

**MEMORIU DE PREZENTARE - RLU
PUZ - PARCELARE TEREN
PENTRU CONSTRUIRE DE LOCUINȚE**

**Judetul CONSTANTA, Localitatea VALU LUI TRAIAN, PARCELA A 2048/1 - A 2048/2, Str.
MARESAL AVERESCU, NR.37, PARCELA V2040.**

CUPRINS

TITLU I. - PRESCRIPTII GENERALE

- **DOMENIUL DE APLICARE**
- **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII DE URBANISM**
- **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI
TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**
- **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

TITLU II. - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

TITLU III. - PRESCRIPTII SPECIFICE PENTRU U. T. R.

TITLU I - PRESCRIPTII GENERALE

➤ DOMENIUL DE APLICARE

Prezentul regulament de urbanism se aplica teritoriului delimitat în planul de reglementari care face parte integrantă din prezentul regulament, după cum urmează:

Teritoriul care urmeaza sa fie reglementat prin Planul Urbanistic Zonal :

Proprietatea studiată 1, în suprafață de 5600 mp din acte (5600 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 110018 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Str. Maresal Averescu;
- la sud - A 2048/2 Ofrim Dumitru
- la vest - Parcela A 2045 Most. Def. Emin Z. Gemaledin.

Proprietatea studiată 2, în suprafață de 5600 mp din acte (5600 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 109892 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Parcela A 2048/1 Bucel Nicolae;
- la est - Str. General Averescu;
- la sud - Str. General Averescu;
- la vest - Parcela A 2045.

Proprietatea studiată 3, în suprafață de 13.800 mp din acte (13.800 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 112888 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - Drum de exploatare;
- la est - IE: 109892 A 2048 Lot 2, IE: 110018 A 2048 Lot 1;
- la sud - Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Proprietatea studiată 4, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localitatii VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Alee de acces;
- la sud - IE: 105999 A, IE: 110496, IE: 107117, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

În urma alipirii au rezultat următoarele 2 parcele:

Proprietatea rezultată 1, în suprafață de 25.000 mp din acte (25.000 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 114783 Valu lui Traian, Strada Maresal Averescu, nr. 37 – Parcela A2048/1 – Parcela A2048/2, conform Act de Alipire nr. 1626 încheiat la data de 10.11.2020.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord – Drum de exploatare;
- la est - Strada Maresal Averescu;
- la sud - Strada Maresal Averescu, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

Proprietatea rezultată 2, în suprafață de 12.900 mp din acte (12.900 mp din măsurători), este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de nord-vest, și se identifică prin CF 113301 Valu lui Traian, Parcela V 2040, conform Contract de Vanzare Cumparare nr. 1328 încheiat la data de 29.04.2011.

Zona studiată se poziționează pe un teren plan și delimitat /învecinat cu următoarele :

- la nord - DE + Valul de piatra;
- la est - Alee de acces;
- la sud - IE: 105999 A, IE: 110496, IE: 107117, Alee de acces;
- la vest - Alee de acces.

➤ **CORELĂRI CU ALTE DOCUMENTAȚII**

- **AVIZUL DE OPORTUNITATE nr. 27000 din 18.11.2022**

- **Certificatul de urbanism nr. 310 / 06.10.2022** (în prezentul certificat de urbanism se menține necesitatea PUZ-ului, conform Certificatului de Urbanism emis anterior cu nr. 419 din data 05.10.2020).

- Extrasul CF nr. **113301, 112888, 109892, 110018**, din care au rezultat 113301 si 114783.

- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud.Constanța

- Ridicarea topografică

- Baza legală folosită la întocmirea PUZ :

- Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

-Dezvoltare teritoriala Constanța/ <http://www.mdrap.ro>

-**RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC**, pentru amplasament Valu lui Traian, jud. Constanța, str. Mareșal Averescu, nr. 37, parcela A 2048/1, A 2048/2, V 2040, elaborator **MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA**.

➤ **DIVIZIUNEA TERITORIULUI ÎN ZONE FUNCȚIONALE/UNITATI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**

Studiul se încadrează în rezolvarea de ansamblu a zonei propuse prin PUG:

M1a - locuinte unifamiliale si colective mici si servicii, situate in nucleul istoric

➤ **STRUCTURA REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM**

➤ **Generalități: Caracterul zonei**

❖ **SECȚIUNEA I: Utilizare funcțională**

✓ **ARTICOLUL 1 - utilizări admise**

✓ **ARTICOLUL 2 - utilizări admise cu condiționări**

✓ **ARTICOLUL 3 - utilizări interzise**

❖ **SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 3 - caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)**

✓ **ARTICOLUL 4 - reguli de amplasare a clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 5 - înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 6 - aspectul exterior al clădirilor**

✓ **ARTICOLUL 7 - circulații și accese**

✓ **ARTICOLUL 8 -staționarea autovehiculelor**

✓ **ARTICOLUL 9 -condiții de echipare edilitară**

✓ **ARTICOLUL 10 -spații libere și spații plantate**

✓ **ARTICOLUL 11 -împrejmuiri**

❖ **SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului**

✓ **ARTICOLUL 12 - procent maxim de ocupare a terenului (POT).**

✓ **ARTICOLUL 13 - coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).**

TITLUL 2 - PREVEDERI GENERALE CU CARACTER OBLIGATORIU

Prevederile prezentului regulament (RLU) stau la baza parcelării ulterioare a terenurilor, a obținerii documentațiilor cadastrale pentru fiecare parcelă, a eliberării certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire.

Zona studiată fiind grevată de sarcină arheologică pentru toate documentațiile în faza DTAC în zona studiată prin PUZ se va specifica în CU necesitatea solicitării Avizului DJC Constanța.

Cercetarea arheologică se va realiza anterior divizării lotului în parcele.

Regimul de construire, regimul de înălțime, indicii de ocupare a terenului și alinierea construcțiilor vor respecta prevederile marcate în planșa de Reglementari P.U.Z..

TITLUL 3 - PRESCRIȚII SPECIALE PENTRU U.T.R. SUBZONA STUDIATĂ

M1A - LOCUINTE UNIFAMILIALE SI COLECTIVE MICI SI SERVICII, SITUATE IN NUCLEUL ISTORIC

GENERALITĂȚI:

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ:

ARTICOLUL 1 - utilizări admise

- locuințe individuale,
- locuințe colective mici,
- echipamente publice de nivel rezidențial (grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie etc.),
- servicii de interes general; comerț cu amănuntul,
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale,
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în

limita a maxim 30% din suprafața locuinței,

- amenajări aferente echipării tehnico-edilitare,
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, împrejurimi.

ARTICOLUL 2 - Utilizări admise cu condiționări:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale :
- functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitatile in care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse in zona mixta si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice si de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice si de zonare seismica;
- in zonele existente se admite conversia locuintelor in alte functiuni, cu conditia mentinerii ponderii locuintelor in proportie de minim 30 % din ADC;
- Pentru constructii tip duplex suprafata aferenta fiecarui apartament sa fie de minim 250 mp.

ARTICOLUL 3 - Utilizări interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

SECȚIUNEA II: Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor

Cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circulatie si pentru zona de extindere:

- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 250 mp si un front la strada de minim 8,00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul intre laturile parcelei nu va depasi 1/3;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 150 mp; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente.

Terenul liber dintre constructiile existente care nu respecta suprafetele agreate pe care se poate realiza insertia unor cladiri comerciale se va delimita printr-un P.U.Z. elaborat pentru tot tronsonul strazii pentru constructii amplasate pe arterele majore sau PUD pentru cele amplasate pe strazi secundare, prin care se va asigura coerenta cadrului construit, respectarea distantelor minime fata de cladirile existente, evitarea blocarii acceselor carosabile si pietonale existente, conservarea arborilor existenti.

Pentru regimul de înălțime P+3E, P+4E parcela trebuie să aibă suprafața minimă de 500mp. Pentru a se realiza această conditie minimă se pot comasa două sau mai multe parcele..

Amplasarea fiecărei construcții se va realiza in baza unui studiu de însoțire, care va stabili amprenta noii construcții ce va face obiectul cercetării arheologice.

Teritoriul studiat prin PUZ se află în zona de protectie a monumentului istoric de importanta nationala Valul de piatra cod LMI CT-II-m-A-02559.08 si cuprinde Castrul VII Schuchardt aferent Valului de piatra, o asezare si o necropola medievala si o asezare elenistica /La Tene.

- Pentru orice investitii care necesita lucrări de sapatura sunt necesare in prealabil solicitarea si obtinerea avizului Directiei Judetene pentru Cultura Constanta

- Este necesara cercetarea arheologica preventiva a terenului anterior avizarii documentatiilor in faza DTAC.

ARTICOLUL 3 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

Forma parcelelor este dreptunghiulară cu deschideri la stradă între 16-23 ml respectiv cu suprafețe care variază între 248-500 mp.

ARTICOLUL 4 - Reguli de amplasare a clădirilor

Retrageri minime :

Față de aliniamentul străzilor:

-Față de strada proiectată de acces pe parcelă: 3.00m de la limita de proprietate.

Retrageri față de limitele laterale ale parcelei:

Cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, retragerea fata de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea fata de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 6,00 m;

-În cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se poate alipi de calcanul existent (dacă există acordul autentic al părților) sau nu, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță minimă de 60 cm față de limita de hotar (daca nu există deschideri de ușă sau fereastră), iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul în care clădirea se învecineaza pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, distanța minimă va fi de 2.00 m față de limita de proprietate. Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2.00 m între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și balcon (mâna curentă a balustrăzii) ce ar fi orientate către acest fond.

-În cazul în care clădirea se învecinează pe ambele laturi cu clădiri existente retrase sau nu față de limitele parcelelor, noua clădire neavând gol de ușă sau fereastră ale unor încăperi principale, distanța va fi de 60 cm față de linia de hotar, iar peretele sa fie tip calcan. Pentru imobilele care nu se dorește sa fie realizate cu perete tip calcan, distanța minimă va fi de 60 cm între limita de proprietate si streășină. Orice derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic;

-În cazul ferestrei de lumină (tip căramidă de sticlă (nevada) sau geam fix mat) poate fi montată fără limita de distanță;

-Distanța minimă de la limita de proprietate unde se pot monta goluri de uși și ferestre este de 2.00 m de la peretele finit din dreptul golului până la limita de hotar.

-Se interzice construirea pe limita parcelei daca aceasta constituie linia de separatie dintre zona mixta si zona rezidentiala, o functiune publica sau o biserica, cazuri in care se admite realizarea noilor cladiri numai cu o retragere fata de limitele laterale ale parcelei egala cu jumătate din înălțimea la cornise, dar nu mai puțin de 5,00 m;

-Distanta dintre cladirea unei biserici ortodoxe si limitele laterale si posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;

-Se recomanda ca, pentru respectarea intimitatii locuintelor, parapetul ferestrelor de pe fatadele laterale ale cladirilor din zona mixta cu alte functiuni decat locuinte care sunt orientate spre locuintele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 m, sa aiba parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala incaperilor;

-In cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

Retrageri față de limita posterioară a parcelei :

- Clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de minim 2.00 m. Orice

derogare de la distanța minimă se poate face prin acordul părților exprimat printr-un înscris autentic.

ARTICOLUL 5 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Înălțimea maximă admisibilă este de 10,00 ml, se admite un nivel mansardat înscris în volumul acoperișului, în suprafață de maxim 60% din aria construită. Înălțimea maxima a cladirilor va fi P+4E.

ARTICOLUL 6 - Aspectul exterior al clădirilor

Aspectul clădirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectură a clădirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate.

În cazul construcțiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;

Aspectul clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerență" și "eleganță"

Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora;

Se va acorda atenție modului de tratare a acoperișurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectiva descendenta din clădirile înalte;

În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită. Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea clădirilor.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

Firme luminoase.

Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei,

fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei.

Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.

Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.

Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.

Este interzisă amplasarea înscricțiilor pe balcoane, cornișe, acoperișuri.

Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele clădirilor pentru o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al clădirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.

ARTICOLUL 7 - Circulații și accese

Fiecare parcelă va avea un acces auto și unul pietonal din strada de acces proiectată cu lățimea de 10 ml.

ARTICOLUL 8 -Staționarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor: staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.

Autorizarea executării construcțiilor va dispune obligativitatea realizării unui garaj pentru fiecare lot în parte care se va amplasa pe aliniament (aliniament - linia de demarcație între loturi și proprietatea publică a consiliului local - drum ori linia gardului) sau cu retragere, ori realizarea unei platforme auto.

Se prevede minim 1 loc de parcare/locuință (în cazul solicitării de dezmembrare a unei clădiri în mai multe apartamente, fiecare apartament are obligația sa aibă câte 1 loc de parcare);

În cazul spațiilor comerciale cu o suprafață de până la 50 mp se va amenaja 1 loc de parcare, iar la spațiile comerciale care depășesc 50 mp pentru fiecare 20 mp în plus se va asigura câte un loc de parcare.

ARTICOLUL 9 -Condiții de echipare edilitară

Instalații sanitare:

➤ **Sursa de apa:**

Alimentarea cu apă se va realiza la nivelul fiecărei parcele prin bransament la rețeaua publică de alimentare cu apă aflată în apropierea amplasamentului.

➤ **Canalizare menajeră:**

Apele uzate din cadrul parcelelor se vor evacua în bazine vidanjabile etanșe:

- ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare;
- ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la bazinul vidanjabil care se va executa în incintă. Apele uzate se vor descărca în canalizarea publică

➤ **Canalizarea pluvială:**

Apele meteorice care provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirilor sunt evacuate în interiorul proprietăților, fiind conduse prin sistem de pante către spațiile verzi.

Rețeaua de canalizare pluvială este separată de rețeaua de canalizare a apelor uzate menajere, deoarece în cazul unor ploi cu intensitate mare, chiar dacă sunt de scurtă durată în conductele de canalizare apelor meteorice regimul de curgere este sub presiune și orice legătură între aceste conducte și rețeaua de canalizare apelor uzate menajere ar duce la inundarea clădirii, prin obiectele sanitare.

Apele de pe suprafețele exterioare betonate sunt preluate cu ajutorul unui sistem de pante către zonele amenajate ca spații verzi.

➤ **Rețele exterioare apă – canal:**

Canalizarea se va executa, începându-se cu partea din aval și mergând spre partea din amonte. Fiecare tub pus în operă va fi înainte încercat la impermeabilitate. Îmbinările dintre tuburi se vor face prin mufe etanșate cu garnitură din elastomeri.

Pentru evacuarea în exteriorul clădirii a apelor uzate menajere se va realiza o rețea din țeava de canalizare tip PVC-KG pentru conducte îngropate.

Rețeaua interioară de canalizare de la nivelul fiecărei parcele se va decărca în bazin

vidanjabil etanș până la instalarea rețelei de canalizare în zonă.

La aceste rețele inițiatorii P.U.Z. se vor racorda/brânșa în vederea asigurării necesarului de apă/ canalizare astfel:

În zona amplasamentului, pe str.Maresal Averescu există conducta de distribuție apă Dn 100 mm OL și colector menajer Dn 250mm PVC-KG conform aviz de amplasament nr.398/10705 din 05.11.2020 emis de Raja SA Constanța.

BREVIAR DE CALCUL

Breviarul de calcul s-a întocmit conform prevederilor SR 1343-1/2006 și SR 1846-1/2006.

| | | | | | |
|----------------------------|---------------|-----|-----|----|------|
| Nr. locuitori = | 455 locuitori | Kzi | 1.4 | Kp | 1.15 |
| Debit specific de apă qg = | 180 l/om zi | Ko | 2.6 | Ks | 1.05 |

Ipoteză de calcul: S-a considerat ca gospodăriile vor fi dotate cu instalații de apă rece, caldă și canalizare cu preparare individuală a apei calde.

1. Debite caracteristice ale necesarului de apă

| | | | |
|-----------------------------------|--------------|----------|--|
| 1.1. Qzimed n = (N x qg) / 1000 = | 81.90 mc/zi | | |
| 1.2. Qzimax n = Kzi x Qzimed n = | 114.66 mc/zi | | |
| 1.3. Qo max n = (Ko x Qzi) / 24 = | 12.42 mc/h | 3.45 l/s | |

2. Debite cerință apă

| | | | |
|---------------------------------------|--------------|-----------|--|
| 2.1. Qzimed s = Kp x Ks x Qzimed n = | 98.89 mc/zi | | |
| 2.2. Qzimax s = Kzi x Qzimed s = | 138.45 mc/zi | | |
| 2.3. Qomax = (Ko x Qzimax s) / 24 = | 15.00 mc/h= | 4.166 l/s | |
| 2.4. Qomin = (0,10 x Qzimax s) / 24 = | 0.58 mc/h= | 0.16 l/s | |

3. Debite apă uzată menajeră

Conform STAS 1846-1/2006 Qu = Qs

| | |
|------------------|-------------|
| 3.1. Qu zimed = | 98.9 mc/zi |
| 3.2. Qu zi max = | 138.5 mc/zi |
| 3.3. Qu o max = | 4.2 l/s |
| 3.4. Qu o min = | 0.2 l/s |

Concluzii:

-Se vor evita pe cât posibil lucrări edilitare subterane în zona de protecție sudică a monumentului istoric Valu de Piatră.

ARTICOLUL 10 -Spații libere și spații plantate

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJ Constanța nr.152/2013 astfel: pentru locuințe unifamiliale minim 5mp pe locuitor dar nu mai puțin de 30% din suprafața terenului spații verzi plantate alocate funcțiunii de locuire.

ARTICOLUL 11 -Împrejmuiri

Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor avea înălțimea de minim 2,00 m din care soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat, plasă metalică, lemn sau opac și se recomandă sa fie dublate de gard viu. Pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,60 m aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor, etc.;

Pentru împrejmuirile pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private) cu fundație și soclu opac este obligatoriu prezentarea acordului autentificat al vecinului/vecinilor.

În cazul în care se dorește să se realizeze împrejmuiri pe limitele laterale și posterioare (acolo unde sunt proprietăți private), iar gardurile care au fundație și soclu opac și nu există posibilitatea de a lua acordul autentificat al/ale vecinului/vecinilor, atunci împrejmuirea va fi retrasă cu 5 cm în interiorul parcelei, dar la documentația pentru obținerea autorizației de construire trebuie atașat procesul verbal de înțărșare realizat de un cadastrist autorizat. În acest caz proprietarul suportă cheltuielile pentru îngrădirea proprietății.

SECȚIUNEA III: Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului

ARTICOLUL 12 - Procent maxim de ocupare a terenului (POT).

POT maxim admis 60% din suprafața terenului, calculat în raportul dintre aria suprafeței construite și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul POT amprente teraselor sau bovindourilor de la etajele superioare și a teraselor deschise și acoperite.

ARTICOLUL 13 - Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT).

CUT maxim admis 2,5 calculat în raportul dintre aria suprafeței desfășurate și suprafața totală a terenului. Nu sunt incluse în calcul CUT amprente teraselor sau balcoanelor deschise și acoperite.

Întocmit ,

Arh. Dumitru-Radu Popescu

