermediul unei perne sau fundarea prin intermediul pilonilor, în cazul în care încărcările vor depăși capacitatea portantă a pernei.

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. Diferența de nivel între extremitățile terenului este de aproximativ 0.22m, latura de V fiind situată la cota superioară.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a întâlnit pânza freatică până la adâncimea cercetată.

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

Pe terenul studiat se află în acest moment construcția C1, imobil parter, pentru care se propune extinderea și modificarea în imobil locuință individuală P+1 și modificarea împrejurimii terenului. Pe teren mai există o anexă parter, foisor din lemn, ce va fi desființată.

La elaborarea solutiei se va tine cont de imobilele existente direct invecinate, cu destinatia de anexe sau locuinte individuale, regim de inaltime P-P+1E, fata de care vor fi distante de minim 1metru la limita nord-estica, minim 3metri limita nord-vestica, minim 0,6m la limita sud-vestica de la limita terasei deschise de la nivelul parterului si minim 2m de la limita locuintei P+1E si minim 4metri de la aliniamentul terenului la str.Partizanilor.

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.

Terenul studiat are in prezent pe el toate utilitatile, constructia existenta fiind racordata la elergie electrica, gaze, apa, canalizare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se realizeaza la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA.

Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se face in rețeaua 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 asigura din rețeaua de joasa 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 rețeaua de gaze naturale la care e deja conectata constructia existenta .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrala termica murala pe gaze, alimentata din rețeaua de gaze naturale la care e deja conectata constructia existenta.

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea, internetul si cablul TV se vor asigura din rețeaua existenta pe str.Partizanilor.

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 opțiunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea micșorării și stabilirii retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea modificării și extinderii unei locuințe individuale parter în locuința individuală P+1E.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+1E, cu destinația de locuință individuală, pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- minim 1metru la limita nord-estica,
- minim 3metri limita nord-vestica,
- minim 0,6m la limita sud-vestica de la limita terasei deschise de la nivelul parterului și minim 2m de la limita locuinței P+1E propuse
- minim 4metri de la aliniamentul terenului la str.Partizanilor.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune extinderea și supraetajarea unui imobil cu destinația de locuință unifamilială, precum și modificări la împrejmuirea existentă. Investiția este motivată de necesitățile de igienizare a imobilului, consolidarea acestuia, precum și nevoia asigurării confortului unei familii formată din 3 membri.

Se propune a se realiza o locuință unifamilială P+1E, având S_c maxim= 98mp, S_d maxim= 196mp și împrejmuirea terenului studiat pe laturile unde nu există în prezent împrejurimi definitive. De asemenea, este propusă o zonă de terasă deschisă la nivelul parterului clădirii, spre partea sudică a curții, în lateral și în zona de intrare în curte, spre aliniamentul terenului la str.Partizanilor.

Se va menține zidul construcției existente spre vecinul de pe latura de nord est, pe toată lungimea și pe o adâncime de 60cm de la limita terenului spre interiorul curții, în lipsa acordului notarial al acestuia.

Pentru acest imobil, se prevăd 2 locuri de parcare în incintă, necesare pentru o locuință unifamilială cu suprafața utilă mai mare de 100mp.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din str.Partizanilor, unde va fi amenajat un acces auto în incintă terenului cu lățimea de 3,5metri și un acces pietonal cu lățimea de 1metru.

Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "D" de importanță (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "IV" de importanță (conform Normativului P100).

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

Clădirile noi și modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate).

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Vor exista intervenții asupra construcției existente parter, ce vor fi constituite de desființări, re-compartimentări și extinderi ale acesteia.

Anexa foisor lemn se va desființa.

Se va menține zidul construcției existente spre vecinul de pe latura de nord est, pe toată lungimea și pe o adâncime de 60cm de la limita terenului spre interiorul curții, în lipsa acordului notarial al acestuia.

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

Pentru acest imobil, se prevăd 2 locuri de parcare în incintă, necesare pentru o locuință unifamilială cu suprafața utilă mai mare de 100mp.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din str. Partizanilor, unde va fi amenajat un acces auto în incintă terenului cu lățimea de 3,5 metri și un acces pietonal cu lățimea de 1 metru.

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

În zona studiată, terenul este relativ plat, fără denivelări, vegetația existentă pe teren fiind joasă, specifică zonei Dobrogei. Lucrările ce se vor realiza vor asigura protecția 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 zonă protejată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării 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, în 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, parcaje, imobil propus, terase și platforme), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de minim 60mp (21,4% din suprafața parcelei). Aleile pietonale și parcajele se vor configura astfel încât să ocupe o suprafață minimă, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se va realiza pe terenul beneficiarului.

Va fi realizată o terasă circulabilă descoperită la nivelul parterului și la nivelul etajului și o terasă deschisă, acoperită cu pergola în vederea amenajării peisajului a acesteia pe limita sud-vestică a terenului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Strada Partizanilor, strada de pe care se face accesul auto la terenul studiat, are în zona, conform ridicării topo, deschiderea de 10,75 metri, din care aproximativ 1,85-2 metri au trotuarele și 6,9 metri are zona carosabilă în dreptul terenului studiat. Circulația auto se face cu dublu sens. În prezent există acces auto și pietonal la lotul studiat.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

Constructia propusa, parter si etaj, avand maxim 8metri inaltime, va fi amplasata la distanta de minim 4metri fata de aliniamentul terenului, reprezentat de limita de proprietate a acestuia cu str.Partizanilor.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-35%(marit de la cel existent de 20,71%)

CUTmaxim-0,7(marit de la cel existent de 0,2)

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

POTmaxim-35%

CUTmaxim-1,0.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie, amplasate pe str.Partizanilor.

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 modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	280mp	100%
Suprafata construita la sol	95,46mp	34,1%
Suprafata verde	60mp	21,4%
Suprafata circulatii	124,54mp	44,5%

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

Dupa obtinerea aprobarii 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.

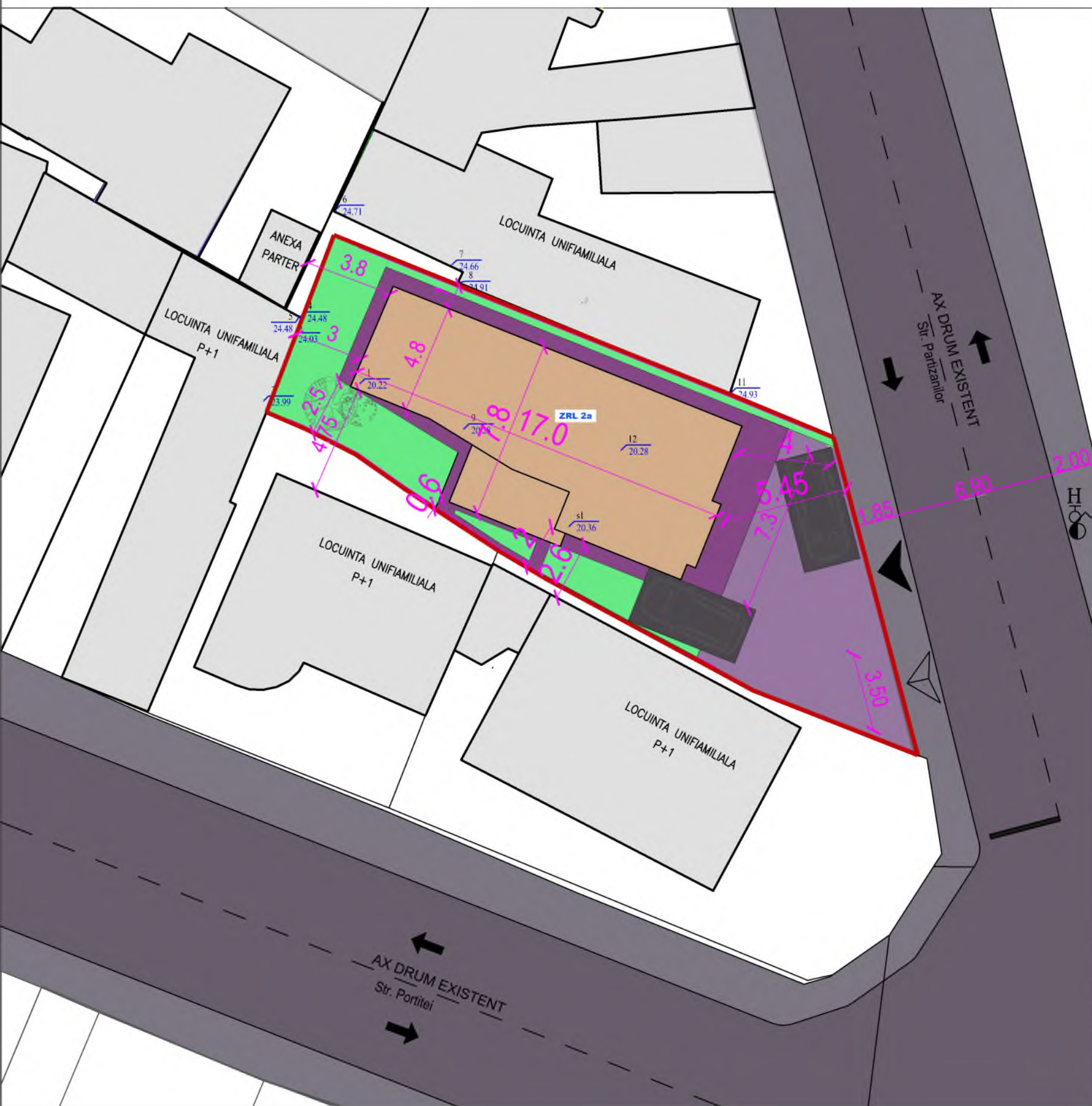
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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

1. Pregatirea amplasamentului.

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

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU



LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S =280mp din masuratori**
- Limite de proprietate**
- Contur indicativ al constructiilor existente**
- ZRL 2a** **Indicativ zona de reglementare existenta**
- Teren studiat liber de constructii**
- Edificabil maxim P+2E-locuinta individuala**
- Spatii verzi propuse pe teren**
- Constructii invectinate existente**
- Circulatii pietonale,platforme,terase exterioare propuse pe teren**
- Circulatii pietonale existente**
- Circulatii carosabile existente**
- Parcaje amenajate in incinta**
- Circulatii carosabile propuse in incinta**
- Acces pietonal in incinta**
- Acces auto in incinta**

Conform PUG CONSTANTA terenul este situat in ZRL 2a - locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie

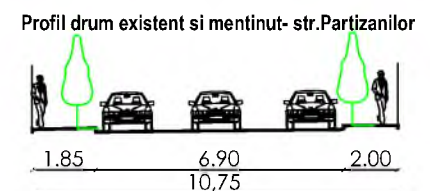
Utilizari admise:

- 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 suprafata construita.

- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
- regimul de inaltime maxim: P+2E(se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent)
 - POT maxim 45%(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
 - CUT maxim 1.35(daca beneficiarul are o parcela rezultata din comasarea a doua parcele sau o functiune complementara locuirii pe teren)
 - P+2E(Hmaxim-10metri)

Zona studiată se încadrează conform Listei Monumentelor Istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2361/2010 în zona protejată Necropola Orasului Antic Tomis, COD CT-I-s-A-02555,nr.crt. 13. Respectand HCJ 152/2013cpentru locuinte individuale,vor fi amenajate minim 21,4mp(21,4%) spatii verzi la nivelul solului.

Respectand HCLM 113/2017, se vor amenaja 2 locuri de parcare pe terenul ce a initiat PUZ, pentru locuinta individuala cu suprafata utila mai mare de 100mp.



COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	280mp din acte(280mp din masuratori)		
	EXISTENT	PROPOS	APROBAT PUG
SC	58mp	98mp	98mp
SD	58mp	196mp	280mp
P.O.T.	20.7%	35%	35%
C.U.T.	0,20	0,7	1
Regim inaltime	PARTER	P+1E(8metri)	P+2E(10metri)

BILANT TERITORIAL PROPOS		
	mp	%
S total teren din masuratori	280mp	100 %
Sconstruit	95.46mp	34.1%
Scirculatii, parcaje	124.54mp	44.5%
Sverde	60mp	21.4%

BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S. ROXANA

BENEFICIAR:
BUZOIANU MARIUS-CORNEL
BUZOIANU IOANA-CRISTINA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
FAZA: CU
DATA: 2022
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :
STR.PARTIZANILOR NR.14B,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:200

NUMAR PLAN:
U-03