

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DATA ANUNȚULUI: 17.05.2022

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REGLEMENTARE CONSTRUIRE PE PARCELA

Adresa imobilului - Constanța,
parcelele VN568/1 lot 1+VN568/2 lot 2

Argumentare: se cere reglementarea terenului cu scopul
modificării retragerilor față de limitele laterale și posterioare

Inițiator: Tapangea Ioan

Elaborator: s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.

Publicul este invitat să transmită observații asupra
documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Municipiului
Constanța, prin e-mail primarie@primarie-constanta.ro sau
prin poștă, la adresa bd.Tomis 51, etaj 1, cam.121, Serviciul
Planificare Urbană și Mediu sau depuse la registratura P.M.C.,
la Centrul de Informare Cetățeni aflat în incinta City Park Mall,
bd. Al. Lăpușneanu 116, în perioada 17.05 - 1.06.2022.

Serviciul Planificare Urbană și Mediu va transmite
elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii /
observații formulate. Acesta argumentează
(ne)preluarea opiniilor și observațiilor.

Răspunsul la observațiile transmise în scris
va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către
Primăria Municipiului Constanța.

Persoana responsabilă cu informarea și
consultarea publicului: insp. Simina Stăiculescu,
adresa: Primăria Mun. Constanța, bd. Tomis 51,
cam. 121, Serviciul Planificare Urbană și Mediu.

Date de contact elaborator:
secretariat@allarhitectura.ro

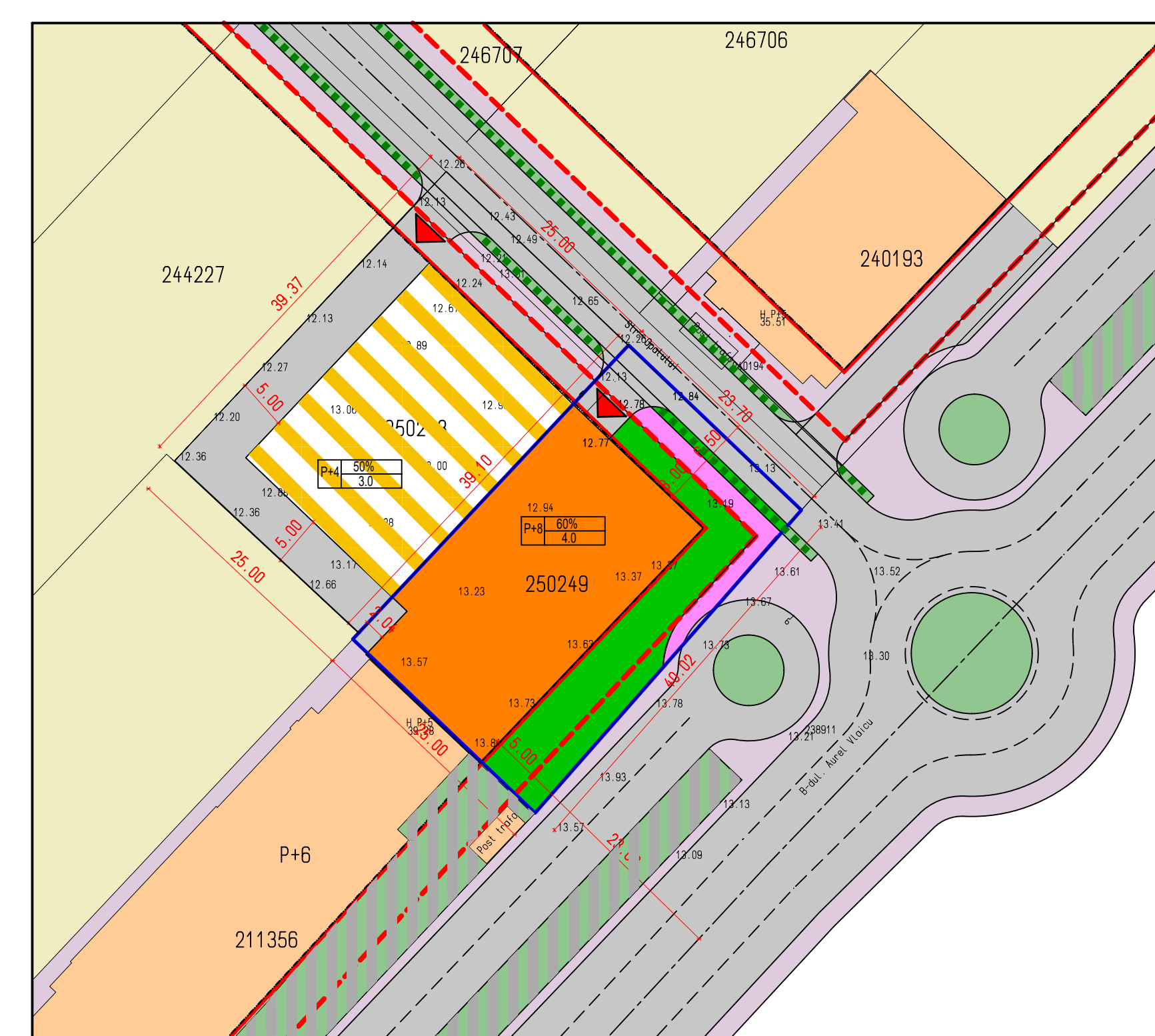
Etapele preconizate pentru consultarea publicului
până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016
privind aprobarea Regulamentului de informare și
consultare a publicului în elaborarea sau
revizuirea planurilor de urbanism la nivelul
Municipiului Constanța:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 17.05-1.06.2022
Comunicarea rezultatelor: 11.06.2022.

LEGENA	
[Linie punctată]	LIMITA PARCELEI
[Linie solidă]	ALINEAMENT REGLEMENTAT
[Linie solidă]	ALINEAMENT CONSTRUCTOR REGLEMENTAT
[Cadrat gri]	CONSTRUCȚII EXISTENTE
[Cadrat portocaliu]	CONSTRUCȚII PROPUSE PE PARCELA STUDIATĂ
[Cadrat galben]	CONSTRUCȚIE PROPUȘĂ PE PARCELA ALĂTURATĂ, CU CARE PROPRIETATEA CONȚINE UN ANSAMBLU UNITAR
[Cadrat verde deschis]	SPATII VERZI PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde închis]	CIRCULAȚII CAROSABILE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde foarte închis]	CIRCULAȚII PIETONALE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde foarte închis]	PĂRCAȘI ȘI SPATII VERZI PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
[Cadrat verde foarte închis]	SPATII VERZI PE PARCELA STUDIATĂ
[Cadrat verde foarte închis]	CIRCULAȚII PIETONALE PE PARCELA STUDIATĂ
[Cadrat verde foarte închis]	TEREN LIBER RECONSTRUIT ÎN ALTE PROPRRIETĂȚI PRIVATE A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
[Cadrat verde foarte închis]	PLANTĂRI ALINAMENT, SPATII VERZI ANEXATE PROIECTE
[Cadrat verde foarte închis]	ACCESURI CAROSABILE
[Cadrat verde foarte închis]	REGIM DE ÎNĂLȚIME
[Cadrat verde foarte închis]	P.O.T.
[Cadrat verde foarte închis]	G.U.T.

all architectura
ȘEF PROIECT: **Ioan Tapangea**
PROIECTANT: **Narcis Gelal**

PROIECT	REGLEMENTARE	TITLUL PLANȘII
P.U.D.	URBANISTIC	1/800
PROIECT	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	22/2021
PROIECT	REGLEMENTARE CONSTRUIRE PE PARCELA	18/2021
ELABORATOR	TAPANGEA IOAN	18/2021
AMPLASAMENT	CONSTANȚA, PARCELA VN568/1 LOT 1+VN568/2 LOT 2	P2





MEMORIU

1. Introducere

1.1. *Date de recunoaștere a documentației*

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu**
- amplasament: **Constanța, bd. Aurel Vlaicu, parcela VN568/1, lot 1+lot2, nr. cad. 250249**
- inițiator (beneficiar): **Tapangea Ioan**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: noiembrie 2021

1.2. *Obiectul lucrării*

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale de locuințe colective și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+8, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate.

P.U.D. de față se elaborează în scopul modificării retragerilor față de limitele laterale și posterioare.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 109 din 27.04.2017, HCL 166/31.05.2017 și HCL 253/28.06.2018, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea

intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 250249, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este „vie”. Parcela este liberă de construcții, cu vegetație spontană. **Suprafața terenului este de 974 mp.**

Conform certificatului de urbanism 2667 din 08.09.2021, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este corespunzătoare Zonei 1a - bd. Aurel Vlaicu, primul rând de loturi adiacente bd. Aurel Vlaicu - zonă mixtă. Regim de construire înșiruit.

Se admit:

- locuințe colective, cu parter destinat funcțiunilor comerciale și serviciilor;
- dotări turism - cazare: hotel, motel, hostel, pensiune, restaurant, agenție de turism;
- birouri și servicii;
- toate clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă sau spre spațiile pietonale funcțiuni ce admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific, pentru funcțiuni precum: servicii și echipamente publice la nivel de cartier. sedii ale unor companii și firme, servicii de proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale, edituri, media, servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse, comerț etc.;
- loisir și sport în spații acoperite și descoperite;
- apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective;
- funcțiuni pentru alimentație publică;
- amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport, împerjmuiri;
- parcaje la sol și multietajate (cele multietajate să nu fie vizibile dintr-o circulație publică majoră) și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice;
- construcții eferente echipării tehnico-edilitare - care să nu fie vizibile dinspre stradă sau dacă sunt să fie mascate și intergrate în arhitectura clădirii.

P.U.D. teren EI 250249 Constanța - zona Campus

Se admit cu condiționări:

- echipamente publice amenajate la parterul clădirilor de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari, cu următoarele condiții:
 - dispensarele, farmaciile, spațiile pentru servicii vor avea un acces separat de cel al locatarilor;
 - creșele și grădinițele vor avea acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de 100 mp;
 - se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste 50-70 de apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului/portarului angajat permanent;
 - se admite utilizarea unor apartamente pentru activități necesare exercitării de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) într-un procent de maxim 25% din suprafața construită desfășurată și cu acordul vecinilor limitrofi;
- spălătorie auto automatizată amplasată în spații închise; staționarea autovehiculelor pentru spălătorie se va asigura în interiorul construcției;
- se pot amplasa stâlpi de iluminat, indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale.

Utilizări interzise:

- activități productive;
- construcții provizorii de orice natură, cu excepția teraselor pentru cafenele, cofetării, restaurante;
- depozitare și comerț en-gros;
- depozitare de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitare de substanțe inflamabile sau toxice;
- autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto, spălătorie;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea necontrolată a apelor meteorice sau care împiedică evacuarea și colectarea acestora;
- orice altă funcțiune ce nu a fost menționată mai sus.

P.O.T. aprobat max. = 60%

C.U.T. aprobat max. = 4

Rh aprobat = maxim P+8E

Note:

- regimul de înălțime general stabilit pentru construcțiile aliniate la bd. Aurel Vlaicu este de P+6E, cu excepția unor parcele, marcate pe plașa de reglementări, pentru care regimul de înălțime poate crește cu două etaje peste nivelul stabilit (P+8), cu încadrea în C.U.T. propus, în colțurile intersecțiilor;
- regimul minim de înălțime va fi P+4-5 retras, H minim = 24,00 metri.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară pantă descendentă de cca 2,7% dinspre sud spre nord.

În vecinătate există în curs de elaborare un plan urbanistic de detaliu pentru terenul alipit de la nord-vest, aparținând aceluiași proprietar, documentația fiind întocmită de același proiectant și corelată cu cea de față.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile pietonal și carosabil sunt posibile pe acest teren, atât din strada Opalului, pe o lungime de 23,7 metri, cât și la bd. Aurel Vlaicu, pe o lungime de 40,2 metri, din breteaua colectoare aferentă acestuia, încă neexecutată.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este neconstruit și neamenajat. Suprafața sa este de 974 mp. Deschiderea la strada Opalului este de 23,7 metri, iar la bd. Aurel Vlaicu de 40,2 metri. Conform Planului Urbanistic Zonal, aliniamentul la strada Opalului trebuie retras cu cca. 4,8-5,0 metri, paralel cu axa străzii, la distanță de 6,50 metri de ea, iar aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu trebuie retras cu cca. 1,5-2,7 metri, paralel cu axa bulevardului, la distanță de 23 de metri de ea. Ambele artere sunt neamenajate în zona terenului studiat, bulevardul având prevăzut un drum colector, paralel, neexecutat la ora actuală.

După încadrarea în aliniamentul reglementat, terenul va avea deschiderea la strada Opalului de 22,2 metri, iar la bd. Aurel Vlaicu de 35 de metri. Suprafața sa rezultată va fi

de 780,4 mp.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord-vest – proprietate privată, cu număr cadastral 250248;
- la nord-est – domeniu public - strada Opalului;
- la sud-est – domeniu public - bd. Aurel Vlaicu, cu număr cadastral 238911;
- la sud-vest – proprietate privată, cu număr cadastral 211356.

3.3. *Suprafețe de teren construite și suprafețe libere*

Parcela este aproximativ dreptunghiulară, cu dimensiunile: lățime medie de cca. 24,3 metri și lungime medie de cca. 40 metri. Suprafața este de 974 mp.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%

S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0

	suprafață construită	suprafață platforme/alei	suprafață spații verzi	suprafață teren viran	total
mp	0	0	0	974	974
%	0	0	0	100	100

3.4. *Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic*

Zona se află în nordul Constanței, pe malul lacului Siutghiol, în zona campusului universitar, o zonă în curs de dezvoltare în urma P.U.Z. aprobat, care a trasat străzi și a propus zone de reglementare pe un teritoriu stabilit de P.U.G. ca nucleu strategic de dezvoltare a municipiului, și anume zona de reglementare ZRCB3, poli terțiari principali. Funcțiunile aprobate aici sunt mixte, de locuire, turism, loisir, comerț, servicii și funcțiuni complementare acestora. Funcțiunile complementare acceptate în zonă sunt: garaje, parcaje, construcții edilitare, amenajări sportive, spații verzi.

Fiind în curs de dezvoltare, zona este eterogenă atât din punct de vedere arhitectural, cât și al funcțiunilor prezente, toate construcțiile fiind relativ noi.

3.5. *Destinația clădirilor*

În apropiere există următoarele tipuri de clădiri: locuințe individuale, colective, construcții pentru turism și agrement, de comerț și alimentație publică, pentru sport, baze nautice, campus universitar, tehnico-edilitare.

În vecinătatea imediată există următoarele tipuri de clădiri:

- la NE – dincolo de stradă, hotelul Nevada, cu restaurant;

- la SE – dincolo de bulevard, cartierul de blocuri Tomis Nord;
- la NV – teren neconstruit, cu PUD aflat în lucru, reglementat tot ca făcând parte din zona de funcțiuni mixte, de locuințe, turism, comerț, sport, loisir, servicii;
- la SV – hotel de apartamente Mava, cu restaurant și sală de cinema.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 974 de mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice. Parcelele învecinate la nord-vest și sud-vest sunt de asemenea aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Restul terenurilor vecine aparțin municipității.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Studiul geotehnic va pune în evidență litologia terenului.

3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la sud la nord de cca. 2,7%. Studiul geotehnic va pune în evidență nivelul apei freatică.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul care face obiectul P.U.D. este neconstruit. Clădirile existente în vecinătate sunt în stare bună, cu structuri solide din cadre de beton armat, cu toate utilitățile asigurate, fiind noi.

3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Terenul este, în prezent, nealimentat cu apă prin branșament la rețeaua locală. În zonă există conducta de alimentare cu apă RAJA. Avizarea documentației de către regie și stabilirea soluției de branșament sunt în curs de elaborare.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

În prezent, terenul nu are branșament la o rețea de canalizare municipală. Avizarea documentației de către RAJA și stabilirea soluției de branșament sunt în curs de elaborare.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teren nu există branșament la rețeaua din zonă.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, imobilul nu are branșament la o rețea de gaze naturale. Conform avizului Distrigaz 317.006.262/07.12.2021, în zonă există conducta de alimentare PE63RP și un racord PE32RP.

3.11.5. Telecomunicații

Rețele și echipamente de comunicații electronice există în apropiere și pot fi utilizate pentru branșament, dacă se solicită.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale de locuințe colective și comerț, conform P.U.Z. aprobat, cu regimul de înălțime P+8E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate. P.U.D. de față se elaborează în scopul modificării retragerilor față de limitele laterale și posterioare.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: spații pentru activități sportive, servicii, puncte sanitare, birouri. Acestea se vor putea amplasa la parterul clădirii, cu respectarea regulamentului P.U.Z..

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat, menținându-se următoarele utilizări permise.

- amplasarea la parter a unor spații comerciale
- locuințe cplective la etaj

- obiectivul se va cupla cu construcția existentă de la SV și cu cea care se intenționează a se construi la NV
- se încurajează un singur acces carosabil pe parcela vecină care va deservi și această construcție
- se încurajează construirea unui imobil unic (eventual cu rost de tasare) împreună cu clădirea propusă pe parcela de la NV, cu o arhitectură unitară, cu circulații verticale unice și cu un singur acces pietonal pentru locuințele colective
- se încurajează comasarea spațiilor verzi cu cele de pe parcela de la NV, pentru crearea unei grădini de fațadă la Aurel Vlaicu, având în vedere și că accesul dinspre viitorul drum colector se face din dreptul fundăturii, îngreunând circulația în tandem cu asigurarea locurilor de parcare inclusiv pe parcela de la NV, suplimentar față de cele necesare a fi asigurate pentru imobilul ce se propune pe respectiva parcelă

Diferența de înălțime de 2 etaje față de clădirea vecină de la SV, respectă RGU aprobat cu HG 525/1995, în privința regimului de înălțime.

În concluzie, se încurajează realizarea unui imobil unic pe ambele parcele, cu respectarea indicatorilor urbanistici și a regimului de înălțime pentru fiecare parcelă și cu respectarea asigurării locurilor de parcare și spațiilor verzi, precum și a accesurilor cumulate, dar redistribuite pe ambele parcele cu avantajul unei funcționări mai bune a imobilului și al unui aspect arhitectural superior.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **584 de mp**.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **3896 de mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de bd. Aurel Vlaicu, retragerea construcțiilor va fi de minimum 28m față de axa bulevardului
- față de strada Opalului, retragerea construcțiilor va fi de minimum 9,5m față de axa străzii
- față de limita sud-vestică, construcțiile se vor amplasa pe limita proprietății
- față de limita nord-vestică, construcțiile se vor amplasa parțial cuplat cu construcția ce se va edifica și parțial retras cu minimum 2m (aliniat cu construcția învecinată existentă la SV.

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiilor dispuse spre bulevard sau spre strada Opalului;
- accesul autoutilitarelor se poate face de pe ambele artere.

Regimul de înălțime recomandat este de P+8E, cu retrageri treptate de la construcția vecină de la SV adiacentă, astfel încât să nu rămână vizibile calcane din domeniul public.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Parcela alăturată de la sud-vest se află în aceeași zona de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise. Pe ea există o construcție lipită de limita comună de proprietate, deci având pe latura respectivă. Construcția, cu funcțiunea de apart-hotel cu restaurant la parter, are regimul de înălțime P+6E.

Construcția propusă se va armoniza arhitectural cu noile construcții edificate pe bd. Aurel Vlaicu, constituind un accent vertical în frontul construit, conform prevederilor P.U.Z. aprobat. Se vor folosi aceleași elemente de limbaj arhitectural ca cele pentru parcela De la nord-vest.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se va urmări o amenajare peisagistică cu suprafețe de spații verzi plantate cu arbori și arbuști.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori

saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6. *Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale*

Accesul carosabil pe parcelă, cu lățimea de maximum 5,0m se va face din strada Opalului. Accesul pietonal se va face atât de pe strada Opalului, cât și de pe bd. Aurel Vlaicu.

4.7. *Principii și modalități de intergrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei*

Relieful zonei este relativ plat, cu o coborâre pe alocuri mai accentuată spre lacul Siutghiol, situat spre nord și nord-vest. Zona este recent relativ dens construită, regimul de înălțime fiind mai mare pentru terenurile limitrofe bulevardului Aurel Vlaicu și Universității (P+6, P+8) și mai redus în rest (P+2, P+4). Prin urmare, vizibilitatea asupra lacului poate fi un element definitoriu pentru soluția arhitecturală, fiind importantă pentru etajele de la al cincilea în sus, care își pot deschide fațadele către acesta.

Sistematizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. *Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta*

Construcțiile se vor autoriza cu respectarea regimului zonelor protejate, conform certificatului de urbanism: situl „Așezare”, Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, conform Listei monumentelor istorice anexă la Ordinul MCC nr. 2828/24.12.2015, pentru modificarea anexei nr. 1 la OMCC nr. 2314/2004, cu modificările ulterioare, care se găsește la intersecția bulevardelor Tomis și Aurel Vlaicu și pe malul de sud al lacului Siutghiol, fiind datată în sec. IV-VI p. Chr., în epoca romano-bizantină.

Construirea se condiționează de avizul Direcției Județene pentru Cultură Constanța, care va stabili necesitatea efectuării cercetării arheologice pe teren.

4.9. *Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul

deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate se află funcțiuni de locuire, turism, agrement, servicii, comerț și alimentație publică, învățământ și tehnico-edilitare, aflate pe proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și pe domeniul public/privat al primăriei.

Funcțiunile permise cuprind mai multe echipamente publice: sănătate, sport – întreținere. învățământ. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate, centre de întreținere;
- servicii, birouri administrative;
- unități de alimentație publică (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant etc), spații comerciale pentru comerț de proximitate pentru vânzare en-detail de mărfuri alimentare sau nealimentare.

P.U.D. de față nu reglementează parcelele învecinate.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se respectă prevederile PUZ aprobat, asigurându-se o suprafață de spațiu verde de minimum 20% din suprafața terenului. Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996.

Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de cazare ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu jardiniere generoase, pentru plante de talie mică și arbuști, terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu plante cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă

impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se asigură de pe două laturi, terenul fiind de colț.

Profilele circulațiilor își mențin conformația stabilită prin reglementările P.U.Z. aprobat.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. Regimul de construire (alinieră și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Se mențin reglementările P.U.Z. aprobat:

- față de aliniamentul dinspre S-E, retragerea va fi de 5,0 m
- față de aliniamentul dinspre N-E (la strada Opalului), retragerea va fi de 3,0 m
- regimul de înălțime = P+8E
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 4,0

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

P.U.D. teren EI 250249 Constanța - zona Campus

Suprafața terenului = 974 mp din care:

Suprafața construită maximă = 584 mp

Suprafața de spațiu verde =

- 380 mp (39% din teren) în cazul în care se realizează o construcție comună cu cea de pe parcela 250248.

- 195 mp - în cazul în care se va realiza o construcție independentă de cea de pe parcela 250248.

Circulația terenurilor:

Tipul de proprietate	Existent		Circulat	Propus (rezultat)	
	suprafață mp	procent %	suprafață mp	suprafață mp	procent %
Proprietate privată	974	100	-193,4	780,4	80
Domeniu public	0	0	+193,4	193,6	20
Total	974	100		974	100

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și normele specifice funcțiunilor propuse.

Spațiul verde se poate cumula cu cel de pe parcela de la NV și se poate amplasa pe pe oricare din parcele, iar numărul locurilor de parcare de asemenea se va cumula și se vor amplasa parțial sau total pe oricare din parcele, astfel încât să se asigure necesarul calculat conform HCL 113/2017.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării, împreună cu investiția de pe terenul alăturat, a unei compoziții volumetrică și unui aspect unitar, care va mobila armonios noua intersecție, aflată în curs de amenajare.

6. Anexe

6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o construcție cu volum simplu, de locuințe colective, având ca funcțiuni asociate comerțul, serviciile, activitățile administrative;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se vor respecta retragerile obligatorii față de axele străzilor adiacente, respectiv față de aliniamentele noi, conform PUZ aprobat;
- se va asigura o suprafață de spațiu verde la sol corespunzătoare funcțiunii propuse;
- în cazul în care se va construi o construcție unică pe parcelele cu numerele cadastrale 250248 și 250249, pe parcelă se va putea amenaja spațiu verde suplimentar în vederea asigurării necesarului pentru parcela alăturată, iar locurile de parcare se vor putea amplasa și pe parcela alăturată, astfel încât să se asigure atât suprafața totală de spațiu verde, cât și numărul total de locuri de parcare necesare pentru construcția unică;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

6.2. Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri

Studiu volumetric realizat pentru terenul documentației prezente și pentru cel alăturat, a cărui documentație se lucrează în paralel.

elaborat, arh. Ignis Duvagi



Nr. pct.	X	Y
1	789355,643	307741,178
2	789338,499	307757,539
3	789311,726	307729,037
4	789311,113	307728,385
5	789329,210	307711,130

INDICATORI URBANISTICI
 S teren = 974 mp
 S constr. = max 584 mp
 S desf. = max 3896 mp
 P.O.T. max = 60%
 C.U.T. max = 4,0
 Rh max = P+8

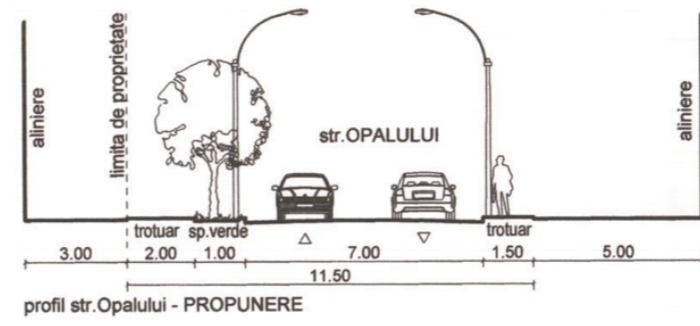
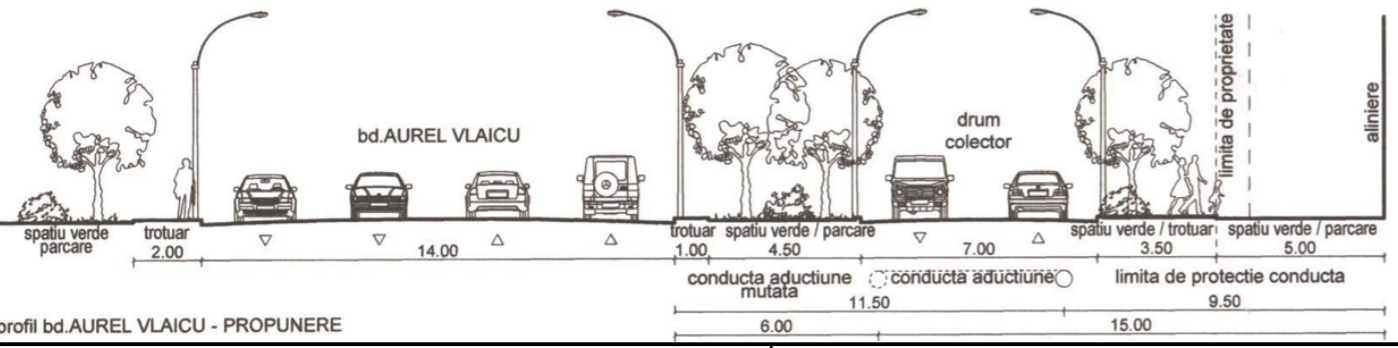
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA	
	LIMITA PARCELEI
	ALINIAMENT REGLEMENTAT
	ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR REGLEMENTATĂ
	CONSTRUCȚII EXISTENTE
	CONSTRUCȚII PROPUSE PE PARCELA STUDIATĂ
	CONSTRUCȚE PROPUSE PE PARCELA ALĂTURATĂ, CU CARE PROPUNEREA CONSTITUIE UN ANSAMBLU UNITAR
	SPAȚII VERZI PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	CIRCULAȚII CAROSABILE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	CIRCULAȚII PIETONALE PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	PARCĂRI ȘI SPAȚII VERZI PREVĂZUTE PRIN P.U.Z.
	SPAȚII VERZI PE PARCELA STUDIATĂ
	CIRCULAȚII PIETONALE PE PARCELA STUDIATĂ
	TEREN LIBER, NECONSTRUIT, AFLAT ÎN PROPRIETATE PRIVATĂ A PERSOANELOR FIZICE ȘI JURIDICE
	PLANTATII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE
	ACCESURI CAROSABILE
	REGIM DE INALTIME
	P.O.T. C.U.T.

Nr. crt.	Teritoriul aferent	PARCELA STUDIATĂ		PARCELA ALĂTURATĂ		ANSAMBLU UNITAR	
		mp	%	mp	%	mp	%
1.	CONSTRUCȚII	584,0	60	490,5	50	mp	100
2.	SPAȚII VERZI	380	39	11	1	391	20
3.	CIRCULAȚII PIETONALE	10	1	0	0	mp	100
4.	CIRCULAȚII CAROSABILE, PARCĂRI	mp	100	479,5	49	mp	100
TOTAL		974	100	981	100	1955	100

BILANT TERITORIAL PROPUȘ

PROFILI STRADALE STABILITE PRIN P.U.Z.



all arhitectura
 J13/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.
 secretariat@allarhitectura.ro
 Uniri 19A 900532 C-1a

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
PROIECTAT Designer	arh. NARCIS GELAL	
FAZA Phase	P.U.D.	TITLUL PLANȘEI Plan description:
REGLEMENTĂRI URBANISTICE		SCARA Scale
PROIECT Project	PLAN URBANISTIC DE DETALIU REGLEMENTARE CONSTRUIRE PE PARCELĂ	NR. PR. Project no.
BENEFICIAR Purchaser	TAPANGEA IOAN	DATA Date
AMPLASAMENT Site	CONSTANTA, parcela VN568/1 lot 1 +VN568/2 lot 2, NR.CAD. 250249	NR. PL. Plan no.
		P2