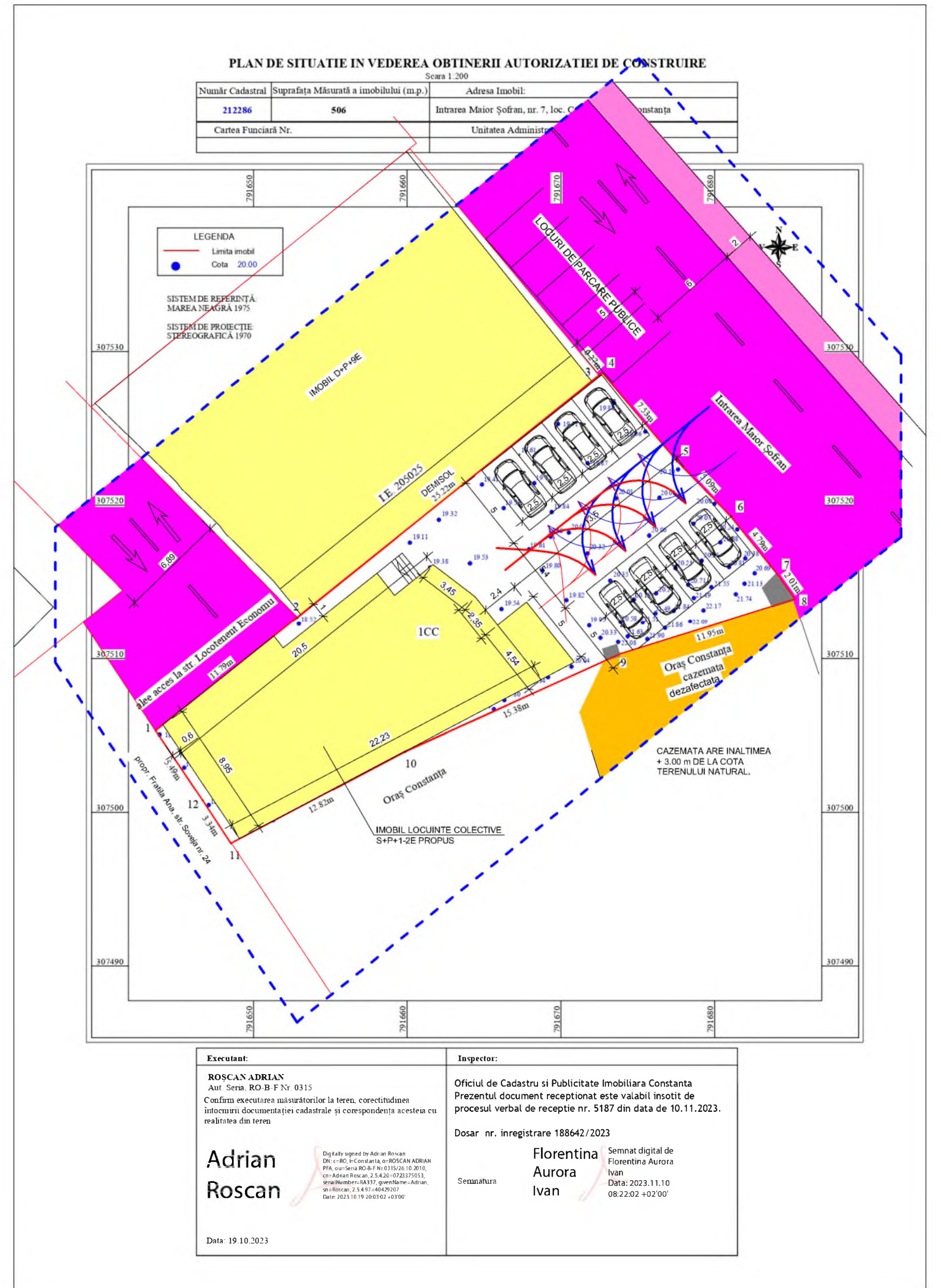


PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DATA ANUNTULUI: 29 SEPTEMBRIE 2025

ANUNT DE CONSULTARE
ASUPRA PROPUNERILOR
PRELIMINARE: "ELABORARE
PLAN URBANISTIC DE
DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE
S+P+1-2E, IMPREJMUIRE
TEREN SI ORGANIZARE DE
SANTIER"



INITIATOR: STEFAN MARIUS SI CIUTACU DANIELA
AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. INTRAREA MAIOR SOFRAN NR. 7
ELABORATOR: S.C. DALI-PROIECT S.R.L. CONSTANTA

PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE
PE SITE-UL PRIMARIEI MUN. CONSTANTA IN PERIOADA
29 /09 /2025 - 13 /10 /2025.

OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, MUN. CONSTANTA SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CTY PARK MALL, BD. AL. LAPUSNEANU NR. 116C, MUN. CONSTANTA.

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI / INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII /OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL / ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU E-MAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: GEORGIANA TERCIU
ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL
DE PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: CARH. L. SCURTULESCU, TEL. 0743107448,
E-MAIL: gradinaru_dm@yahoo.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 - 29 /09 /2025 - 13 /10 /2025 (15 ZILE CALENDARISTICE)

COMUNICAREA REZULTATELOR - 14 /10 /2025 - 24 /10 /2025 (10 ZILE CALENDARISTICE)

TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE
COLECTIVE S+P+1-2E,IMPREJMUIRE TEREN SI
ORGANIZARE DE SANTIER

AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. INTRAREA
MAIOR SOFRAN NR. 7

BENEFICIAR: CIUTACU DANIELA

PR. NR. 53 /2023

TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+1-2E,
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. INTRAREA MAIOR
SOFRAN NR. 7
BENEFICIAR: CIUTACU DANIELA
PR. NR. 53 /2023

LISTA DE SEMNATURI

CARH. LIVIU SCURTULESCU

BORDEROU

PIESE SCRISE

Foaie de capat

Lista de semnaturi, borderou

Memoriu justificativ

PIESE DESENATE

Incadrare in zona

A1

Situatia existenta

A2

Reglementari urbanistice

A3

Reglementari edilitare

A4

Tipul de proprietate si circulatia terenurilor

A5

Studiu volumetric

A6

Studiu volumetric

A7

TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+1-2E,
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. INTRAREA MAIOR
SOFRAN NR. 7
BENEFICIAR: CIUTACU DANIELA
PR. NR. 53 /2023

SC DALI-PROIECT SRL
mun. Constanta, str. Patriei nr. 12

MEMORIU JUSTIFICATIV

(intocmit in conformitate cu prevederile Ghidului privind metodologia de elaborare si continutul
cadru al Planului Urbanistic de Detaliu - Reglementare tehnica - indicativ GM009-2000)

-CAP.1- INTRODUCERE

-1.1.- OBIECTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM

-DENUMIREA PROIECTULUI: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+1-2E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
-AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. INTRAREA MAIOR SOFRAN NR. 7
-INITIATORI (BENEFICIARI): STEFAN MARIUS SI CIUTACU DANIELA
-ELABORATOR: S.C. DALI-PROIECT S.R.L. CONSTANTA
-DATA ELABORARII: MAI 2024

PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE REALIZEAZA IN VEDEREA OBTINERII
AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE PENTRU UN IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE S+P+1-2E,
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER. TERENUL PE CARE SE REALIZEAZA
CONSTRUCTIA ARE SUPRAFATA DE 506 MP SI SE INTENTIONEAZA MODIFICAREA UNORA DINTRE
REGLEMENTARILE STABILITE PRIN P.U.D. APROBAT CU HCLM NR. 401 /25.07.2005.

DOCUMENTATIA DE URBANISM SE CORELEAZA CU PREVEDERILE PLANURILOR
URBANISTICE ANTERIOR APROBATE, IN CONCORDANTA CU FUNCTIUNILE EXISTENTE, CU
VECINATATILE IMEDIATE SI CU SOLICITARILE POPULATIEI, CONFORM LEGII 350 /2001.

CONTINUTUL DOCUMENTATIEI DE URBANISM RASPUNDE CERINTELOR DIN ORDINUL GM
009-2000 AL MLPAT, PRECUM SI LEGII 350 /2001 SI TRATEAZA URMATOARELE CATEGORII DE
PROBLEME:

- CIRCULATIILE AUTO SI PIETONALE
 - ORGANIZAREA URBANISTIC-ARHITECTURALA IN FUNCTIE DE CARACTERISTICILE ZONEI
URBANE
 - INDICI SI INDICATORI URBANISTICI (RETRAGERI, REGIM DE ALINIERE, REGIM DE
INALTIME, P.O.T., C.U.T.)
 - DEZVOLTAREA INFRASTRUCTURII EDILITARE
 - STATUTUL JURIDIC SI CIRCULATIA TERENURILOR
 - ACTUALIZAREA PLANURILOR TOPOGRAFICE
 - POSIBILITATEA REALIZARII CONSTRUCTIEI PROPUSE
- DOCUMENTATIA DE URBANISM P.U.D., AVIZATA SI APROBATA DE CATRE CONSILIUL LOCAL
AL MUNICIPIULUI CONSTANTA CONFORM PREVEDERILOR LEGALE IN VIGOARE, VA DEVENI
INSTRUMENTUL DE REGLEMENTARE URBANISTICA AL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA IN
ACTIVITATEA DE GESTIONARE A SPATIULUI CONSTRUIT DIN ZONA STUDIATA.

-1.2.- SURSE DOCUMENTARE

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI FORMULAREA PROPUNERILOR SI A REGLEMENTARILOR
AU AVUT LA BAZA URMATOARELE ACTE NORMATIVE SI DOCUMENTATII DE URBANISM:

- LEGEA 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL, CU MODIFICARILE ULTERIOARE
- ORDINUL 233 /2016 PENTRU APROBAREA NORMELOR METODOLOGICE DE APLICARE A LEGII 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL SI DE ELABORARE SI ACTUALIZARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM
- REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM APROBAT PRIN HGR 525 /1996, CU MODIFICARILE ULTERIOARE, PRECUM SI ORDINUL MLPAT 21 /N /2000 - GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM
- LEGEA 50 /1991 PRIVIND AUTORIZAREA EXECUTARII LUCRARILOR DE CONSTRUCTII, CU MODIFICARILE ULTERIOARE
- LEGEA 10 /1995 PRIVIND CALITATEA IN CONSTRUCTII, CU MODIFICARILE ULTERIOARE
- LEGEA 287 /2009 PRIVIND CODUL CIVIL
- LEGEA 7 /1996 PRIVIND CADASTRUL SI PUBLICITATEA IMOBILIARA, ACTUALIZATA
- LEGEA FONDULUI FUNCAR 18 /1991, REPUBLICATA, CU MODIFICARILE ULTERIOARE
- LEGEA 226 /2013 PRIVIND APROBAREA OUG 164 /2008 PENTRU MODIFICAREA SI COMPLETAREA OUG 195 /2005 PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI
- HG 445 /2009 PRIVIND EVALUAREA IMPACTULUI ANUMITOR PROIECTE PUBLICE SI PRIVATE ASUPRA MEDIULUI
- OMS 119 /2014 PENTRU APROBAREA NORMELOR DE IGIENA SI SANATATE PUBLICA PRIVIND MEDIUL DE VIATA AL POPULATIEI
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 - REGLEMENTARE TEHNICA "GHID PRIVIND METODOLOGIA DE ELABORARE SI CONTINUTUL CADRU AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
- ORDIN MLPAT 10 /N /1993 - NORMATIV PENTRU PROIECTAREA PARCAJELOR DE AUTOTURISME IN LOCALITATILE URBANE
- PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA SI REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM AFERENT, APROBAT PRIN HCLM 653 /1999, A CARUI VALABILITATE A FOST PRELUNGITA PRIN HCLM 81 /2013 SI 429 /2018, DETALIATA PRIN HCLM 386 /2019
- HCLM 113 /2017 PRIVIND APROBAREA STUDIULUI GENERAL DE CIRCULATIE LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA
- HCLM 401 /2005 PRIVIND APROBAREA P.U.D. AFLAT IN VIGOARE PENTRU TERENUL BENEFICIARULUI

-CAP. 2- STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

-2.1.- EVOLUTIA ZONEI

IN ZONA IN CARE SE AFLA TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D., S-AU CONSTRUIT PANA IN ANUL 1989 IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E; IN ULTIMII 25 DE ANI, S-A EDIFICAT O SERIE DE IMOBILE (LOCUINTE COLECTIVE) CU REGIM DE INALTIME S+P+4E - D+P+9E.

-2.2.- INCADRAREA IN LOCALITATE SI IN PREVEDERILE P.U.G. SI P.U.D. 401 /2005

IN PARTEA DIN NORD A TERENULUI, SE AFLA UN IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+9E SI O ALEE CAROSABILA DE ACCES LA STRADA LOCOTENENT ECONOMU. IN PARTEA ESTICA, SE AFLA STRADA INTRAREA MAIOR SOFRAN. IN PARTEA SUDICA, ESTE UN TEREN DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, TEREN PE CARE SE AFLA O CAZEMATA DEZAFECTATA. IN PARTEA VESTICA ESTE O PROPRIETATE PRIVATA: FRATILA ANA; ADRESA: MUN. CONSTANTA, STR. SOVEJA NR. 24.

PREVEDERI ACTUALE CONFORM P.U.D. 401 /2005

REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;
- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT: NU;
- INTERDICTII TEMPORARE /DEFINITIVE DE CONSTRUIRE: DA, PANA LA ELABORARE SI

APROBARE P.U.D. CONFORM LEGII NR. 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI, REPUBLICATA.

REGIM ECONOMIC

- FOLOSIREA ACTUALA A TERENULUI ESTE CURTI-CONSTRUCTII - TEREN LIBER CONFORM EXTRASULUI DE CARTE FUNCIARA;
- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE: P.U.D. - LOTIZARE PENTRU LOCUINTE;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: NESPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: NESPECIFICATE;
- TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE IMPOZITARE A , CONFORM HCL 236 /2005 PRIVIND IMPARTIREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIUL CONSTANTA.

REGIM TEHNIC

- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE: CONFORM P.U.D. APROBAT CU HCL NR. 401 /25.07.2005 - LOCUIRE;
- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: CONFORM LOTIZARE DIN PLANSĂ DE REGLEMENTARI ANEXA P.U.D. APROBAT CU HCL NR. 401 /2005;
- FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR: FUNCTIUNEA ESTE DE LOCUIRE - FUNCTIUNE DOMINANTA IN ZONA; LOCUINTELE VOR FI CUPLATE SAU IZOLATE; SE VOR RETRAGE CU 3-4 M FATA DE ALINIAMENT, CU POSIBILITATEA AMPLASARII GARAJELOR PE ALINIAMENT; SPRE LIMITA POSTERIOARA SE VA RETRAGE CU MINIM 5 M; REGIMUL DE INALTIME: P+1-2 ETAJE; REGIMUL DE INALTIME ESTE SPECIFICAT PE FIECARE PARCELA IN PARTE; GARAJELE CE SE VOR AMPLASA PE ALINIAMENT VOR AVEA REGIM DE INALTIME - PARTER; SE VA RESPECTA PLANSĂ DE REGLEMENTARI ANEXA LA P.U.D. APROBAT CU HCL NR. 401 /2005.
- PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI: S-A PREVAZUT O ALEE CAROSABILA IN CADRUL INCINTEI, IN LATIME DE 6.25 M; ACCESELE PIETONALE SI AUTO SE REALIZEAZA DIN STR. LOCOTENENT ECONOMU SI DIN ALEEA DINSPRE BLOCURI.
- INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE: NOILE CONSTRUCTII SE VOR ARMONIZA CU CONSTRUCTIILE EXISTENTE IN ZONA PRIN: ALCATUIREA CONSTRUCTIVA - MATERIALE DURABILE (STRUCTURA BETON SI ZIDARII DIN CARAMIDA SAU B.C.A., INVELITORI DIN TIGLA SAU OLANA, FINISAJE DIN MATERIALE NATURALE).
- REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI): PENTRU LOTURILE AMPLASATE LA CIRCULATIILE PUBLICE: ALINIAREA PREVAZUTA ESTE DE 3.00 M PENTRU CORPURILE PRINCIPALE DE CLADIRI SI PE ALINIAMENT PENTRU GARAJELE CU REGIM DE INALTIME PARTER, IAR ALINIAREA POSTERIOARA VA FI DE MINIM 5.00 M. PENTRU LOTURILE CU ACCES DIN ALEEA INTRIOARA, ALINIAREA VA FI DE 4-5 M SPRE ALEE SI 3 M FATA DE LIMITELE POSTERIOARE SI LATERALE.
- REGIM DE INALTIME GENERAL: MINIM P+1+M SI MAXIM P+2E; REGIMUL DE INALTIME PENTRU TERENUL CU NR. CADASTRAL 212286 VA FI DE P+1-2E, CONFORM PLANSĂ REGLEMENTARI AFERENTA P.U.D. APROBAT CU HCL NR. 401 /2005.
- P.O.T. maxim = 45%
- C.U.T. maxim = 1.5
- SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT IN P.U.D.: 506 MP
- ECHIPAREA CU UTILITATI TEHNICO-EDILITARE: ZONA DISPUNE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: PENTRU TERENUL SITUAT PE STR. INTRAREA MAIOR SOFRAN NR. 7, ACCESUL SE VA FACE DINSPRE ALEEA DIN EST; STATIOANAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI, DECI IN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE; SPATIUL DE PARCARE /GARARE VA FI ASIGURAT CF. HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANTA, RECTIFICATA PRIN HCL NR. 28 /2018, COMPLETATA PRIN HCL NR. 532 /2018, HCL NR. 318 /2020, HCL. NR. 371 /2020 SI HCL NR. 102 /2022.

- SE VOR APLICA CERINTELE MINIME DE PERFORMANTA ENERGETICA STABILITE PRIN METODOLOGIA DE CALCUL AL PERFORMANTEI ENERGETICE A CLADIRILOR LA CLADIRILE NOI SI LA NOILE UNITATI ALE ACESTORA; LA CLADIRILE EXISTENTE, UNITATILE DE CLADIRE SI ELEMENTELE CARE ALCATUIESC ANVELOPA CLADIRII SUPUSE UNOR LUCRARI DE RENOVARE MAJORA, LA INSTALAREA /INLOCUIREA /MODERNIZAREA SISTEMELOR TEHNICE ALE CLADIRILOR CONFORM LEGII NR. 372 /13.12.2005 (REPUBLICATA) PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR.
- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: ESTE OBLIGATORIE AMENAJAREA DE SPATII PLANTATE CU ROL DECORATIV SI DE PROTECTIE DE MINIM 10% DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE SUPRAFATA STABILITA PRIN HCJ NR. 152 /22.05.2013 PRIVIND STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI A NUMARULUI MINIM DE ARBUSTI, ARBORI, PLANTE DECORATIVE SI FLORI AFERENTE CONSTRUCTIILOR REALIZATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDETULUI CONSTANTA.
- REGIMUL DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENT: POSIBILITATEA ELABORARII UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM MODIFICATOARE, FARA AVIZ DE OPORTUNITATE CONFORM LEGII NR. 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE.

-2.3.- ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

CLIMA MUNICIPIULUI CONSTANTA EVOLUEAZA PE FONDUL GENERAL AL CLIMATULUI TEMPERAT CONTINENTAL CU INFLUENTE MARINE, PREZENTAND PARTICULARITATI LEGATE DE POZITIA GEOGRAFICA SI DE COMPONENTELE FIZICO-GEOGRAFICE ALE TERITORIULUI. VECINATATEA MARIII NEGRE SI A LACULUI SIUTGHIOL ASIGURA UMIDITATEA AERULUI SI REGLEAZA INCALZIREA ACESTUIA.

REGIUNEA SE CARACTERIZEAZA PRINTR-UN CLIMAT SECETOS, CU PRECIPITATII ATMOSFERICE RARE, DAR INSEMNALE CANTITATIV. VOLUMUL PRECIPITATIILOR ESTE CUPRINS INTRE 300 SI 400 mM /an.

VANTUL PREDOMINANT ESTE DIN DIRECTIA N-NE, CARACTERIZANDU-SE PRINTR-O UMIDITATE REDUSA VARA SI UN APORT IMPORTANT DE ZAPEZI SI TEMPERATURI SCAZUTE IARNA.

TEMPERATURILE MEDII ANUALE SE INSCRIU CU VALORI SUPERIOARE MEDIEI NATIONALE, DE 11,2°C. TEMPERATURA MEDIE IARNA ESTE APROPIATA DE 0°C, IAR VARA DEPASESTE 25°C. ADANCIMEA DE INGHET SE SITUEAZA LA -0.80 m.

DIN PUNCT DE VEDERE SEISMIC, CONSTANTA SE INCADREAZA IN ZONA SEISMICA "E" CU $a_g = 0.20 g$, ACCELERATIA DE VARF PENTRU CUTREMURE CU PERIOADA DE REVENIRE DE 225 ANI, RESPECTIV IN ZONA CU PERIOADA DE COLT A SPECTRULUI DE RASPUNS $T_c = 0.7 s$.

DIN PUNCT DE VEDERE GEOMORFOLOGIC, AMPLASAMENTUL STUDIAT ARE O USOARA DECLIVITATE DE LA EST LA VEST. NU SE SEMNALEAZA FENOMENE DE ALUNECARE SAU PRABUSIRE CARE SA PERICLITEZE STABILITATEA VIITOARELOR CONSTRUCTII.

-2.4.- PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

GEOLOGIC, AMPLASAMENTUL FACE PARTE DIN PODISUL DOBROGEI DE SUD, PENTRU ZONA FIIND CARACTERISTICE FORMATIUNILE CUATERNARE REPREZENTATE PRIN LOESS-URI MACROPORICE DE ORIGINE EOLIANA, PRAFURI-PRAFURI ARGILOASE LOESSOIDE SI ARGILE PRAFOASE LOESSOIDE. SUB ACESTE, URMEAZA COMPLEXUL ARGILOS - ARGILA PRAFOASA + ARGILA. IN STUDIUL GEOTEHNIC, PANA LA ADANCIMEA DE - 1.00 m, S-A INTALNIT PAMANT CENUSIU, SUB CARE SE AFLA LOESS GALBEN (PRAF ARGILOS) CAFENIU, PLASTIC VARTOS, GRUPA A - P.S.U.C. SE RECOMANDA FUNDAREA CONSTRUCTIEI DIRECT PE STRATUL DE LOESS.

RECOMANDARI SUPLIMENTARE:

- PROTEJAREA TERENULUI DE FUNDARE IMPOTRIVA UMEZIRII IN PERIOADA EXECUTIEI SI IN TIMPUL EXPLOATARII;
- ASIGURAREA SCURGERII RAPIDE A APELOR PLUVIALE; IN JURUL CONSTRUCTIEI, SE VOR EXECUTA TROTUARE IMPERMEABILE DE PROTECTIE, CU PANTA DE 2-5% SPRE EXTERIOR, CU LATIMEA DE 1 M, IN LIMITA TERENULUI PROPRIETATE.

-2.5.- CIRCULATIA EXISTENTA

EXISTA DOUA ACCESE LA TERENUL BENEFICIARULUI. IN PARTEA DE NORD ESTE UN ACCES CAROSABIL DINSPRE STRADA LOCOTENENT ECONOMU, LATIMEA ACESTUIA FIIND DE 6.90 M. IN PARTEA ESTICA ESTE STRADA INTRAREA MAIOR SOFRAN, CU CIRCULATIE PIETONALA DE 2.00 M LATIME, CIRCULATIE CAROSABILA CU LATIME DE 5.00 M SI PARCARI 5.00 M X 2.50 M.

-2.6.- OCUPAREA TERENURILOR, CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D. ESTE LIBER DE CONSTRUCTII; ZONA STUDIATA ESTE CARACTERIZATA DE FUNCTIUNILE DE LOCUIRE. IN CEEA CE PRIVESTE CALITATEA FONDULUI CONSTRUIT, ACEASTA ESTE BUNA, CONSTRUCTIILE AU STRUCTURI DURABILE, FINISAJE DE CALITATE. S-AU CONSTRUIT PANA IN ANUL 1989 IMOBILE DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+4E; IN ULTIMII 25 DE ANI, S-A EDIFICAT O SERIE DE IMOBILE (LOCUINTE COLECTIVE) CU REGIM DE INALTIME S+P+4E - D+P+9E.

-2.7.- ECHIPAREA EDILITARA

ZONA STUDIATA DISPUNE DE:

- DISTRIBUTIE APA Dn 100 mm OL
- COLECTOR MENAJER Dn 250 mm PVC-KG
- COLECTOR PLUVIAL Dn 300 mm B
- ENERGIE ELECTRICA LES 20 kV
- ENERGIE ELECTRICA LES 0.4 kV
- GAZE NATURALE CMD PE 63 RP
- RETEA TERMICA DE DISTRIBUTIE

RACORDURILE ELECTRICE TRAVERSEAZA TERENUL BENEFICIARULUI SI VA FI NECESARA DEVIEREA LOR PANA LA FAZA D.T.A.C.

-2.8.- PROBLEME DE MEDIU SI MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

ZONA STUDIATA NU RIDICA PROBLEME DE MEDIU, FIIND SITUATA IN AFARA AREALELOR PROTEJATE, IAR LUCRARILE PROPUSE NU IMPUN ADOPTAREA UNOR MASURI SPECIALE DE PROTECTIE A MEDIULUI, ELE CONSTAND IN MASURILE OBISNUITE CE TREBUIE AVUTE IN VEDERE LA AUTORIZARE: MASURI DE PROTECTIE A MEDIULUI IN CEEA CE PRIVESTE PROTEJAREA IMPOTRIVA POLUARII, REDUCEREA RISCURILOR NATURALE, REALIZAREA DE SPATII VERZI ETC.

ESTE OBLIGATORIE AMENAJAREA DE SPATII PLANTATE CU ROL DECORATIV SI DE PROTECTIE DE MINIM 10% DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE SUPRAFATA STABILITA PRIN HCJ NR. 152 /22.05.2013 PRIVIND STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI A NUMARULUI MINIM DE ARBUSTI, ARBORI, PLANTE DECORATIVE SI FLORI AFERENTE CONSTRUCTIILOR REALIZATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDETULUI CONSTANTA.

-2.9.- OPTIUNILE POPULATIEI

PE TERENUL CE A INITIAT ELABORAREA PREZENTULUI P.U.D., SE STUDIAZA OPORTUNITATEA CONSTRUIRII UNUI IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE CU REGIM DE INALTIME S+P+1-2E, A IMPREJMUIRII SI A ORGANIZARII DE SANTIER; IN PREZENT, TERENUL ESTE LIBER DE CONSTRUCTII.

-2.10.- DISFUNCTIONALITATI

PENTRU TERENUL BENEFICIARULUI, NU S-AU CONSTATAT DISFUNCTIONALITATI.

-CAP. 3- PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

-3.1.- CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE - JUSTUFICARI

AVAND IN VEDERE TENDINTELE DE DEZVOLTARE ALE ZONEI, DAR SI CONDITIILE STIPULATE IN CERTIFICATUL DE URBANISM, PREZENTA DOCUMENTATIE ANALIZEAZA OPORTUNITATEA REALIZARII INVESTITIEI PROPUSE IN CONCORDANTA SI CU RESPECTAREA PREVEDERILOR LEGALE REFERITOARE LA:

- COMPATIBILITATEA FUNCTIUNILOR IN ZONA STUDIATA, CONFORM ART. 14 AL HGR 525 /1996 CU MODIFICARILE ULTERIOARE SI P.U.D. IN VIGOARE, APROBAT CU HCLM 265 /09.05.2008;
- ASIGURAREA INSORIRII CLADIRILOR CONFORM OMS 119 /2014;
- ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SI PIETONALE LA LOT;
- ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE NECESARE;
- REGLEMENTAREA RETRAGERILOR FATA DE LIMITELE PROPRIETATII;
- ASIGURAREA UTILITATILOR NECESARE OBIECTIVULUI;
- AMENAJAREA SPATIILOR VERZI NECESARE.

-3.2.- PREVEDERI URBANISTICE PROPUSE:

REGIM JURIDIC

- INTRAVILAN MUN. CONSTANTA;
- TEREN PROPRIETATE PRIVATA;
- MONUMENT, ANSAMBLU, SIT URBAN, ZONA DE PROTECTIE A UNUI MONUMENT: NU;
- INTERDICTII TEMPORARE /DEFINITIVE DE CONSTRUIRE: DA, PANA LA ELABORARE SI APROBARE P.U.D. CONFORM LEGII NR. 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMULUI, REPUBLICATA.

REGIM ECONOMIC

- FOLOSIREA TERENULUI ESTE CURTI-CONSTRUCTII - TEREN LIBER;
- DESTINATIA TERENULUI STABILITA PRIN PLANURILE DE URBANISM SI AMENAJAREA TERITORIULUI APROBATE;
- UTILIZARI ADMISE: LOCUIRE - LOCUINTE COLECTIVE;
- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: NESPECIFICATE;
- UTILIZARI INTERZISE: NESPECIFICATE;
- TERENUL FACE PARTE DIN ZONA DE IMPOZITARE A , CONFORM HCL 236 /2005 PRIVIND IMPARTIREA PE ZONE A TERENURILOR DIN MUNICIPIUL CONSTANTA.

REGIM TEHNIC

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR: SE CONSIDERA CONSTRUIBILE PARCELELE CU SUPRAFATA MAI MARE DE 150 MP SI CU DESCHIDERA MAI MARE DE 8.00 M LA ACCESELE CAROSABILE;
- FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR: FUNCTIUNEA ESTE DE LOCUIRE - LOCUINTE COLECTIVE - FUNCTIUNE DOMINANTA IN ZONA; LOCUINTELE VOR FI CUPLATE, IZOLATE SAU INSIRUITE; SE VOR RETRAGE CU MINIM 3-4 M FATA DE ALINIAMENTUL LA STRADA INTRAREA MAIOR SOFRAN; FATA DE CELELALTE LIMITE DE PROPRIETATE, AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SE VA REALIZA CONFORM COD CIVIL; PENTRU REALIZAREA DE BALCOANE, BOW-WINDOW-URI ETC. CATRE ALEEA DE ACCES SPRE STRADA LOCOTENENT ECONOMU, IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE, LA ETAJELE 1 SI 2, CONDITIILE SUNT DE A SE ASIGURA O INALTIME LIBERA DE MINIM 3.50 M PANA LA COTA CAROSABILULUI SI DE A SE RESPECTA CODUL CIVIL; REGIMUL DE INALTIME: S+P+1-2 ETAJE;
- PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI: S-A PREVAZUT O ALEE CAROSABILA IN CADRUL INCINTEI, IN LATIME DE 5.40 M; ACCESELE PIETONALE SI AUTO SE REALIZEAZA DIN STRADA INTRAREA MAIOR SOFRAN.
- INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE

MENTINUTE: NOILE CONSTRUCTII SE VOR ARMONIZA CU CONSTRUCTIILE EXISTENTE IN ZONA PRIN: ALCATUIREA CONSTRUCTIVA - MATERIALE DURABILE (STRUCTURA BETON SI ZIDARII DIN CARAMIDA SAU B.C.A., INVELITORI DIN TIGLA SAU OLANE ORI ACOPERISURI TIP TERASA, FINISAJE DIN MATERIALE NATURALE).

- REGIMUL DE CONSTRUIRE (ALINIAREA SI INALTIMEA CONSTRUCTIILOR, PROCENTUL DE OCUPARE AL TERENULUI): RETRAGEREA PREVAZUTA ESTE DE MINIM 3-4 M FATA DE ALINIAMENTUL LA STRADA MAIOR SOFRAN; FATA DE CELELALTE LIMITE DE PROPRIETATE, AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR SE VA REALIZA CONFORM COD CIVIL; PENTRU REALIZAREA DE BALCOANE, BOW-WINDOW-URI ETC. CATRE ALEEA DE ACCES SPRE STRADA LOCOTENENT ECONOMU, IN AFARA LIMITEI DE PROPRIETATE, LA ETAJELE 1 SI 2, CONDITIILE SUNT DE A SE ASIGURA O INALTIME LIBERA DE MINIM 3.50 M PANA LA COTA CAROSABILULUI SI DE A SE RESPECTA CODUL CIVIL;

- P.O.T. maxim = 45%

- C.U.T. maxim = 1.5

- SUPRAFATA TERENULUI STUDIAT IN P.U.D.: 506 MP

- REGIM DE INALTIME GENERAL: S+P+1-2E

- ECHIPAREA CU UTILITATI TEHNICO-EDILITARE: ZONA DISPUNE DE ECHIPARE TEHNICO-EDILITARA; CONSTRUCTIA BENEFICIARULUI VA FI BRANSATA LA RETELELE DE UTILITATI.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR: PENTRU TERENUL SITUAT PE STR. INTRAREA MAIOR SOFRAN NR. 7, ACCESUL SE VA FACE DINSPRE ALEEA DIN EST; STATIOANAREA AUTOVEHICULELOR SE ADMITE NUMAI IN INTERIORUL PARCELEI, DECI IN AFARA CIRCULATIILOR PUBLICE; SPATIUL DE PARCARE /GARARE VA FI ASIGURAT CF. HCL NR. 113 /2017 - PRIVIND ASIGURAREA NUMARULUI MINIM DE LOCURI DE PARCARE PENTRU LUCRARILE DE CONSTRUCTII SI AMENAJARI AUTORIZATE PE RAZA MUNICIPIULUI CONSTANTA, RECTIFICATA PRIN HCL NR. 28 /2018, COMPLETATA PRIN HCL NR. 532 /2018, HCL NR. 318 /2020, HCL. NR. 371 /2020 SI HCL NR. 102 /2022.

- SE VOR APLICA CERINTELE MINIME DE PERFORMANTA ENERGETICA STABILITE PRIN METODOLOGIA DE CALCUL AL PERFORMANTEI ENERGETICE A CLADIRILOR LA CLADIRILE NOI SI LA NOILE UNITATI ALE ACESTORA; LA CLADIRILE EXISTENTE, UNITATILE DE CLADIRE SI ELEMENTELE CARE ALCATUIESC ANVELOPA CLADIRII SUPUSE UNOR LUCRARI DE RENOVARE MAJORA, LA INSTALAREA /INLOCUIREA /MODERNIZAREA SISTEMELOR TEHNICE ALE CLADIRILOR CONFORM LEGII NR. 372 /13.12.2005 (REPUBLICATA) PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE: ESTE OBLIGATORIE AMENAJAREA DE SPATII PLANTATE CU ROL DECORATIV SI DE PROTECTIE DE MINIM 10% DIN TOTALUL SUPRAFETEI DE TEREN, DAR NU MAI PUTIN DE SUPRAFATA STABILITA PRIN HCJ NR. 152 /22.05.2013 PRIVIND STABILIREA SUPRAFETELOR MINIME DE SPATII VERZI SI A NUMARULUI MINIM DE ARBUSTI, ARBORI, PLANTE DECORATIVE SI FLORI AFERENTE CONSTRUCTIILOR REALIZATE PE TERITORIUL ADMINISTRATIV AL JUDETULUI CONSTANTA.

- REGIMUL DE ACTUALIZARE /MODIFICARE A DOCUMENTATIILOR DE URBANISM SI A REGLEMENTARILOR LOCALE AFERENT: POSIBILITATEA ELABORARII UNEI DOCUMENTATII DE URBANISM MODIFICATOARE, FARA AVIZ DE OPORTUNITATE CONFORM LEGII NR. 350 /2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI SI URBANISMUL, CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE.

- IMPREJMUIRI: SE VA ASIGURA REALIZAREA UNEI IMAGINI UNITARE LA NIVELUL CIRCULATIILOR PUBLICE PRIN AUTORIZAREA DE IMPREJMUIRI DIN MATERIALE DURABILE SI DE CALITATE, CARE SE INCADREAZA IN TIPUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPA MATERIAL, CULOARE, REZISTENTA, TRANSPARENTA ETC.; GARDURILE SPRE STRADA VOR AVEA INALTIMEA DE MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M SI O PARTE TRANSPARENTA DIN METAL SAU LEMN DUBLATA DE GARD VIU; IMPREJMUIRILE LATERALE SI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.20 M;

-3.3- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

AVAND IN VEDERE VECINATATILE AMPLASAMENTULUI SI CARACTERISTICILE TESUTULUI

URBAN DIN CARE FACE PARTE, EDIFICAREA CONSTRUCTIEI PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE INCADREAZA IN FUNCTIUNILE EXISTENTE IN ZONA STUDIATA, CONTRIBUIND LA CONSTITUIREA UNEI IMAGINI UNITARE DE CARTIER REZIDENTIAL CU DOTARILE AFERENTE.

-3.4.- MODERNIZAREA CIRCULATIEI

ACCESELE CAROSABILE SI PIETONALE SUNT BINE ORGANIZATE IN ZONA.

ACCESE CAROSABILE:

- TRAFIC RUTIER MECANIC
- INTENSITATE REDUSA
- VEHICULE CU MASA max. 20 t
- VITEZA max. 30 km /h
- DRUMURI PUBLICE
- DRUMURI DE INTERES LOCAL
- DRUMURI MODERNE CU IMBRACAMINTE PERMANENTA ASFALTICA
- DRUM DE CLASA TEHNICA IV: TRAFIC REDUS
- STRADA CATEGORIA a IV-a - DE FOLOSINTA LOCALA

CONFORM HCLM 113 /2017, SE VOR AMENAJA 8 LOCURI DE PARCARE IN INCINTA INITIATORULUI.

-3.5.- DESCRIEREA OBIECTIVULUI - CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

-3.5.1.- ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

IN PREZENT, TERENUL INITIATORULUI PREZENTULUI P.U.D. ESTE LIBER DE CONSTRUCTII

-3.5.2.- SOLUTII DE CONSOLIDARE SI /SAU RECONFIGURARE

NU ESTE CAZUL

-3.5.3.- CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCTIEI PROPUSE (RAPORTATE LA SUPRAFATA TERENULUI INITIATORULUI: 506 mp)

	SITUATIA EXISTENTA	REGLEMENTARI CF. PUD APROBAT	REGLEMENTARI PROPUSE
P.O.T.	0%	max. 45%	max. 45%
C.U.T.	0%	max. 1,5	max. 1,5
REGIM DE INALTIME	-	max. P+1-2E	S+P+1-2E
Hmax	-	-	10.50 M
Sc	-	-	227.62 MP (max. 227.70 MP)
Scd	-	-	656.57 MP (max. 759.00 MP)

TROTUARUL VA FI FARA DENIVELARI, IAR BORDURA VA FI COBORATA PE LATIMEA ACCESULUI IN INCINTA PENTRU FACILITAREA CIRCULARII PERSOANELOR CU DIZABILITATI (CONFORM NORMATIV PRIVIND ADAPTAREA CLADIRILOR CIVILE SI A SPATIULUI URBAN LA NEVOILE INDIVIDUALE ALE PERSOANELOR CU DIZABILITATI - INDICATIV NP 051-2012 - REVIZUIRE NP 051 - 2000).

-3.5.4.- RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

IN PARTEA DIN NORD A TERENULUI, SE AFLA UN IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+9E SI O ALEE CAROSABILA DE ACCES LA STRADA LOCOTENENT ECONOMU. IN PARTEA ESTICA, SE AFLA STRADA INTRAREA MAIOR SOFRAN. IN PARTEA SUDICA, ESTE UN TEREN DOMENIU PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, TEREN PE CARE SE AFLA O CAZEMATA DEZAFECTATA. IN

PARTEA VESTICA, ESTE O PROPRIETATE PRIVATA: FRATILA ANA; AMPLASAMENT: MUN. CONSTANTA, STR. SOVEJA NR. 24.

DISTANTELE CONSTRUCTIEI PROPUSE FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

- LA NORD: 0.00 M FATA DE ALEEA DE ACCES LA STRADA LOCOTENENT ECONOMU SI 1.00 M FATA DE IMOBILUL DE LOCUINTE COLECTIVE D+P+9E;

- LA EST: 13.50 M;

- LA SUD: 0.00 M;

- LA VEST: 0.60 M.

-3.5.5.- DESCRIEREA FUNCTIONALA A INVESTITIEI PROPUSE

SE PROPUN CONSTRUIREA UNUI IMOBIL S+P+1-2E - LOCUINTE COLECTIVE , A IMPREJUMUIRII SI A ORGANIZARII DE SANTIER.

IMOBIL S+P+1-2E - LOCUINTE COLECTIVE

SISTEM CONSTRUCTIV:

- INFRASTRUCTURA: FUNDATII CONTINUE DIN BETON ARMAT;

- SUPRASTRUCTURA: CADRE - STALPI, GRINZI, PLANSEE BETON ARMAT;

- ACOPERIS: TERASA.

FINISAJE EXTERIOARE: TENCUIELI DECORATIVE; TAMPLARIE P.V.C. CU GEAM TERMOIZOLANT.

FUNCTIUNI:

- SUBSOL: SPATII TEHNICE

- PARTER, ETAJ 1 SI ETAJ 2: CATE DOUA APARTAMENTE /NIVEL.

PROIECTUL TEHNIC VA FI INTOCMIT IN VEDEREA SATISFACERII EXIGENTELOR MINIMALE PREVAZUTE IN ANEXA 1G LA LEGEA 114 /1996 PRIVIND LOCUINTELE, CU MODIFICARILE SI ACTUALIZARILE ULTERIOARE SI A OMS 119 /2014.

CONSTRUCTIA VA FI BRANSATA LA RETELE DE UTILITATI, EXISTENTE IN ZONA.

SE VOR ASIGURA SPATII DE PARCARE, SPATII VERZI, SPATIU PENTRU COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR.

IMPREJMUIRE

SE VA ASIGURA REALIZAREA UNEI IMAGINI UNITARE LA NIVELUL CIRCULATIILOR PUBLICE PRIN AUTORIZAREA DE IMPREJMUIRI DIN MATERIALE DURABILE SI DE CALITATE, CARE SE INCADREAZA IN TIPUL DOMINANT LA NIVELUL ZONEI DUPA MATERIAL, CULOARE, REZISTENTA, TRANSPARENTA ETC.; GARDURILE SPRE STRADA VOR AVEA INALTIMEA DE MAX. 2.20 M SI MIN. 1.80 M DIN CARE UN SOCLU OPAC DE 0.50 M SI O PARTE TRANSPARENTA DIN METAL SAU LEMN DUBLATA DE GARD VIU; IMPREJMUIRILE LATERALE SI POSTERIOARE POT AVEA MAXIM 2.20 M;

-3.6.- DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

CONFORM PLANSEI A4, ZONA STUDIATA DISPUNE DE RETELE DE ALIMENTARE CU APA, EVACUARE APE UZATE MENAJERE, RETELE ENERGIE ELECTRICA, DE GAZE NATURALE, TERMOFICARE SI COMUNICATII.

EXTINDERILE DE RETELE SAU MARIRILE DE CAPACITATE A RETELELOR PUBLICE EXISTENTE SE VOR REALIZA DE CATRE BENEFICIAR, PARTIAL SAU INTEGRAL, DUPA CAZ, IN CONFORMITATE CU LEGISLATIA IN VIGOARE.

RETELELE NOI SAU EXTINDEREA RETELELOR EXISTENTE, PRECUM SI BRANSAMENTELE, SE VOR REALIZA SUBTERAN, IN CONFORMITATE CU PREVEDERILE ART. 18, ALIN. 2,1 DIN REGULAMENTUL GENERAL DE URBANISM PROBAT PRIN HGR 525 /1996, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

ACTUALIZAREA PREVEDERILOR URBANISTICE ALE ZONEI VA PERMITE DETINATORILOR DE UTILITATI SA-SI REVIZUIASCA SI SA-SI ACTUALIZEZE STUDIILE SI STRATEGIILE DE DEZVOLTARE SI DE MODERNIZARE ALE RETELELOR, IN CONCORDANTA CU CARACTERISTICILE TESUTULUI URBAN PROPUȘ.

ZONA DISPUNE DE REȚELE TEHNICO-EDILITARE, CARE NU AFECTEAZA PROPRIETATILE PRIVATE DIN ZONA STUDIATA.

SOLUTIILE DE RACORDARE PENTRU NOILE CONSTRUCTII VOR FACE OBIECTUL UNOR PROIECTE SEPARATE DE BRANSAMENTE, CARE SE VOR INTOCMI LA CEREREA BENEFICIARULUI DE CATRE SOCIETATI AGREMENTATE DE DETINATORII DE REȚELE SI VOR RESPECTA CONDITIILE IMPUSE DE ACESTIA PRIN AVIZE SI DE LEGISLATIA IN VIGOARE.

-3.7.- OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

IN ZONA STUDIATA, TERENURILE SUNT PROPRIETATI ALE PERSOANELOR FIZICE SI JURIDICE, PRECUM SI TERENURI IN DOMENIUL PUBLIC AL MUNICIPIULUI CONSTANTA.

-CAP. 4- CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

REGLEMENTARILE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE DE URBANISM SE INSCRIU IN PREVEDERILE ART. 32, ALIN. (1), LIT. B) AL LEGII NR. 350 /2001, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

FUNCTIUNEA PROPUSA ESTE COMPATIBILA CU FUNCTIUNEA PREDOMINANTA A ZONEI SI RESPECTA PRINCIPALELE OBIECTIVE ALE ACTIVITATII DE URBANISM:

- IMBUNATATIREA CONDITIILOR DE VIATA PRIN ELIMINAREA DISFUNCTIONALITATILOR, ASIGURAREA ACCESELOR CAROSABILE SI PIETONALE, ACCESUL LA UTILITATILE PUBLICE;
- UTILIZAREA RATIONALA A TERENULUI IN CEEA CE PRIVESTE EDIFICAREA CONSTRUCTIEI, ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE SI A SPATIILOR VERZI, PREVEDEREA SPATIULUI PENTRU COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR MENAJERE;
- ASIGURAREA CALITATII CADRULUI CONSTRUIT, AMENAJAT SI PLANTAT.

REGLEMENTARILE URBANISTICE PROPUSE PRIN PREZENTA DOCUMENTATIE, NECESARE COORDONARII DEZVOLTARII URBANISTICE VIITOARE A TERENULUI, CONTRIBUIE LA DEZVOLTAREA SPATIALA ECHILIBRATA, LA PROTECTIA PATRIMONIULUI NATURAL SI CONSTRUIT, LA IMBUNATATIREA CONDITIILOR DE VIATA, PRECUM SI LA ASIGURAREA COEZIUNII TERITORIALE, RESPECTAND PREVEDERILE ART. 2 AL LEGII 350 /2001, CU MODIFICARILE ULTERIOARE.

INTOCMIT,
CARH. L. SCURTULESCU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL
LOCUINTE COLECTIVE S+P+1-2E, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER
2. - REGLEMENTARI URBANISTICE

