

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DATA ANUNTULUI: 09.04.2020

INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

“PUD PENTRU CONSTRUIREA UNEI LOCUINTE UNIFAMILIALE Sp+P+1E “

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PUD – STRADA VOIEVOZILOR, NR.20B

INITIATOR: GAVRILOV GHERGHINA

ELABORATOR: S.C. EXPACO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA,

IN PERIOADA: 09.04.2020 – 24.04.2020, PRIN E-MAIL: primarie@primaria-constant.ro, PRIN POSTA, LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII SI PROPUNERI FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA PRELUAREA SAU NEPRELUREA OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBANE

DATE DE CONTACT ELABORATOR: arh. MIRELA BANCESCU 0721201998 / expaco@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI **09.04.2020 – 24.04.2020**

-COMUNICAREA REZULTATELOR : **25.04.2020 – 05.05.2020.**



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E
CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN
strada VOIEVOZILOR, nr.20B, municipiul CONSTANTA

PLAN INCADRARE IN ZONA scara 1:2000

LEGENDA plansa anexa **HCLM 2652008**
P.U.D. prelungire str.Tulcei intersectie cu
prelungire str.Barbu Stefanescu Delavrancea
si str.Baba Novac

- LIMITA ZONEI STUDIATE
- LOTIZARE AGRICOLA (cl. 16)
- RIDICARE TOPO 2006
- DELIMITARI EXISTENTE
- STRAZI SI ALEI EXISTENTE PROVIZORI
- STRAZI PROPUSE
- CURBE DE NIVEL
- TEREN LIBER NECONSTRUIT - DESTINATIE LOCUINTE P+1,2,POT=15%
- CONSTRUCTII EXISTENTE IN ZONA
- TEREN LIBER NECONSTRUIT DESTINATIE LOCUINTE P+2,+ CU SPATII COMERCIALE, LA PARTER /SAU BIROURI ,POT=15%
- TEREN LIBER NECONSTRUIT DESTINATIE DOTARI SOCIAL-ADMINISTRATIVE,COMERT SI SERVICII P+2,+ ,POT=35% ECHIPAMENTE PUBLICE (SCOALA,GRADINITA)
- ALINIAMENT PROPUSE
- REGIM MAXIM DE INALTIME P+1
- ALINIAMENT STRADAL,ZONE DE PROTECTIE CMTR, SPATII VERZI CURTI CONSTRUCTII

Indicatori urbanistici pentru terenul ce face obiectul P.U.D.
conform HCLM 2652008 - P.U.D. prelungire str.tulcei intersectie
cu prelungire str.Barbu Stefanescu Delavrancea si str.Baba Novac

Destinatie teren: locuinte P+2-4 cu spatii comerciale la parter sau
birouri
H max = P+2E-4E
P.O.T. max = 45
C.U.T. max = corespunzator POT si regim de inaltime

VERIFICATOR(EXPERT)	NUME	SEMNAȚURA	CERINȚA		
S.C. EXPACO S.R.L. Str. Cerealelor, nr.28, oras Ovidiu, sat Poiana, judetul Constanta J1344551991; C.U.I. 1874890		BENEFICIAR: GAVRILOV ALEXANDRU si GAVRILOV GHERGHINA		PROIECT NR.: 2019	
		ADRESA: strada VOIEVOZILOR, nr.20B, municipiul CONSTANTA			
	NUME	SEMNAȚURA	SCARA: 12000	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN	FAZA: P.U.D.
SEF PROIECT	Arh.Mirela Bancescu		DATA: 12.2019	TITLU PLANSA: PLAN INCADRARE IN ZONA	PLANSA NR. U01
PROIECTAT	Arh.Mirela Bancescu				
DESENAT	Arh.Mirela Bancescu				

Inventar de coordonate imobil Sistem Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X m	Y m	
T1	305872.924	789081.862	20.00
T2	305861.939	789098.575	50.00
T3	305820.156	789071.112	10.00
T4	305825.649	789062.756	25.00
T5	305846.540	789076.487	10.00
T6	305852.032	789068.130	25.00

S = 750 mp

SEMNATURA	CERINTA		
BENEFICIAR: GAVRILOV ALEXANDRU si GAVRILOV GHERGHINA			PROIECT NR.:
ADRESA: strada VOIEVOZILOR, nr.20B, municipiul CONSTANTA			2019
SEMNATURA	SCARA: 1500	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN	FAZA: P.U.D.
	DATA: 12.2019	TITLU PLANSA: SITUATIA EXISTENTA - conform teren	PLANSA NR. U02.1

Inventar de coordonate imobil Sistem Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X m	Y m	
T1	305872.924	789081.862	20.00
T2	305861.939	789098.575	50.00
T3	305820.156	789071.112	10.00
T4	305825.649	789062.756	25.00
T5	305846.540	789076.487	10.00
T6	305852.032	789068.130	25.00
S =750 mp			

BILANT EXISTENT

S teren = 750mp

Indicatori urbanistici conform situatia existenta teren

Teren liber de constructii

P.O.T. existent = 0

C.U.T. existent = 0

Indicatori urbanistici conform

HCLM 2652008

locuinte P+2-4 cu spatii comerciale

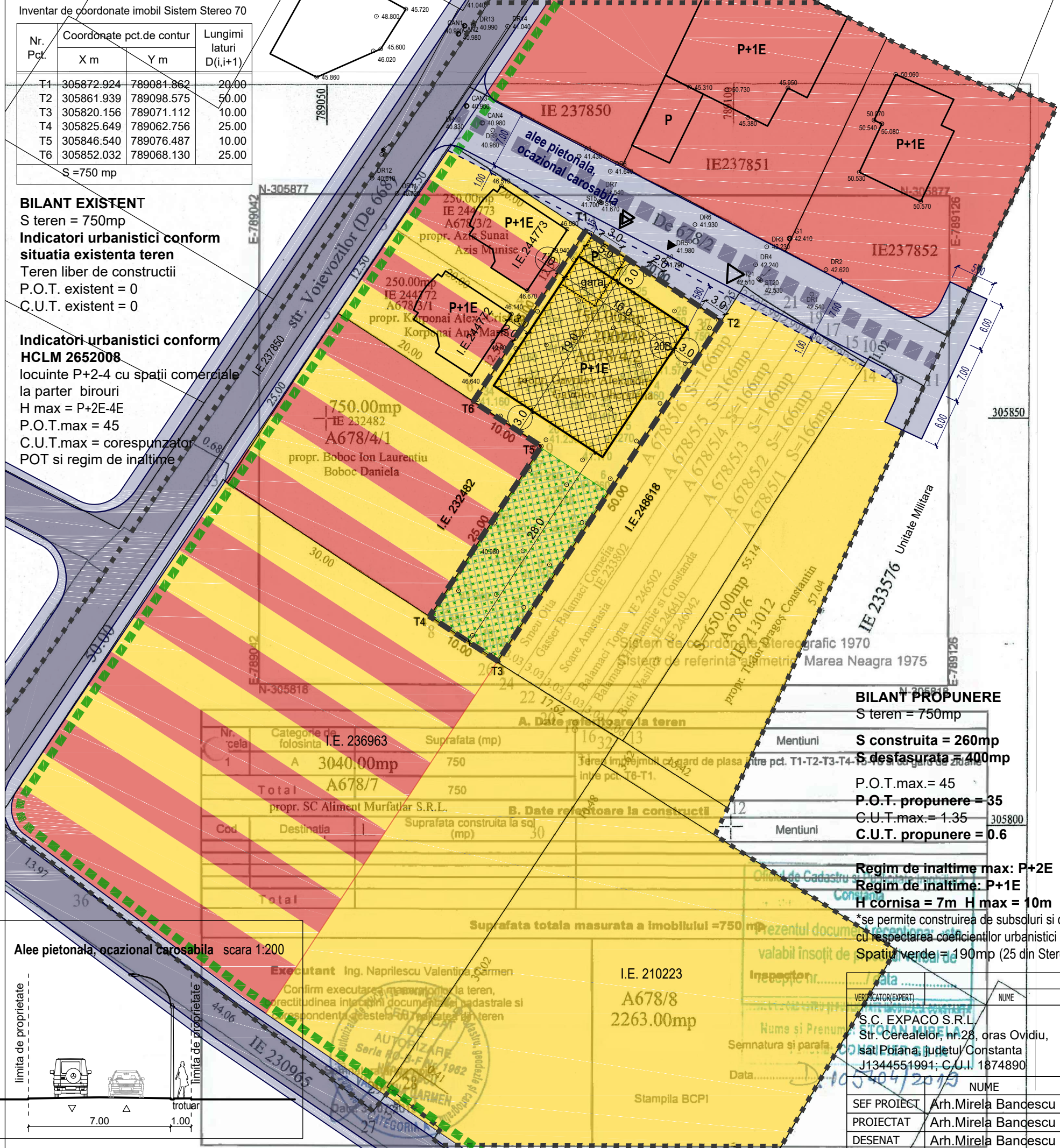
la parter birouri

H max = P+2E-4E

P.O.T.max = 45

C.U.T.max = corespunzator

POT si regim de inaltime



Nr. ceta	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)
1	A	3040.00mp
Total		A678/7
propr. SC Aliment Murfatlar S.R.L.		
Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
Total		30

A. Date referitoare la teren	
Suprafata totala masurata a imobilului =750 mp	
B. Date referitoare la constructii	
Suprafata totala masurata a imobilului =750 mp	

BILANT PROPUNERE

S teren = 750mp

S construita = 260mp

S desfasurata = 400mp

P.O.T.max = 45

P.O.T. propunere = 35

C.U.T.max = 1.35

C.U.T. propunere = 0.6

Regim de inaltime max: P+2E

Regim de inaltime: P+1E

H cornisa = 7m H max = 10m

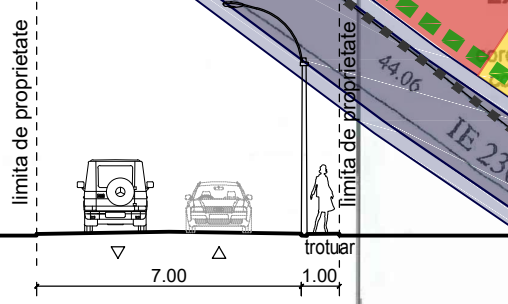
*se permite construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici.

Spatiu verde = 190mp (25 din Steren)

VERIFICATOR(EXPERT) NUME
S.C. EXPACO S.R.L.
Str. Cerealelor, nr.28, oras Ovidiu,
sat Poiana, judetul Constanta
J1344551991; C.U.I. 1874890
Semnatura si paraula
Data

SEF PROIECT	Arh.Mirela Bandescu
PROIECTAT	Arh.Mirela Bandescu
DESENAT	Arh.Mirela Bandescu

Alee pietonala, ocazional carosabila scara 1:200



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E

CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN

strada VOIEVOZILOR, nr.20B, municipiul CONSTANTA

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

LEGENDA:

LIMITE

- Limita teren Plan Urbanistic de Detaliu
- Limita studiu
- Limita de proprietate

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Destinatie locuinte P+1,2 P.O.T.=45
- Destinatie locuinte P+2 cu spatii comerciale la parter sau birouri P.O.T.=45
- Destinatie locuinte P+4 cu spatii comerciale la parter sau birouri P.O.T.=45

- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Alee pietonala, ocazional carosabila
- Spatii verzi curti constructii, aliniament stradal

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Edificabil propus P+1E
- Retrageri minime propuse

- Acces pietonal
- Acces auto
- Acces auto - garaj

- Spatiu verde propus

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din DE 6782 - alee pietonala, ocazional carosabila - 7.0m.
Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.1132017, rectificata prin HCL nr.282018 si detaliata prin HCL nr.5322018.
1 loc de parcare in garaj si 1 loc de parcare in curte

	SEMNATURA	CERINTA		
BENEFICIAR:			GAVRILOV ALEXANDRU si GAVRILOV GHERGHINA	PROIECT NR.: 2019
ADRESA:			strada VOIEVOZILOR, nr.20B, municipiul CONSTANTA	
SEMNATURA		SCARA:	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE LOCUINTA P+1E CU GARAJ LA PARTER SI IMPREJMUIRE TEREN	FAZA: P.U.D.
		DATA:	TITLU PLANSA:	PLANSA NR.
		12.2019	REGLEMENTARI URBANISTICE	U03

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ,REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat în municipiul Constanța, strada Voievozilor, nr.20B, aflat în proprietatea soților Gavrilov Alexandru și Gavrilov Gherghina, pe care se dorește stabilirea accesului pe parcelă și construirea a unei locuințe unifamiliale P+1E. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea stabilirii accesului pe parcelă și studierii amplasării locuinței pe teren (retrageri minime laterale și posterioare).

Suprafața amplasamentului care a generat P.U.D. este de 750mp. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit pe terenul studiat

1.2.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului Constanța, conform actelor anexate.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG

În teritoriul din care face parte terenul care generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul care face obiectul prezentului PUD este situat la pe strada Voievozilor, cu acces din DE 678/2, într-o zonă destinată construcțiilor de locuințe cu regim de înălțime P+2-4E, cu spații comerciale la parter/ sau birouri, POT 45%, conform documentației de urbanism PUD Prelungirea Tulcei intersecție cu prelungirea str. Barbu Delavrancea și str. Baba Novac, Municipiul Constanța, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr.265 / 09.05.2008.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală și colectivă, cu spații comerciale sau birouri la parter.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P+1E) și terenuri neconstruite reglementate prin PUD aprobat prin HLC nr.265 / 09.05.2008 ca fiind o zonă cu locuințe sau zone mixte : locuire și spații comerciale, servicii și birouri la parter.

Conform PUD aprobat prin HLC nr 265 / 09.05.2008 , indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise: locuințe cu spații comerciale la parter/ birouri
- Regim de înălțime: P+2-4 E.
- P.O.T. = 45 %.
- C.U.T. = corespunzător pentru POT max și H max

Terenul care a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor Gavrilov Alexandru si Gavrilov Gherghina, conform actelor anexate.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces rapid din strada Baba Novac care este o arteră importantă de circulație. Strada Baba Novac este o stradă orientată Est – Vest și prin ea se ajunge ușor la alte două artere importante ale orașului: B-dul Aurel Vlaicu și B-dul Alexandru Lapusneanu, două bulevarde care asigură circulația prin oraș pe direcția Nord – Sud.

Accesul auto pe teren se face din strada Voievozilor, cu acces din DE 678/2.

Conform HGR nr.525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism, Anexa nr.4, Accese carosabile, punctul 4.11.1: "Pentru locuințe unifamiliale cu acces și lot propriu se vor asigura:

- în cazul unei parcelări pe două rânduri, accesele la parcelele din spate se vor realiza prin alei de deservire locală (fundături):

- cele cu o lungime de maximum 100 m - minimum 2 benzi (total 7 m), cu trotuar cel puțin pe o latură și supralărgiri pentru manevre de întoarcere la capăt."

DE 678/2 are deschiderea între 6.11m și 11.22m și se propune o alee pietonală, ocazional carosabilă – 7,00m, trotuar – 1,00m și spațiu pentru întoarcere la capăt.

Strada Voievozilor în prezent are deschiderea de 4,00m - 4,50m.

Prin P.U.D. aprobat prin HCL nr.265 / 09.05.2008 profilul ei este reglementat la 10m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire: locuire în regim individual și locuire în regim colectiv.

În zona sunt multe terenuri încă neconstruite. Unele dintre ele sunt folosite ca și grădini, altele aparțin unei unități militare.

În ceea ce privește calitatea fondului construit, imobilele din zona sunt noi dar disperate și încă nu se poate observa un fond construit încheiat și bine constituit.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință A-arabil și este în prezent liber.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona în care se află și terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul care a inițiat elaborarea P.U.D.-ului se dorește studierea oportunității edificării unei locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime asemănător celor din zona studiată, respectiv P+1E.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că sunt multe terenuri neconstruite care fie nu sunt întreținute, fie sunt întreținute precar. Prin modul precar de întreținere rezultând împrejurimi improvizate sau terenuri năpădite de buruieni.

O altă disfuncționalitate ar fi trasa străzii care nu este realizată conform prevederilor din PUD aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 și în prezent se circulă pe străzi cu lățime de 3,50 metri – 4,50 metri, neasfaltate și fără trotuare.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENTUL DE URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT**3.1. REGULAMENTUL DE URBANISM**

Conform documentatiei P.U.D. Prelungirea Tulcei intersectie cu prelungirea str. Barbu Delavrancea si str. Baba Novac, Municipiul Constanta, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 265 / 09.05.2008, terenul studiat face parte dintr-o zona functionala de locuinte P+2 cu spatii comerciale la parter / sau birouri.

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.D. Prelungirea Tulcei intersectie cu prelungirea str. Barbu Delavrancea si str. Baba Novac, Municipiul Constanta, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 265 / 09.05.2008 si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului

Articolul 3 – Zone protejate

Terenul este situat in zona protejata, conform Listei monumentelor istorice 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.361/12.07.2010 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute: Necropola orasului antic Tomis Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie - la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

Articolul 4 – Utilizari admise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr. 265 / 09.05.2008 : locuinte P+2 cu spatii comerciale la parter / sau birouri

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr.265 / 09.05.2008 : nu sunt specificate.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr.265 / 09.05.2008 : nu sunt specificate.

Articolul 7 – Parcelarea

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr. 265 / 09.05.2008 :
 - (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectia mediului.
 - (2) Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii:
 - a) front la strada de minim 8,00 metri pentru cladirile insiruite si de minim 12,00 metri pentru cladiri isolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si 200mp pentru cladirile amplasate izolat sau cuplate;
 - c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.
 - (3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alineatului (2).

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se propun urmatoarele retrageri fata de DE 678/2 – alee pietonala, ocazional carosabila – 7,00m cu 1,00m pentru trotuar pe o parte.
 - amplasarea pe aliniament pentru garaj P – acces garaj;
 - retragere 3.0m fata de limita de aliniament pentru locuinta unifamiliala P+1E;
- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr. 265 / 09.05.2008 :
- Sunt permise retrageri de la aliniament atat pe orizontala cat si pe verticala. La arterele principale se vor realiza fronturi reprezentative marcand capetele de perspectiva. Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00 metri.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- Se propun urmatoarele retrageri:
 - retragere laterala, latura sud-est: 3.0m fata de limita de proprietate teren liber de constructii;
 - retragere laterala, latura nord-vest: 1.0m fata de limita de proprietate terenuri construite P+1E (situate la 2.0m de limita de proprietate – spate lot);
 - retragere posterioara: minim 3.0m

- vor respecta conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr. 265 / 09.05.2008 : conform HGR 525 / 27.06.1996 si conform Cod Civil.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : conform HGR 525 / 27.06.1996.
- Art. 24 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 11 – Circulatii si accese

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HLC nr. 265 / 09.05.2008 : parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,00 metri latime ; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale lardelei ; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela.

- **Accesul se va face din strada Voievozilor, prin DE 678/2- alee pietonala, ocazional carosabila – 7,00m.**

In Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta aprobat prin HCL nr. 113 / 2017 si completat prin HCL nr. 28 / 2018, la articolul 20, privind accesul carosabil, este precizat faptul ca prevederile nu sunt obligatorii in cazul elaborarii de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect, in functie de specificul zonei.

Prin prezenta documentatie P.U.D. se solicita realizarea a doua accese auto (un acces garaj 3.0m si un acces curte 3.0m) si un acces pietonal-2.0m din **DE 678/2 - alee pietonala, ocazional carosabila – 7,00m conform plansei de reglementari.**

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113 / 2017 – Regulamentului 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 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr. 265 / 09.05.2008 : inaltimea maxima a cladirilor va fi P+2E.
- Este permisa construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- conform documentatiei P.U.D. - H.C.L. nr.265/ 09.05.2008 : nu sunt specificate.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr. 265 / 09.05.2008: Cladirile noi si reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din material durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Sunt interzise calcanele vizibile din domeniul public iar fronturile laterale situate la mai putin de 2 metri de limitele laterale ale terenului vor prezenta ferestre mate fixe.

Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr.265 / 09.05.2008 : toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico- edilitate publice ; la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii ; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare ; toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat ; se interzice dispunerea antenelor TV – satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul 17 – Parcaje

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 nu sunt specificatii pentru acest capitol ;
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii în interiorul parcelei, pe suprafata parcelei si pe toate lungimile parcelei pentru care se solicita autorizația de construire si vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute;
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- numarul minim al locurilor de parcare se stabilește conform HCL nr. 113 / 2017 – Regulamentul 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 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- in documentatia PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 sunt urmatoarele specificatii : spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada ; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din suprafata totala a terenului ; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp ; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr.525/1996**, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. 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, astfel:**
- constructii de locuinte unifamiliale vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 5mp / locuitor.
- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
 - lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
 - lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
 - drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
 - orice alte lucrari legate de administrarea si gospodaria spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.265 / 09.05.2008 sunt urmatoarele specificatii : 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. Gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri din care soclul opac de 0,50 metri si o parte transparenta din metal sau lemn dublata cu gard viu ; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2,50 metri
- materiale durabile si de calitate pentru imprejmuiri : zidarie, tencuiala, vopsea rezistenta la exterior, lemn tratat pentru exterior, placari cu piatra, placari cu elemente ceramice rezistente la exterior (inghet – dezghet pe timp de iarna), metal.
- Pentru realizarea imprejmuirilor este interzisa folosirea plasticului, a tablei si a metalului stralucitor, a placariilor cu faianta si gresie, a sarmei ghimpate si a bucatilor de sticla sparta.

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului(**$P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$**)

- conform documentatie P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr.265 / 09.05.2008 : POT = 45%

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului(**$C.U.T. = mp\ ADC / mp\ teren$**)

- conform documentatie P.U.D. aprobata prin H.C.L. nr.265 / 09.05.2008 : CUT = 1.35

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT
DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 2267 din 03.07.2019.

Prin documentatia P.U.D. se studiaza accesul pe teren si amplasarea constructiei pe teren, stabilindu-se retragerile fata de limitele laterale si fata de limita din spate, in vederea realizarii unei constructii care se va incadra in toti coeficientii maxim aprobati pentru aceasta zona.

Locuinta unifamiliala va avea regimul de inaltime P+1E - 10,0m si Sc = 260mp/ Sd=400mp. In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. =0% si C.U.T. =0,00. Se vor respecta indicatorii urbanistici P.O.T. =45% C.U.T. =1..35

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPOS
Suprafata teren (S_{teren})	750 mp	750 mp
Arian construita (AC)	0	260 mp
Arian construita desfasurata (ADC)	0	400 mp
P.O.T.	0	25%
C.U.T.	0	0.6
Regim de inaltime	-	P+1E

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- fata DE678/2 - alee pietonala, ocazional carosabila – 7,00m constructia se va retrage 3.00 metri, insa garajul P va fi amplasat pe aliniament;
- fata de limita laterala Sud-Est – imobil I.E.248618– teren liber – constructia se va retrage minim 3,00 metri;
- fata de limita laterala Nord-Vest – imobile I.E.244772 si I.E.244773 - locuinte P+1E (situate la 2.00 metri, spate de lot), constructia se va retrage minim 1.00 metru – un total de 3.00 metri;
- fata de limita posterioara constructia se va retrage 3.00 metri fata de imobil I.E.232482 – teren liber si 28.00 metri fata de imobil I.E.236963 – teren liber.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerea exigentelor prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna, spatiu pentru prepararea hranei si grup sanitar;

- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din DE 678/2 - alee pietonala, ocazional carosabila – 7,00m.

Se propun urmatoarele accese pe parcela:

- un acces auto 3.00m - acces garaj
- un acces auto 3.00m - acces curte
- un acces pietonal 2.00m

Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Se propune o locuinta unifamiliala cu $S_c=260\text{mp}$ / $S_d=400\text{mp}$, cu o suprafata utila mai mare de 100mp si sunt necesare 2 locuri de parcare:

1 loc de parcare in garaj si 1 loc de parcare in curte.

Se vor asigura 190mp de spatiu verde la nivelul solului (25% din Steren).

Conform H.C.J. 152/2013: 5mp pe locuitor x 4 locuitori = 20mp este suprafata minima care trebuie asigurata.

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.D.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta 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;
- asigurarea unor retrageri optime între constructii;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulatiilor si a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spatiilor verzi.

Data:

04.04.2020

Intocmit:

arh. Mirela Bancescu