

Proiect Urbanism nr.P1/2025

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU "DESFIINȚARE PARȚIALĂ C1,
DESFIINȚARE ÎMPREJMUIRE STR.MIHAI EMINESCU ȘI PARȚIAL STR.HALTEI,
CONSTRUIRE P+1E PENTRU SPAȚII COMERCIALE, LOC DE JOACĂ COPII,
SALON EVENIMENTE MICI, AMENAJARE SPAȚII VERZI ȘI ORGANIZARE DE
ȘANTIER"**

AMPLASAMENT : **Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANȚA,
Str.Haltei, nr.20, CF nr.cadastral:124738**

BENEFICIAR : **PETROVAN ELENA-CORINA**

ELABORAT : **BIAMA HOUSE S.R.L. / 3R DESIGN CAMP COMANA S.R.L.**

DATA : **TRIM III/2025**

LISTA DE SEMNĂTURI

ȘEF PROIECT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

PROIECTAT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

BORDEROU

A. PIESE SCRISE

· MEMORIU OBTINERE C.U.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

1.2. Obiectul documentației PUD

1.3. Surse documentare

B. PIESE DESENATE

· Plan cadastral

1.1 PLAN INCADRARE ÎN ZONA - P.U.G. VALU LUI TRAIAN

1.2 PLAN INCADRARE ÎN ZONA - PLAN Google Earth

1.3 PLAN INCADRARE ÎN ZONA- PLAN ANCPI/GEOPORTAL

2. PLAN -SITUAȚIA EXISTENTĂ

3. PLAN -SITUAȚIA PROPUȘĂ

· ÎNTOCMIT : Arh. Dumitru-Radu Popescu

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE :

Proiectul de urbanism de detaliu va asigura cadrul legal de eliberare a Autorizației de Construire astfel:

- Stabilirea funcțiilor,
- Configurarea retragerilor,
- Modul de construire în raport cu funcționarea zonei,
- Conformarea accesului carosabil pentru imobil,
- Amplasarea rețelelor tehnico-edilitare.

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

AMPLASAMENT : **Loc. VALU LUI TRAIAN, Jud. CONSTANTA,
Str.Haltei, nr.20, CF nr.cadastral: 124738**

BENEFICIAR : **PETROVAN ELENA CORINA**

1.2. Obiectul PUD

Obiectul prezentei documentații îl constituie studierea stabilirii condițiilor urbanistice privind construirea unui imobil cu destinația de spațiu comercial care include patru spații comerciale de închiriat, salon de evenimente și loc de joacă pentru copii în suprafața desfășurată de aproximativ 590 mp pe un teren cu suprafața de 1047 mp.

1.3. Surse documentare

- Extrasul CF nr. **124738**
- PUG aferent Loc. VALU LUI TRAIAN Jud.CONSTANTA
- Baza legală folosită la întocmirea PUD :
 - Legea nr.350 / 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul - republicată, cu completările și modificările ulterioare.

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII :

2.1. Evoluția zonei

Imobilul care face obiectul prezentului studiu, este un teren cu construcții (C1-locuință)=232,3 mp, C2-anexă=58 mp, C3-anexă=43 mp, C4-anexă=16 mp) amplasat în partea de sud a localității. Categoria de folosință a terenului este de curți construcții conform extras C.F.

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

-Amplasamentul se află în L - zona de locuit, subzona L1a care presupune locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri, situate în nucleul istoric.

În apropiere NU se găsesc elemente naturale importante / clasificate: zone protejate, cursuri de apă, relief valoros, specii de plante sau animale protejate.

2.2. Încadrarea în localitate

Proprietatea studiată, în suprafață de 1047 mp din acte, este situată în intravilanul localității VALU LUI TRAIAN, în partea de sud, și se identifică prin CF nr. **124738**.

Incinta se așează cu latura lungă la str., pe un teren plan și delimitat învecinat cu următoarele :

- la nord – IE 123425 – Str.Mihai Eminescu;
- la est – IE 124737 - Str. Haltei;
- la sud –IE 124739;
- la vest – IE 124765, IE 124764.

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ :

Pe terenul studiat se va desființa parțială locuința C1 și se va construi un imobil în limitele reglementate prin prezentul P.U.D:(vezi plan situația propusă):

Reglementări impuse prin "PUG VALU LUI TRAIAN":

- Încadrarea în prevederile generale cuprinse în RLU aferent "PUG VALU LUI TRAIAN" - specifice UTR-urilor nominalizate ca parte a incintei studiate
- Înălțimea maximă a construcțiilor P+2E (10,0m)
- POT max= 60%; CUT max= 0.9 – P+1E, CUT max=1,3 – P+2
- Aliniamente: 1,5 m de la limita dinspre str.Mihai Eminescu și pe limita de proprietate pe str.Haltei.
- Retrageri față de limitele laterale și limita posterioară conform Regulamentului de Urbanism Local;
- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

Reglementări solicitate prin PUD:

- Înălțimea maximă a construcțiilor P+2E
- POT max= 60%; CUT max= 1,3
- Aliniamente: pe limita de proprietate pe Str. Haltei și retragere de 1,5 m față de str.Mihai Eminescu;
- Retrageri față de limitele laterale și posterioare: față de partea de vest și sud conform codului civil
- Parcarea / staționarea autovehiculelor - în incinta proprie;

Dezvoltarea echipării edilitare :

Va trebui asigurat accesul la următoarele rețele:

- alimentare cu apă - imobilul este racordat la rețea,
- canalizare menajeră - imobilul este racordat la rețea,
- alimentare cu energie electrică - imobilul este racordat la rețea,
- alimentare cu gaze naturale - imobilul este racordat la rețea.

Protecția mediului :

Prin documentația prezentă avându-se în vedere parcelarea pentru construirea de spații comerciale, nu se pune problema protecției mediului față de marile surse de poluare, unitățile industriale poluatoare nefiind prezente.

Incinta face parte dintr-un areal cu posibilități de creare a spațiilor verzi, prin plantațiile propuse și zonele verzi / terenuri agricole estimate a fi constituite. Se vor prevedea zone plante la limita a 10-50% din suprafața parcelei.

Rezolvarea elementelor poluante la nivelul unităților de locuit :

- deșeurile menajere sunt colectate separat în containere speciale și preluate periodic prin societatea de salubritate din zonă.

Obiective de utilitate publică:

Regimul juridic existent al terenului ce face obiectul studiului - este în proporție de 100% alcătuit din terenuri aparținând unei proprietăți private.

Întocmit:

Arh. Dumitru-Radu Popescu

