



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E - locuință unifamilială,
piscină descoperită și împrejmuire teren,
str. Nicolae Kirculescu nr. 19, investitor Brăila Georgiana Simona

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 50958/26.03.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 49743/26.03.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 50957/26.03.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea doamnei Brăila Georgiana Simona înregistrată sub nr. 49743/23.03.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Nicolae Kirculescu nr. 19, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200214, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Brăila Georgiana Simona conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 866/01.07.2016 la Societatea profesională notarială Botezatu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, doamnei Brăila Georgiana Simona

la domiciliul din județul Brăila, comuna Cazasu, sat Cazasu, str. Nufărului nr. 29, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2018



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 50958 / 26.03.2018

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, str. Nicolae Kirulescu nr. 19, investitor Brăila Georgiana Simona;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1274/15.05.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 32396/27.02.2018, avizul nr. 49743/26.03.2018 al Arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 50957/26.03.2018;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, str. Nicolae Kirulescu nr. 19, investitor Brăila Georgiana Simona.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 50958/26.03.2018, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, str. Nicolae Kirculescu nr. 19, investitor Brăila Georgiana Simona;

Comisia, întrunită azi 12.04.2018, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil /~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'S' and 'G' followed by a horizontal line.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

REFERAT

Nr. 50957 / 26.03.2018

Urmare solicitărilor nr. 141078/02.11.2017, nr. 16474/01.02.2018 și nr. 49743/23.03.2018 adresate de Brăila Georgiana Simona privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, str. Nicolae Kirulescu nr. 19, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Nicolae Kirulescu nr. 19, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200214, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Brăila Georgiana Simona conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 866/01.07.2016 la Societatea profesională notarială Botezatu.

REGLEMENATĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor HCL nr. 588/2005 privind aprobare PUD - Compozitorilor:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: L1-subzona locuințe individuale/ colective medii cu regim de înaltime P+2E+M.

- zona și amplasamentul studiat nu se încadrează în zona de protecție a unui monument ; ansamblu; sit urban.

- interdicții temporare (definitive) de construire: până la aprobare PUD pentru reglementare retrageri față de limitele laterale și posterioara.

- caracteristicile parcelelor: se consideră construibile parcelele care au dimensiunea minimă 250 mp cu front la stradă 11 pentru regimul de construire cuplat și 300 mp cu front la stradă de 12 m pentru regimul de construire izolat, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia (este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi ca nu se înscriu în prezentele condiții iar comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării unui PUD.

- alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: amplasarea construcției la 3 metri de la strada Nicolae Kirulescu

• în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

-distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 republicată și conform HCL588/ 24.10.2005: Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

• Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:

• clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate; în cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe); în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m; «în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00

m; *în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri

- se recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 metri, excepție în cazul parcelelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan ai unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- în cazul în care parcela vecină pe limita posterioară este construită clădirile noi vor fi retrase față de acea limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

-Regim de înaltime : P+2E+M

-POT maxim = 50%

- CUT maxim = 2.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1274/15.05.2017 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism: [...]

d) să condiționeze autorizarea investiției propuse de elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic de detaliu".

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic de detaliu se stabilesc reglementări cu privire la accesurile auto și pietonale, retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice, după caz, reglementări cuprinse în ilustrarea urbanistică, parte integrantă din documentația de urbanism."*

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului conform documentului planificării nr. 17017/02.02.2018.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat cei 3 vecini limitrofi lotului studiat identificați conform declarației nr. 16999/02.02.2018; nu s-a depus nici o solicitare de la persoanele interesate referitoare la reglementările propuse.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 32396/27.02.2018.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 142843/07.11.2017 (conform răspunsului formulat în data de 29.11.2017).

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Prin PUD se propune realizarea unui imobil locuința unifamilială cu regim de înaltime P+1E, piscină descoperită și împrejurimi teren.

Regimul de înaltime propus P+1E. Amplasamentul are o deschidere spre strada de 12 metri și adâncimea lotului de 25,01 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 300,00 mp,

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

-6,36 metri față de aliniament teren la strada Nicolae Kirculescu

- 0,60 metri față de limita de proprietate lateral Nord

- 2,00 metri față de limita de proprietate lateral Sud

- 2,00 metri față de limita de proprietate posterioară Vest

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune. Distanța dintre construcția existentă și construcțiile învecinate:

- către direcția lateral nord există o locuință cu regim de înaltime P+2E amplasată la 0,45 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 1,05 metri

-catre directia lateral sud exista o locuinta cu regim de inaltime P+M amplasata la 0,85 metri fata de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 2,85 metri

-catre directia posterioara vest nu exista cladiri pe terenul invecinat.

- P.O.T. MAXIM APROBAT = 50%
- P.O.T. PROPUS = 49,53%,
- C.U.T MAXIM APROBAT = 2
- C.U.T. PROPUS = 0,9

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Plan de încadrare în zonă
- Situația existentă
- Reglementări urbanistice
- Reglementări edilitare
- Regim juridic
- Posibilități mobilare urbană
- Fotomontaj existent / propus
- Partiu, fațade

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 1274/15.05.2017
- Raportul informării și consultării publicului nr. 32396/27.02.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire

Avize :

- aviz RAJA nr. 30/20006/22.01.2018
- aviz ENEL nr. 204136963/03.01.2018
- aviz Engie nr. 312.258.889/12.01.2018
- aviz Telekom nr. 11/09.01.2018
- aviz Comisie circulație nr. A 5670/05.10.2017
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4197/20.10.2017
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 8479 RP/26.06.2017.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ anterior aprobat.

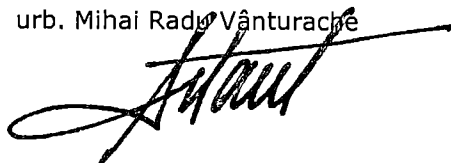
Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Plan urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - locuință unifamilială, piscină descoperită și împrejmuire teren, str. Nicolae Kirculescu nr. 19, investitor Brăila Georgiana Simona.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de Brăila Georgiana Simona cu domiciliul în județul Brăila, sat Cazasu, str. Nufărului nr. 29, înregistrată sub nr. 49743/23.03.2018, în conformitate cu prevederile Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 49743 din 26.03.2018

pentru Planul urbanistic de detaliu, generat de imobilul situat în str. Nicolae Kirculescu nr. 19;

Inițiator: Brăila Georgiana Simona

Proiectant: SC Ed Com'96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: cond. arh. Rodica Ungureanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Nicolae Kirculescu nr. 19, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200214.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

Potrivit prevederilor HCL nr. 588/2005 privind aprobare PUD - Compozitorilor:

-Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: L1-subzona locuințe individuale/ colective medii cu regim de înalțime P+2E+M.

- zona și amplasamentul studiat nu se încadrează în zona de protecție a unui monument ; ansamblu; sit urban.

- interdicții temporare (definitive) de construire: până la aprobare PUD pentru reglementare retrageri față de limitele laterale și posterioare.

- caracteristicile parcelelor: se consideră construibile parcelele care au dimensiunea minimă 250 mp cu front la stradă 11 pentru regimul de construire cuplat și 300 mp cu front la stradă de 12 m pentru regimul de construire izolat, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia (este interzisă subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi ca nu se înscriu în prezentele condiții iar comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării unui PUD.

- alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: amplasarea construcției la 3 metri de la strada Nicolae Kirculescu

- în fâșia non edificabilă dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

-distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 republicată și conform HCL588/ 24.10.2005: Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;

- Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:

- clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cupleză cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate; în cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate cu 3,00 m pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe); în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m; «în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua

clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m; *în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 m

- se recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 m, excepție în cazul parcelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia.

- în cazul în care parcela vecină pe limita posterioară este construită clădirile noi vor fi retrase față de acea limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00m.

-Regim de înălțime : P+2E+M

-POT maxim = 50%

- CUT maxim = 2.

Prevederi PUZ - RLU propuse:

Prin PUD se propune realizarea unui imobil locuința unifamilială cu regim de înălțime P+1E, piscină descoperită și împrejmuire teren.

Regimul de înălțime propus P+1E. Amplasamentul are o deschidere spre strada de 12 metri și adâncimea lotului de 25,01 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 300,00 mp,

Construcția propusă prezintă următoarele retrageri:

-6,36 metri față de aliniament teren la strada Nicolae Kirculescu

- 0,60 metri față de limita de proprietate lateral Nord

- 2,00 metri față de limita de proprietate lateral Sud

- 2,00 metri față de limita de proprietate posterioară Vest

Amplasamentul studiat are vecini construcții cu aceeași funcțiune. Distanța dintre construcția existentă și construcțiile învecinate:

- către direcția lateral nord există o locuință cu regim de înălțime P+2E amplasată la 0,45 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 1,05 metri

- către direcția lateral sud există o locuință cu regim de înălțime P+M amplasată la 0,85 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 2,85 metri

- către direcția posterioară vest nu există clădiri pe terenul învecinat.

- P.O.T. MAXIM APROBAT = 50%

- P.O.T. PROPUȘ = 49,53%

- C.U.T MAXIM APROBAT = 2

- C.U.T. PROPUȘ = 0,9.

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.12.2017**, Planul urbanistic de detaliu se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- se va completa documentația cu avizele deținătorilor de rețele solicitate prin certificatul de urbanism nr. 1247/2017;
- totodată vă solicităm să prezentați documentația întocmită pe suport topografic actualizat, vizat OCPI, **cu figurarea tabelului de coordonate pe planul reglementări urbanistice**, atât pe format de hârtie, cât și pe CD, cu respectarea prevederilor art. 48¹, al Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „(1) Toate documentațiile de urbanism se realizează în format digital și format analogic, la scară adecvată, în funcție de tipul documentației, pe suport topografic realizat în coordonate în sistemul național de referință Stereo 1970, actualizat pe baza ortofotoplanurilor sau pe baza unor măsurători la teren, cu respectarea și integrarea limitelor imobilelor înregistrate în evidențele de cadastru și publicitate imobiliară, puse la dispoziție de oficiile de cadastru și publicitate imobiliară.”, precum și a prevederilor art. 18 alin. (9) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016: " Planul de urbanism zonal se elaborează în format analog și digital (piese scrise și desenate) pe suport topografic actualizat, realizat în sistem de proiecție stereografică 1970".
- se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1274/2017, emis de Primăria municipiului Constanța.

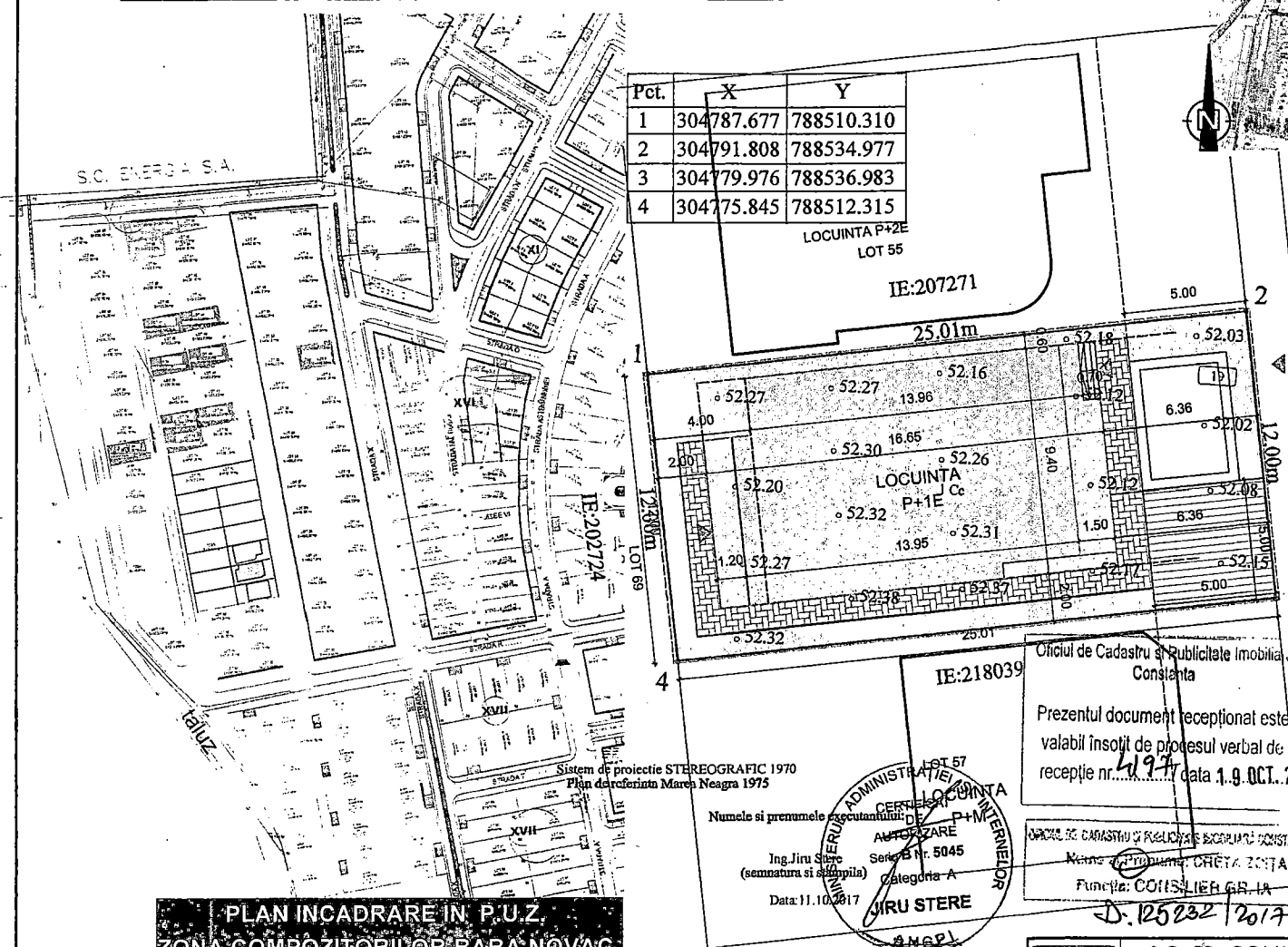
Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU „CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ, PISCINA DESCOPERITĂ ȘI ÎMPREJMUIRE”
CONSTANȚA, STR. NICOLAE KIRCULESCU, NR. 19
BENEFICIAR-BRAILA GEROGIANA-SIMONA**

INCADRARE IN ZONA-GEOPORTAL ANCP



Pct.	X	Y
1	304787.677	788510.310
2	304791.808	788534.977
3	304779.976	788536.983
4	304775.845	788512.315

- LIMITE**
- LIMITA TEREN STUDIAT
s teren = 300 mp
 - LIMITA EDIFICABIL
 - ▭ CONSTRUCTIE PROPUȘA P+1E
 - ▭ CIRCULATII CAROSABILE
 - ▭ CIRCULATI PIETONALE
 - ▭ PARCAJ AUTO 2LOCURI
 - ▭ TERASE AMENAJATE IN INCINTA
 - ▭ SPATII VERZI
 - ▭ PISCINA DESCOPERITA
 - ◀ ACCESE IN INCINTA / LOCUINTA

**FUNCTIUNI PROPUȘE/REGLEMENTATE
-LOCUIRE-**

ALINIERE CONSTRUCTIE PROPUȘA	
6,36 m	fata de aliniamentul terenului la strada
2,00 m	fata de limita laterala sud
0,60 m	fata de limita laterala nord
2,00m	fata de limita posterioara

A.C. propusa = 148,60mp din care:
Parter-121,20mp, Console etaj-25,40mp.
A.D. propusa = 269,80mp din care:
Parter-121,20mp, Etaj-148,60mp.

INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI	LOCUINȚA APROBATĂ	MAXIM MENTINUT
P.O.	49,53%	50%
C.U.T.	0,9	2
RH.max	P+1E	P+2+M

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
Prezentul document recepțional este
valabil însoțit de procesul verbal de
recepție nr. 4197 data 1.9.OCT. 2017

ADMINISTRAȚIA LOCALĂ
MUNICIPIUL CONSTANȚA
ING. JIRU STERE
Data: 11.10.2017

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISMULUI
VIZAT SPRE NEȘCHIBARE
Anexă la avizul nr. 22/193
26.05.2018
ARHITECT SEF

**PLAN INCADRARE IN P.U.Z
ZONA COMPOZITORILOR BABA NOVAC**

COORDONATE STEREO 70- TEREN

	E	N
1	304787.677	788510.31
2	304791.808	788534.977
3	304779.976	788536.983
4	304775.845	788512.315

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ P+1E	121,20 mp	40,4%
PISCINA DESCOPERITĂ	21,00 mp	7%
TERASE, TROTUARE	68,80 mp	22,93%
PARCAJ	25,00 mp	8,33%
SPATII VERZI	64,00 mp	21,34%
TOTAL / SUPRAFATA TEREN	300,00 mp	100%

Locuinta unifamiliala 3membri,
suprafata minima spatii verzi
5mp/locuitor conform
HCJ Nr.152/2013

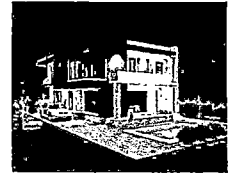
S.C. ED COM'96 S.R.L.
CIF 8518149
EFORIE SUD , STR. AVRAM IANCU, NR. 30
CONSTANȚA, B.DUL TOMIS, NR. 143A,
CLADIREA PROIECT SA, PARTER
TEL 0241555005 INT 278, 0740356368

SPECIFICATE	NUME	SEMNATURA	SCARA
SEF PROIECT	C.ARH. R. UNGUREANU	[Signature]	1:200
PROIECTAT	C.ARH. R. UNGUREANU	[Signature]	Data
DESEINAT	ING. E. UNGUREANU	[Signature]	10/2017

Beneficiar BRAILA GEORGIANA-SIMONA
Adresa CONSTANȚA, str. NICOLAE KIRCULESCU ,nr. 19
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA
UNIFAMILIALA, PISCINA DESCOPERITA ȘI ÎMPREJMUIRE

Pr. nr. 01 /2017
Foza P.U.D.
Pi. nr. U2

REGLEMENTARI URBANISTICE



MEMORIU JUSTIFICATIV

Capitolul 1 - Introducere

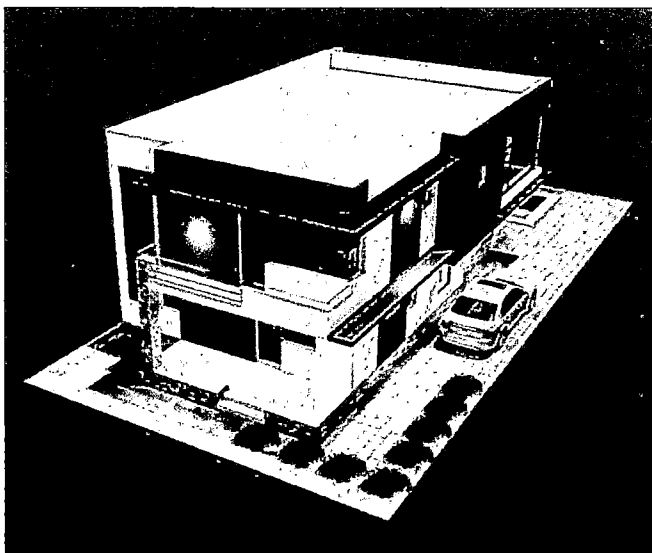
Capitolul 2 - încadrarea in zona



Capitolul 3 - Situația existentă



Capitolul 4 - Reglementari



Capitolul 5 – Concluzii



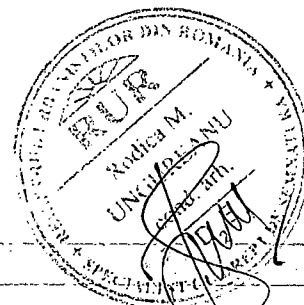


CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIE

- **denumire proiectului:** PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
" CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA P+1E, PISCINA
DESCOPERITA SI IMPREJMUIRE "
- **adresa:** municipiul CONSTANTA, str. NICOLAE KIRCULESCU, nr. 1
- **initiatot(beneficiar)** INVESTIȚIE REALIZATA DE BRAILA SIMONA
GEORGIANA
- elaborator(proiectant)** S.C. EDCOM '96 SRL,
C.ARH. RODICA UNGUREANU
- data elaborarii:** octombrie 2017



1.2. OBIECTUL LUCRARII

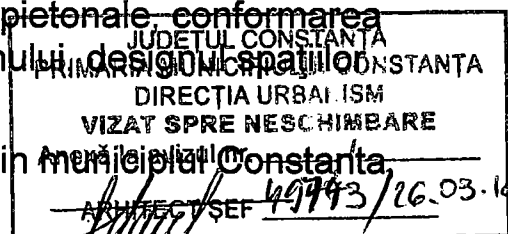
Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin PUD este situat în Municipiul Constanta, strada Nicolae Kirculescu, cartier Compozitorilor

Reglementările urbanistice pentru cartier Compozitorilor au fost stabilite prin PUD, aprobat prin Hotararea Consiliului Local n. 588/24.10. 2005

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale și posterioara ale parcelei si detaliaza reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat.

Proiectul privind propunere elaborare PUD are la baza Certificatul de Urbanism nr.1274/15.05.2017 eliberat de Primăria Municipiului Constanta.





CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.1.1.- SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat prin PUD este situat in zona de Nord ,a cartierului Compozitorilor

Conform Contractului de Vanzare autentificat sub nr. 340/19.03. 2014 , imobilul situat in municipiul Constanta, strada Compozitorilor, nr. 19 este teren liber de constructii in suprafata de 300,00 mp,

Amplasamentul studiat prin PUD include parcele si constructiile invecinate, dar prin PUD este detaliat si reglementat doar amplasamentul cu suprafata de 300,00 mp



2.1.2.STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situației existente , formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza: PUD aprobat HCL nr.588/24.10.2005

- Planul topografic al zonei
- Studiu geotehnic
- Observații efectuate in teren
- Avizele obtinute în baza Certificatului de Urbanism nr. 3423/ 04.11. 2016 si a Certificatului de Urbanism nr. 1274/15,05,2017 -elaborare PUD





2.1.3. PERCEPTII ȘI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Reglementările urbanistice pentru PUD au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr. 588/24.10.2005 Zona cuprinde toate suprafețe de teren, aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

-Regim de inaltime : P+2E+M

-POT maxim = 50% .

- CUT maxim = 2

-Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: L1-subzona locuințe individuale/ colective medii cu regim de inaltime P+2E+M.

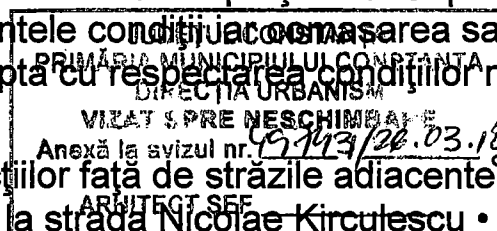
- zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona deprotectie a unui monument ; ansamblu; sit urban.

- interdicții temporare (definitive) de construire: pana la aprobare PUD pentru reglementare retrageri fata de limitele laterale si posterioara.

- caracteristicile parcelelor: se consideră construibile parcelele care au dimensiunea minimă 250 mp cu front la stradă 11metri pentru regimul de construire cuplat și 300 mp cu front la stradă de 12 metri pentru regimul de construire izolat, iar adâncimea parcelei să fie mai mare sau cel puțin egală cu lățimea acesteia (este interzisă subâmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi ca nu se înscriu în prezentele condiții iar comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea condițiilor menționate și pe baza elaborării unui PUD.

- alinierea construcțiilor față de străzile adiacente terenului: amplasarea constructiei la 3 metri de la strada Nicolae Kirculescu • în fâșia non edificabila dintre aliniament și linia de retragere a alinierii clădirilor nu se permite nici o construcție cu excepția garajelor auto, împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;

-distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: conform Cod Civil aprobat prin Legea nr. 287 republicată și conform HCL588/ 24.10.2005: Va fi respectat regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință; • Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan, dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri: • clădirile se vor amplasa pe limita de proprietate atunci când se cuplează cu o clădire posibil de realizat pe parcela alăturată sau se alipesc de calcanul unei clădiri alăturate; în cazul regimului de construire cuplat, clădirile noi se vor retrage față de limita laterală de proprietate



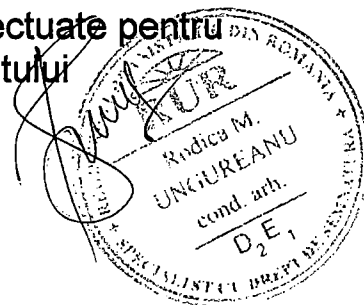


cu 3,00 metri pentru P+2 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la încăperi principale) și P+3 niveluri (atunci când sunt orientate ferestre de la dependințe); în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri ; «în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de ia limita laterală a parcelei și având ferestre pe fațada laterală, noua clădire se va alipi de calcanul existent iar față de limita opusă a parcelei se va retrage obligatoriu ia o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri ; *în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3,00 metri • se recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 metri , excepție în cazul parcelelor de colț, caz în care amplasarea clădirii va respecta Codul Civil. Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan ai unei clădiri principale iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia. • în cazul in care parcela vecină pe limita posterioară este construită clădirile noi vor fi retrase față de acesată limită la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 5,00metri .

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEMARE
Anexă la avizul nr. 499/31 26.03.18

2.2 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIE ELABORARE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizare ca suport PUD, pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 300,00 mp Propunerile prezentului PUD si bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate ia suprafața amplasamentului





CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA



3.1. ACCESIBILITATE LA CAILE DE COMUNICATI

Principala artera de circulație din zona este strada Baba Novac în partea de nord a amplasamentului studiat.

Accesul auto în zona se face prin strada Baba Novac din nord și prin b-dul Dezrobirii din direcția sud.

Accesul mijloacelor de transport se asigura aprovizionarea, precum și accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realizează și prin intermediul sistemului de alei auto existent, între strada Baba Novac și b_dul Dezrobirii.

Circulația pietonală, se realizează pe trotuarele aferente strazilor.

Din punct de vedere al transportului în comun, cartierul nu este prevăzut cu sistem de transport în comun. Deplasările generate sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv prin mijloace proprii.

Parcajele autoturismelor se realizează în limita terenurilor proprietate

Pe amplasament se va amenaja un parcaj auto pentru două autoturisme.





3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE VECINATATI

Conform planului de amplasament si delimitare al corpului de proprietate, terenul pentru care se intocmeste PUD este liber de constructii.

Imobilul(terenul) are următorii vecini:

- La nord: lot 55 – lungime latura 25,01 metri
- La sud: lot 57- lungime latura 25,01 metri
- La est: strada Nicolae Kirculescu- lungime latura 12 metri
- La vest: lot 69- lungime latura 12 metri

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE, INDICI DE OCUPARE A TERENULUI

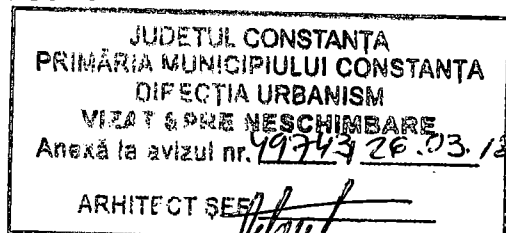
Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

Suprafața teren amplasament	= 300,00 mp
Suprafața construita existenta	= 0,00 mp
Suprafața desfasurata existenta	= 0,00 mp

Indicii de ocupare ai amplasamentului sunt:

POT existent = 0,00 %

CUT existent = 0,00



3.4. CARACTERUL ZONEI

Cartierul Compozitorilor s-a dezvoltat avand pe baza reglementarile PUD .

Zona se bucura de o poziție favorabila in cadrul municipiului Constanta din punct de vedere al coerenței urbanistice , ceea ce o face atractiva si cautata de investitori.

3.5. FUNCTIUNILE CLADIRILOR

- conform PUD aprobat cu HCL nr. 588/2005

- funcțiuni admise: • locuințe individuale, • locuințe colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.).

- funcțiuni admise cu condiționări: se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200 mp ACD și să nu





genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri; - funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD. Este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport - întreținere - în baza PUD aprobat - se admite cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafața locuinței;

- funcțiuni interzise: • funcțiuni productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice; • activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din publice; • anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; • depozite en - gros sau mic - gros; • depozite de materiale refolosibile și platforme de precolectare a deșeurilor urbane; • depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice; • autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; • orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor; • lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice;

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI BRAILA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 459/28.03.18

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE-REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul studiat prin PUD cu suprafața de 300 mp, este teren proprietate privată a Braila Simona Georgiana, conform Contract de Cumpărare, conform înscrisurilor din cartea funciara nr. 200214/01.07. 2016.

Pe amplasamentul studiat nu există construcții.

Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt reprezentați de terenuri aflate în proprietatea persoanelor fizice.

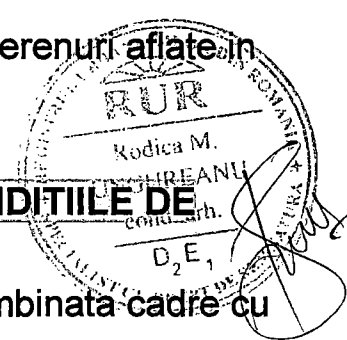
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Construcția existentă are structura de rezistență din combinată cadru cu zidărie portantă.

Recomandările privind condițiile de fundare sunt

- Adâncimea maximă de îngheț în perimetrul respectiv, conform STAS 6054/77 este de 0,80m.

În zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care să pericliteze stabilitatea construcției.





3.8. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:
-conform Codului de proiectare seismică - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,2g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Fond nou construit cu regim de înălțime maxim P+2E. Aceste construcții se afla intr-o stare fizica buna , iar din punct de vedere structural, prezintă structuri durabile .

Pe amplasamentul studiat se va edifica o construcție - cu regim de inaltime P+1E cu structura de rezistenta mixta, cadre din beton armat si zidarie portanta.

3.10 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apă, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea -conform aviz RAJA

nr. 382/16.12.2016

Alimentarea cu energie electrică-conform aviz ENEL

nr. 173759833/07.12.2016

Alimentarea cu gaze naturale- conform aviz CONGAZ

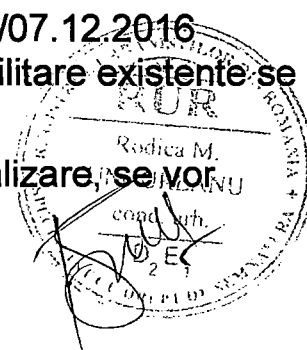
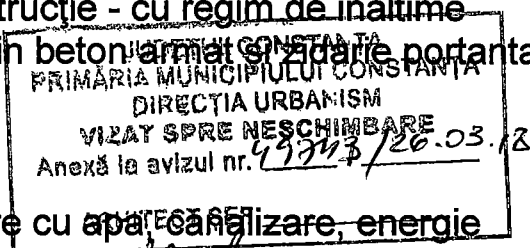
nr. 311.100.254/12.12.2016

Rețele de telecomunicații- conform aviz TELEKOM

nr. 1826/07.12.2016

Pe planșa -Reglementari edilitare, traseele rețelilor edilitare existente se vor figura informativ.

Pentru poziționarea cat mai exacta a rețelilor de apa si canalizare, se vor executa sondaje.





CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU „CONSTRUIRE IMOBIL P+1E
 LOCUINTA UNIFAMILIALA, PISCINA DESCOPERITA SI IMPREJMUIRE ”
 CONSTANTA, STR. NICOLAE KIRCULESCU, NR. 19
 BENEFICIAR BRAILA GEROGIANA-SIMONA**

INCADRARE IN ZONA- GEOPORTAL ANCP

LIMITE
 - - - - - LIMITA TEREN STUDIAT
 s teren = 300 mp
 - - - - - LIMITA EDIFICABIL
 [] CONSTRUCTIE PROPUSA P+1E
 [] CIRCULATI CAROSABILE
 [] CIRCULATI PIETONALE
 [] PARCAJ AUTO ZLOCURI
 [] TERASE AMENAJATE IN INCINTA
 [] SPATII VERZI
 [] PISCINA DESCOPERITA
 ◀ ACCESE IN INCINTA / LOCUINTA

**FUNCTIUNI PROPUSE/REGLEMENTATE
 -LOCUIRE-**

ALINIERE CONSTRUCTIE PROPUSA	VALORI
8.36 m	fata de aliniamentul terenului la strada
2.00 m	fata de limita laterala sud
0.60 m	fata de limita laterala nord
2.00 m	fata de limita posterioara

A.C. propusa = 148,60mp din care:
 Parter-121,20mp, Consola etaj-25,40mp.
 A.D. propusa = 269,80mp din care:
 Parter-121,20mp, Etaj-148,60mp.

INDICATORI URBANISTICI	LOCUINTA PROPUSA	MAXIM APROBAT/ MENTINUT
P.O.T	49,53%	50%
C.U.T.	0,9	2
RH _{max}	P+1E	P+2+M

**PLAN INCADRARE IN P.U.Z.
 ZONA COMPOZITORILOR-BABA NOVAC**

COORDONATE STEREO 70- TEREN		BILANT TERITORIAL PROPUIS	
E	N	LOCUINTA UNIFAMILIALA P+1E	121,20 mp / 40,4%
1	304787.677	788510.31	PISCINA DESCOPERITA 21,00 mp / 7%
2	304791.808	788534.977	TERASE, TROTUARE 68,80 mp / 22,93%
3	304770.976	788536.993	PARCAJ 25,00 mp / 8,33%
4	304775.845	788512.315	SPATII VERZI 0,76 mp / 0,25%
TOTAL / SUPRAFA		100,00 mp	100,00 mp

**PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 49743 / 26.03.18**

ARHITECT ȘEF

4.1.OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului dorește sa realizeze investiția propusa pe amplasamentul studiat prin PUD, un imobil locuinta unifamiliala cu regim de inaltime P+1e, piscina descoperita și imprejmuire teren

Prin PUD se reglementeaza retragerile constructiei propuse fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.



4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pe amplasamentul studiat se va executa o construcție cu funcțiunea locuinta. Regimul de inaltime propus P+1E

Amplasamentul are o deschidere spre strada de 12 m și adâncimea lotului de 25,01 m. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 300,00 mp,

Construcția propusa prezintă următoarele retrageri:

- 6,36 metri fata de aliniament teren la strada Nicolae Kirculescu
- 0,60 metri fata de limita de proprietate lateral Nord
- 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral Sud
- 2,00 metri fata de limita de proprietate posterioara Vest

4.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

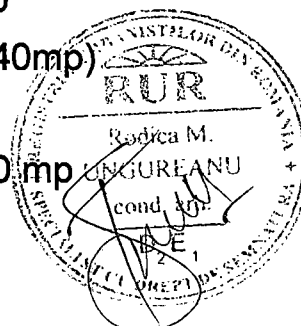
BILANT TERITORIAL PROPUS -AMPLASAMENT STUDIAT		
FUNCTIUNE	SUPRAFATA/MP	%
LOCUINTA	121,20	40,4
PISCINA DESCOPERITA	21,00	7
TERASE /TROTUARE	68,80	22,93
PARCAJ 2 LOCURI	25	8,33
SPATII VERZI	64	21,34
TOTAL / SUPRAFATA TEREN	300	100

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT ÎN SCHEMĂ DE SCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 64/49793/16.03.18
 ARHITECT ȘEF

4.4. CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafața construita propua = 148,60 mp
 (din care: parter 121,20mp+ console etaj 25,40mp)

Suprafața desfasurata propua = 269,80,00 mp
 (din care: parter 121,20 + etaj 148,60 mp)





4.5. PRINCIPII DE COMPOZITIE DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

4.5.1. DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasamentul studiat are vecini constructii cu aceeași funcțiune. Distanța dintre construcția existentă și construcțiile învecinate

- către direcția lateral nord există o locuință cu regim de înălțime P+2e amplasată la 0,45 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 1,05 metri

- către direcția lateral sud există o locuință cu regim de înălțime P+M amplasată la 0,85 metri față de limita de proprietate a amplasamentului studiat. Distanța între clădirea propusă și cea existentă este de 2,85 metri

- către direcția posterioară vest nu există clădiri pe terenul învecinat.

4.5.2. ACCESE AUTO SI PIETONALE

Accesul auto în zonă se face prin strada Baba Novac din nord și prin b-dul Dezrobirii din direcția sud.

Circulația pietonală, se realizează pe trotuarele aferente străzilor

Accesul la parcelă se va realiza printr-un acces maximum 3,50 metri

Pe amplasament se va amenaja un parcaj auto pentru două autoturisme.

Utilajele pentru stingerea incendiilor vor avea acces la imobile pe străzile din cartierul Compozitorilor din aterele majore de circulație adiacente cartierului, strada Baba Novac și B_dul Dezrobirii. Dimensiunea străzilor (7 metri permite accesul acestora).

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBA
VIZAT SPRE NESCHEMA
Anexă la avizul nr. 4974/3/26.03.18



4.6. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Obiectivul propus, se integrează în cadrul urbanistic existent, atât ca funcțiune, regim de înălțime, cât și ca aspect arhitectural, urmând a se utiliza materiale de calitate superioară.

4.7. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de construcții. Nu sunt necesare intervenții la construcții existente



4.8. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIILOR CAROSABILE SI PIETONALE

Principala artera de circulație din zona este strada Baba Novac in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto în zona se face prin strada Baba Novac din nord și prin b-dul Dezrobirii din direcția sud

Accesul mijloacelor de transport ce asigura aprovizionarea , precum si accesul autoturismelor locuitorilor din cartier, se realiza si prin intermediul sistemului de alei auto existent, intre strada Baba Novac și b_dul Dezrobirii.

Circulația pietonala, se realizează pe trotuarele aferente strazilor

Din punct de vedere al transportului in comun, cartierul nu este prevăzut cu sistem de transport în comun. Deplasările generate sunt preluate cu diverse mijloace de transport inclusiv prin mijloace proprii.

4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,15 la strada Nicolae Kirculescu si 52,27 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre calea publica. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate. Dupa construirea imobilului locuinta cu regim de inaltime P+1E se vor amenajarea a doua locuri paraj auto, doua terase si o piscina, restul terenului ramane liber si va avea destinatia de spațiu verde in suprafata de 64 mp(21,34%) din suprafata teren

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESI NIMBARE
Anexă la avizul nr. 49.993/26.03.18

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA

Zona studiata nu se incadreaza perimetrul unui monument, ansamblu, sit urban sau zona de protectie a unui monument si nu se impune instituirea unui regim de zona protejata.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata se situeaza in cartierul de locuinte Compozitorilor, zona cu functiune dominanta locuire. In aceasta zona nu se regasesc elemente de



poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Zona amplasamentului studiat prin PUD este mobilata urban avand functiune dominanta locuire. Terenurile din vecinatate sunt proprietatea persoanelor fizice si juridice. Prin PUD aprobat cu HCL 588/2005 nu sunt prevazute obiective de utilitate publica in zona amplasamentului studiat.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ŞI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiată beneficiază de amenajari si spatii plantate.

Suprafața de spatii verzi la sol, pe amplasament = 64 mp, reprezentand 21,34% din suprafata terenului.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Terenul este relativ plat in zona. Regimul de inaltime al constructiei adiacente strazii Nicolae Kirculescu variaza intre parter + mansarda pana la Parter + 2 etaje. Diferenta de nivel intre intre doua cladiri alaturate nu este mai mare de doua niveluri. Fata de constructia propusa care va avea regim de inaltime P+1E constructia din lateral stanga are regim de inaltime P+1E iar cea din dreapta P+2E.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 97943/26.03.18

4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Cotele terenului raportate la plan de referinta Marea Neagra fiind de 52,15 la strada Nicolae Kirculescu si 52,27 la limita posterioara a proprietatii. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre calea publica. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

ARHITECT SEF
[Signature]
CONDUCATOR
ANU
DE S. MANAȘIRĂ * VASILKOS

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE



- ALINIERE constructii pe amplasament studiat :

- minim 6,36 fata de aliniament teren la strada Nicolae Kirculescu
- minim 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral Sud
- minim 0,60 metri fata de limita de proprietate lateral Nord
- minim 2,00 metri fata de limita posterioara a proprietatii

4.16. INALTIMEA

-RH maxim aprobat P+2E

-RH propus = P+1E

4.17. PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI

- P.O.T. MAXIM APROBAT = 50%

- P.O.T. PROPUS = 49,53%,

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBAȘISM
VIZAT SPRE NE SCAMBARE
Anexă la avizul nr. 49743/26.03.18
ARHITECT ȘEF _____

4.18. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T MAXIM APROBAT = 2

-C.U.T. PROPUS = 0,9

4.19. ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Alimentarea cu apa si canalizarea -conform aviz RAJA

nr. 382/16.12.2016

Alimentarea cu energie electrică-conform aviz ENEL

nr. 173759833/07.12.2016

Alimentarea cu gaze naturale- conform aviz ~~CONGAZ~~

nr. 100.254/12.12.2016

Rețele de telecomunicații- conform aviz TELEKOM

nr. 1826/07.12.2016

Pe planșa -Reglementari edilitare, traseele rețelelor edilitare existente vor fi figurate informativ.

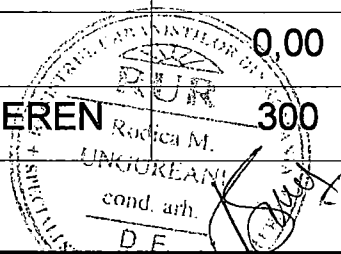
- Pentru poziționarea cat mai corecta rețelelor de apa si canalizare, se vor executa sondaje.
- Imobilul propus se va racorda la rețelele edilitare existente in zona





4.20. BILANT TERITORIAL , IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

FUNCTIUNE	Existent		Propus	
	Suprafata	%	Suprafata	%
LOCUINTA	0,00	0,00	167,50	36
PISCINA DESCOPERITA	0,00	0,00	21,00	7
CIRCULATII+ PARCAJE	0,00	0,00	60,00	23
SPATII VERZI	0,00	0,00	30,00	30
TOTAL / SUPRAFATA TEREN	300	100	300	100



Ataul
 JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISMULUI
CONCLUZII
 APROVAȘI AVIZUL DE
 491753/26.03.18
 ARHITECT ȘEF

CAPITOLUL 5





5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus- imobil P+1E va avea destinatia de locuinta unifamiliala organizata functional pe doua niveluri astfel :

-parterul- camera de zi, loc de luat masa, bucatarie , baie si hol cu scara de acces la etaj

-etajul – 3 dormitoare , doua bai, depozitare si hol.

Accesul principal in imobil este prevazut din fata principala fiind prevazuta si cu acces secundar din fata posterioara.

Toate camerele de locuit beneficiaza de lumina naturala si insorire minima conform OMS nr. 1119/04.02.2014 .

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA P.U.D.-ului

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE LOCUINTA FAMILIALA P+1E, PISCINA DESCOPERITA SI IMPREJMUIRE "

Prin PUD se reglementeaza retragerile minime ale constructiei propuse fata de limitele laterale și limita posterioara a proprietatii.

Astfel: - minim 2,00 metri fata de limita de proprietate lateral Sud

- minim 0,60 metri fata de limita de proprietate lateral Nord

- minim 2,00 metri fata de limita posterioara a proprietatii

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUD aprobat cu HCM 588/24.10.2005

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPERANȚĂ ÎN ÎMBĂRȘARE
Anexă la aviz nr. 49743/26.03.18

ORDINUL DE ÎNREGISTRARE
DIN ROMANIA
5657
Rodica
UNGUREANU

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIE

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei, cartier de locuinte "Compozitorilor"

Intocmit de arh.
Rodica Ungureanu

23.03.2018

