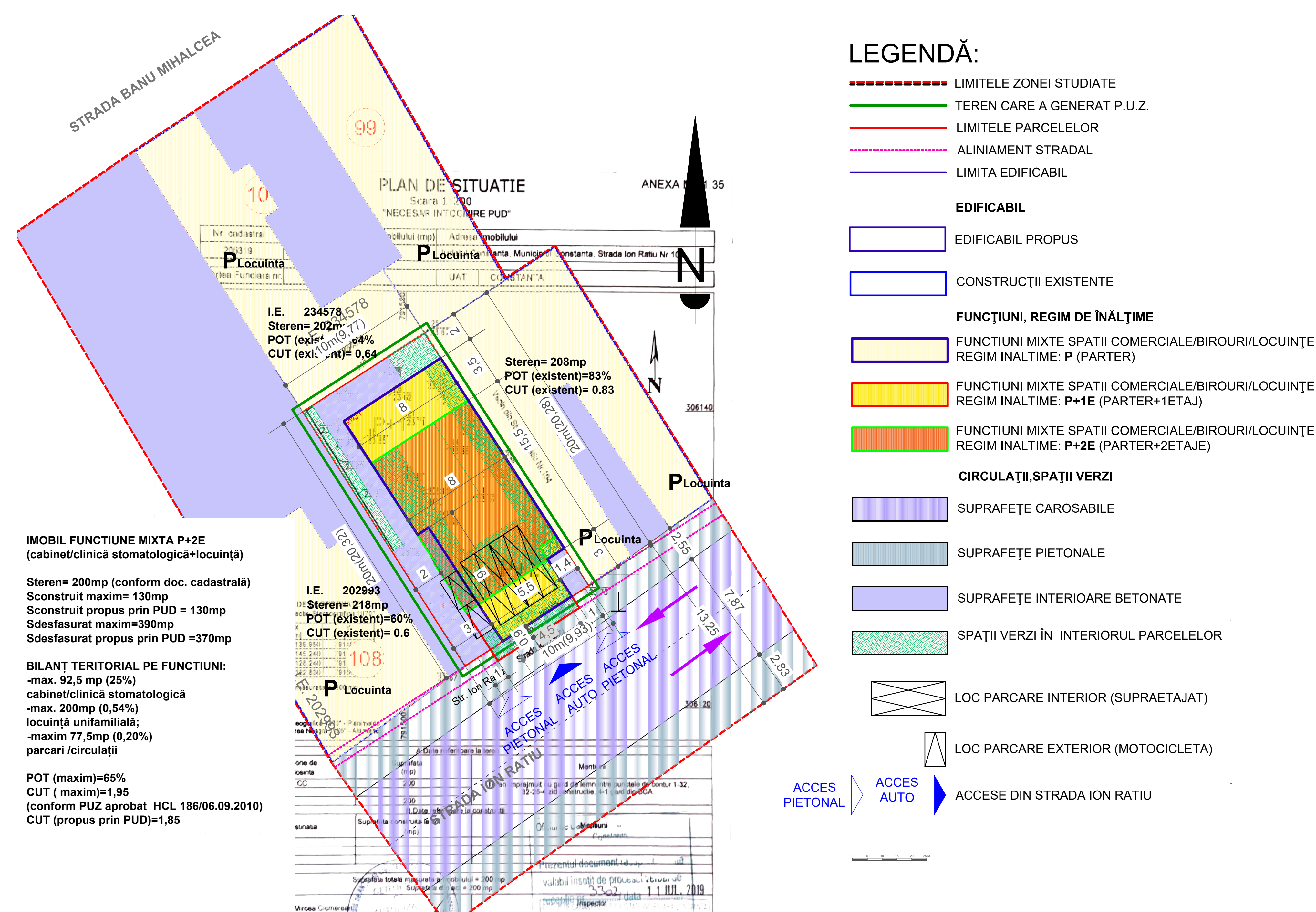


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
"PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E"
conform Certificatul de Urbanism Nr.1276 din 18.04.2019

ADRESA: Str. ION RATIU Nr. 106, Municipiul CONSTANȚA
INIȚIATOR: AL-MUTAWAKEL MOHAMMED
ELABORATOR: INGINERIA SUD-EST S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 16.11.2020-01.12.2020.

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constant.ro , PRIN POȘTĂ LA ADRESA Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK, BD. AL. LĂPUȘNEANU NR. 116C SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - B-dul TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121,
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON: 0720 257 596; E-MAIL: ingineriasudest@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/ 2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA:

-ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI – 16.11.2020 – 01.12.2020 (15 ZILE)

-COMUNICAREA REZULTATELOR - 01.12.2020 - 11.12.2020 (10 ZILE)

CUPRINS:

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	3
1.2. OBIECTUL LUCRARIILOR.....	3
2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....	4
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.....	4
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII CONCOMITENT CU P.U.D.....	5
3. SITUAȚIA EXISTENTĂ.....	5
3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULAȚIE.....	5
3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂTĂȚI.....	5
3.3. SUPRAFAȚE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI SUPRAFAȚE DE TEREN LIBERE.....	6
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.....	7
3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR.....	7
3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFAȚELOR OCUPATE.....	8
3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE.....	8
3.7.1. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZIȚIEI ACESTORA.....	8
3.7.2. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE.....	9
3.7.3. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI.....	9
3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	9
3.9. ECHIPAREA EXISTENTĂ.....	9
4. REGLEMENTĂRI.....	10
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM.....	10
4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR.....	10
4.3. CAPACITATEA SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ.....	12

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	13
4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE.....	14
4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE.....	14
4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE.....	14
4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI	14
4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA.....	15
4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICASI DIMINUAREA POLUARII	15
4.11. PREVEDEREA UNOR OBIRCTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI.....	17
4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI....	17
4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	18
4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA.....	18
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE.....	18
4.16. ASIGURAREA UTILITATILOR.....	19
4.17. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT.....	19
5. CONCLUZII.....	20
5.1. CONSECINȚE LE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.....	20
5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI.....	20
5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI.....	20

PARTE SCRISA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Str. ION RATIU Nr. 106, Mun CONSTANTA

Faza: **Avizare PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Beneficiar: **AL-MUTAWAKEL MOHAMMED**

1.2. OBIECTUL LUCRARI

Plan urbanistic de detaliu -P.U.D.- Strada ION RATIU, Nr. 106, Mun. CONSTANTA, are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1276 din 18.04.2019.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin P.U.D. au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. 327/2015. Prezenta documentatie detaliaza reglementarile urbanistice aprobate mentionate in certificatul de urbanism si stabileste reglementari urbanistice noi referitoare la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei.

Conform prevederilor Legii 350/2001 – a amenajarii teritoriului si urbanismului:

- 1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.
- 2) Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural – volumetrica modul de ocupare a terenului.
- 3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Plan Urbanistic General sau Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul PUD are drept scop reglementarea retragerilor fata de limitele laterale ale parcelei.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Amplasamentul studiat prin P.U.D. parcela I.E. 205319 este proprietate privata a lui AL-MUTAWAKEL MOHAMMED prin Contractul de Vanzare Cumparare nr.114 din 19 11 2018.

Parcela are suprafata de 200mp si in prezent terenul este liber de constructii.

Amplasamentul studiat prin P.U.D. se afla conform P.U.G. in subzona de reglementare ZRL2a: locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Reglementari extrase din Regulamentul aferent P.U.G.:

Art.1-Utilizari Admise

-Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat, izolat.

-Functiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse pentru nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din A.C..

Reglementări extrase din P.U.Z. 96/2010 aprobat prin H.C.L. 186/06.09.2010

-Terenul este încadrat în U.T.R. zona **ZM** - **ZONA MIXTĂ (SERVICII, ECHIPAMENTE PUBLICE, SI LOCUIRE)**, subzona **ZM2-ZONA SERVICII ȘI LOCUIRE**.

Reglementari extrase din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

Ulterior zonificarii functionale aferenta P.U.G. Constanta au fost clasate doua zone protejate conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul nr. 2.828 din 24 decembrie 2015:

Necropola orașului antic Tomis/ Cod CT-I-s-A-02555/Perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării si Portul Comercial.

Sit urban, Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485// Bd. Mamaia (front NV - între str. Bucovinei și **str. Rațiu I.**), str. Mircea cel Bătrân (între str. Munteniei și str. Iorga N.) Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Vodă, dr. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chiliei, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga N., Bălcescu N., Vulcan Petru, Crișanei.

Interdictiile temporare impuse de aceste zone protejate care cuprind in aria de protectie imobilul studiat:

-Interdictie de construire pana la aprobare PUD conform Legii nr. 350/2001.

2.2.CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII CONCOMITENT CU P.U.D.

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul Topografic si Studiu Geotehnic. Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiu de mobilar urbanistica.

Studiul topografic a pus la dispozitie suportul topografical zonei si amplasamentul studiat in coordonate Stereo 70, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea P.U.D.

Studiul geotehnic a pus la dispozitie conditiile geotehnice existente si conditiile de fundare pentru amplasament.

3. SITUATIA EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULATIE

Principalele artere de circulatie din zona studiata sunt Strada Ion Ratiu dipusa perpendicular pe principalele artere ale Municipiului Constanta: Bulevardul Tomis si Bulevardul Mamaia..

Strada Ion Ratiu are acces direct din cele doua bulevarde. Strada are categoria III, avand o ampriza totala de cca. 14m. Aceasta prezinta doua benzi de circulatie cate o banda pe sens si trotuare amenajate, inclusiv plantatie de aliniament. Accesul auto si pietonal la terenul studiat cat si la terenurile vecine (stanga-dreapta) se realizeaza din strada Ion Ratiu.

In limita zonei studiate nu exista parcare amenajate, stationarea autovehiculelor se realizeaza pe ampriza existenta a strazii Ion Ratiu.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

In urma demolarilor autorizate din anii 2018-2019 parcela IE 205319 este libera de constructii (P.O.T. =0%, C.U.T. =0)

Parcela IE 205319 (parcela care a generat P.U.D.) cu suprafata de 200mp se invecineaza astfel:

-S-E- Str. Ion Ratiu Drum de acces, prezinta o deschidere de aprox. 10m(9,93

conform masuratori) ;

-N-E- Parcela Str. Ion Ratiu Nr.104 (teren necadastrat O.C.P.I.), locuinta individuala parter prezinta un calcan perimetral pe trei laturi si ocupare intensiva a terenului, P.O.T. 83%. Lungimea calcanului laturii comune este de aproximativ 20m (20,28);

-S-V- Strada Ion Ratiu Nr.108,IE 202993; locuinta individuala parter prezinta o retragere de proximativ 0,75 m fata de limita de proprietate comuna, Lungimea laturii comune este de aproximativ 20m (20,32);

-N-V- Strada Banu Mihalcea Nr.101,IE 234578, locuinta individuala parter prezinta un calcan pe doua laturi si ocupare intensiva a terenului, P.O.T. 64%. Lungimea calcanului laturii comune este de aproximativ 10m (9,77);



Str. Ion Ratiu Nr. 106, amplasment studiat marcat cu rosu.

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Parcela IE 205319 in urma demolarii unor constructii degradate este libera de constructii. In zona studiata mai exista o parcela libera de constructii pe strada Banu Mihalcea nr. 103. Pe restul terenurilor exista cladiri parter cu ocupare intensiva a terenurilor astfel incat terenurile libere de constructii au urmatoarele procente: N-V 36% liber, S-V 40%liber, N-E 17%liber.

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul zonei studiate este rezidential-locuire individuala si functiuni complementare locuirii.

In vecinatatea zonei studiate se afla echipamente publice, servicii, comert, alimentatie publica locuinte colective.

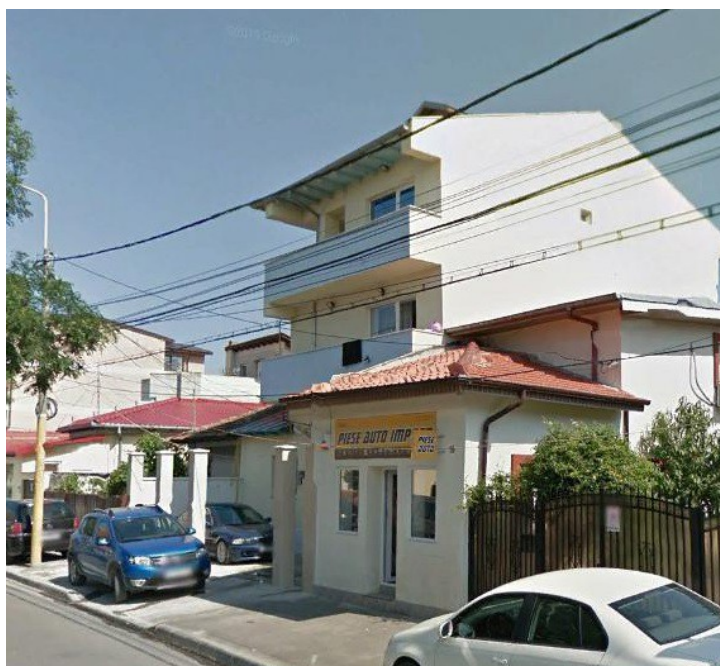
Zona se bucura de o pozitie privilegiata in Municipiul Constanta fiind amplasata in zona de Nord a acestuia in apropierea zonei Stadion Municipal, parcul Complexului Muzeal de Stinte ale Naturii, avand acces la cele mai importante bulevarde: B-dul Tomis si Bulevardul Mamaia.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

In zona studiate se afla in special locuinte idividuale regim de inaltime P /P+1 /P+1+M/ P+2. Pe zona parter preponderent sunt spatii cu functiuni complementare locuirii spatii comerciale, alimentatie publica, servicii.



Str. Ion Ratiu Nr. 67, locuinte cu spatii pentru servicii la parter.



Str. Ion Ratiu Nr. 79, locuinte cu spatii pentru servicii la parter.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Parcela IE 205319 este proprietate privata conform Contract de vanzare-cumparare Nr. 114 din 19.11.18 si extrasului de carte funciara la zi. Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt parcele aflate in proprietate privata. Strada Ion Ratiu face parte din domeniul public (proprietate publica).

3.7. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

In vederea stabilirii conditiilor de fundare pe amplasament au fost executate sondaje la nivelul amplasamentului studiat.

3.7.1. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenurile din zona studiata sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line si pe deplin stabile (neafectate de alunecari de teren active, prabusiri etc.).

Municipiul Constanta se situeaza in zona de potential scazut de productie a alunecarilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusa (fig. 7-8), si in zona cu cantitati maxime de precipitatii scazute in 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa sau a scurgerii pe torenti, conform Planului de Amenajare a Teritoriului National. Sectiunea a V-a. Zone de risc natural.

3.7.2. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de 2,85-3m.

3.7.3.PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, Municipiul Constanta este situat in intregime intr-o zona seismica caracterizata prin:

- zona de intensitate seismica de gradul 7₁; (unde 1 semnifica o perioada medie de revenire de minimum 50 de ani) pe scara MSK, conform SR 110/1-1993 Zonare Seismica. Macrozonarea teritoriului Romaniei (figura 2).
- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 0,7$ sec, conform P100-1/2013.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

In urma demolariei parcela IE 205319 este teren liber de constructii. Pe parcelele vecine sunt prezente cladiri cu regim de inaltime Parter(+pod) cu functiune de locuinte individuale si anexe, aflate in stare fizica medie, cu structuri din zidarie portanata semidurabile (fara stalpi si grinzi beton armat)

3.9. ECHIPAREA EXISTENTĂ

In zona exista retele publice de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si retea telecomunicatii conform plansei U03-Reglementari edilitare, realizata pe baza avizelor si planurilor anexa la avizele de utilitati.

Alimentare cu apa si canalizare conform aviz S.C. RAJA S.A.

La nivelul amplasamentul studiat se va realiza un bransament de apa Dn 3 / 4 contorizat, executat din conducta de distributie apa si un racord de canalizare executat cu colectorul menajer Dn 250mm B (H=1,80)

Alimentare cu energie electrica conform aviz de amplasament S.C. E DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

Noul obiectiv se va racorda la reseaua electrica existenta pe strada Ion Ratiu (LEA 0,4kv).

In conformitate cu "Norma Tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1", aprobata cu ordinul ANRE nr.4/2007 fata de cablurile electrice existente se va pastra o distanta de minim 0.6m fata de cel mai apropiat punct al constructiei.

Fata de amplasamentul studiat reseaua este prezenta pe stalpii pozitionati pe trotuarul opus.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE.

In zona studiata exista retea de gaze naturale, conducta subterana PE RP DN 63 conform planului anexa la aviz.

Alimentarea cu energie termica

Pe amplasamentul studiat nu este prevazut bransament la reseaua de agent termic.

Rețele de telecomunicatii

Noua constructie se va racorda la reseaua de telecomunicatii prezenta in zona.

4.REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin P.U.D. se realizeaza detalierea modului specific de construire pe parcela studiata, cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentatia de urbanism care vor substitui reglementarile prevazute pentru parcela studiata prin P.U.G. Constanta (aprobat HCL nr. 653/1999, prelungit HCL.327/2015).

Funcțiunea principala propusa este de locuinta individuala la etajele superioare. La parter este propusa , ca functiune secundara, clinica dentara /servicii publice.

- Regim de inaltime maxim aprobat prin P.U.G P+2E./propus P+2E
- Inaltime maxima 11metri fata de cota trotuar.
- P.O.T. maxim propus 65%
- C.U.T. maxim 1,95

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional functiunea de baza (mixta locuire si servicii) este functiunea existenta si aprobata prin P.U.G. in zona de studiu. Conform prevederilor P.U.G. in interiorul caldrii pot fi amenajate spatii pentru profesii libere in limita a 25% din aria construita desfasurata.

Cladirea propusa va avea inaltimea maxima 11m (calculat de la nivelul

trotuarului) si regim de inaltime P+2.

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa, Pe terasa se vor amenaja zone circulabile, pergole pentru umbrire si spatii inverzite (inaltime strat vegetal 1-2m). conform plansei **U05-Ilustrari urbanistice**.

Pe amplasament se va realiza un singur corp de cladire, cu acces din toate cele trei laturi ale cladirii. C

Constructia va avea fatade catre strada Ion Ratiu, catre latura S-V si N-V.

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul **U02-Reglementari urbanistice**.

Retrageri fata de limitele de proprietate:

N-E -0m, alipire la calcanul existent;

N-V -2m, sau conform codului civil;

S-E -2m, sau conform codului civil;

S-E -0m, parterul se va pozitiona pe aliniamentul stradal

-0,9m etajele 1 respectiv 2 vor depasi aliniamentul cu 0,9m conform specificului zonei (prevederilor din RGU Constanta).



Str. Ion Ratiu locuinte P+1,P+2 cu bovindouri 0,9m peste aliniament.

4.3. CAPACITATEA SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul **U02-Reglementari urbanistice** a fost marcata suprafata maxim edificabila pentru o cladire P+2E-locuinta individuala si cabinet/clinică chirurgie stomatologică la parter.

Suprafata construita maxima (A.C.) este determinata de P.O.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): **65% din suprafata terenului respectiv 130mp.**

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) este determinata de C.U.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): **1,95 respectiv 390mp (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010).**

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) propus prin PUD =370mp

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCTIUNI:

- max. 92,5 mp (25%) cabinet/clinică stomatologică
- max. 200mp (0,54%) locuință unifamilială;
- maxim 77,5mp (0,20%) parcare /circulații

POT (maxim)=65%

CUT (maxim)=1,95 (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010)

CUT (propus prin PUD)=1,85

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe trei etaje supratereane, respectiv regim de inaltime P+2.

Pe planul **U02-Reglementari urbanistice** si **U05-ilustrare urbanistica** este prezentata o varianta posibila de mobilare urbanistica a amplasamentului studiat si o simulare a posibilitatilor de amplasare a functiunilor propuse, circulatiilor, locurilor de parcare si spatiilor plantate necesare, fiind considerata o schita de solutie pentru varianta finala care se va elabora in faza de autorizatie de construire.

Sugestia de mobilare urbanistica prezentata respecta urmatoarele reglementari si conditionari rezultate din hotararile aprobate la nivel local si judetean:

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

DISTANTE FATA DE VECINATATI:

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul **U02-Reglementari urbanistice** si a distantelor prevazute fata de vecinatati astfel:

-alipire la cacanul din dreapta (N-E);

-retras 2 metri fata de calcanul imobilului din spate (N-V);

-retras 2 -3 metri fata de calcanul imobilului din stanga (S-V);

-pe aliniamentul strazii Ion Ratiu in conformitate cu specificul zonei. La etajele superioare edificabilul propus va depasi cu 0,90m alinierea spre strada.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE:

Amplasamentul studiat are acces auto din Str. Ion Ratiu cu legatura in Str. Chitilei si Str. Banu Mihalcea.

Stationarea autovehiculelor se va realiza astfel:

NECESAR PARCARI:

-Parter cabinet stomatologic/clinică Ad<100mp necesar 2 locuri parcare;

-E1-E2 locuință unifamilială Su 150-200mp necesar 2locuri;

POSIBILITĂȚI REALIZARE PARCĂRI:

-4 locuri acoperite in sistem platforma mobila (multiparking):



-2 locuri motocicletă 2,30x1,4m în curtea interioară parter

-1 loc mașină 2,30mx5,00m pe trotuarul adiacent din cadrul accesului auto pentru parcare temporară.

Accesele pietonale pentru locuința și pentru clinică se vor realiza pe fațada S-V, respectiv S-E din strada Ion Ratiu.

Autoutilitarele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din strada Ion Ratiu.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Zona din care face parte amplasamentul studiat prin P.U.D. are caracter rezidențial-locuire individuală și funcțiuni complementare locuirii în zona parter.

La N-E, N-V S-E față de amplasamentul studiat se află locuințe individuale. Clădirea situată la N-E prezintă un spațiu comercial cu acces direct din strada Ion Ratiu.

Noua construcție va respecta o arhitectură contemporană specifică programului de locuire individuală, cu acoperire în terasă și alipire la clădirea Parter dispusă pe latura N-E.

Împrejmuirile laterale și posterioare vor avea înălțime maximă de 2,50m și vor fi opace.

Spre stradă se vor realiza porți de acces metalice, transparente.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe terenul studiat nu există construcții.

În limita zonei adiacente, nu se propun intervenții asupra calcanelor existente.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Circulația auto în zona amplasamentului se realizează pe strada Ion Ratiu.

În limita zonei studiate nu se propun intervenții asupra circulațiilor auto și pietonale existente

4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiata cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata. In zona nu exista spatii verzi publice amenajate.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform LMI 2010 anexa la ORDINUL MINISTRULUI CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2 314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor istorice disparute, parcela IE 205319, face parte din **zone protejate**:

- **Necropola oraşului antic Tomis/ Cod CT-I-s-A-02555**/Perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării si Portul Comercial.

Sit urban, urban , Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485// Bd. Mamaia (front NV - între str. Bucovinei și str. Rațiu I.), str. Mircea cel Bătrân (între str. Munteniei și str. Iorga N.) Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Vodă, dr. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chiliei, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga N., Bălcescu N., Vulcan Petru, Crișanei.

Interdicțiile temporare impuse de aceste zone protejate care cuprind in aria de protectie imobilul studiat:

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICASI DIMINUAREA POLUARI

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural –mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spatii plantate, utilizarea eficienta a resurselor, asigurarea facilitatilor cu conservarea factorilor de mediu.

In limita zonei studiate, nu este cazul de solutii pentru reabilitarea ecologica. Conform A.P.M. Constanta proiectul nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului si de evaluare adecvata avand in vedere localizarea amplasamentului in raport cu ariile protejate, zona-tampon, monumente ale naturii sau arheologice, zona cu restrictii de construire, zona costiera, precum si faptului

ca nu intra sub incidenta H.G. 445/2009 si art.28 din O.U.G. nr.57/2007.

PROTECTIA APEI

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua publica prin bransament.

Apele uzate si pluviale se vor descarca in reseaua de colectare a apelor uzate prezenta pe strada Ion Ratiu.

PROTECTIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier. Accesul pietonal facil la mijloacele de transport municipale prezente pe cele doua bulevarde Tomis respectiv Mamaia din proximitate va diminua traficul auto din ce in ce mai intens in ultimii ani.

Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz sau cu instalatie electrica de tip VRF. In faza de autorizatie se va studia varianta ce mai fezabila de incalzire pentru acest amplasament.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Perioada realizarii constructiilor poate induce zgomot si vibratii in zona, datorita lucrarilor de constructii. Se recomanda eficientizarea lucrarilor pentru limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

Ulterior edificarii constructiei, nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de drenare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Deseurile se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate specializat.

Specificul functiunilor propuse pe amplasament va crea un sistem separat de colectare a deseurilor astfel:

-Deseuri menajere de la locuinta vor fi preluate de serviciul de salubritate local fiind transportat la rampa ecologica.

-Deseurile specifice de la clinica dentara vor fi preluate de societati specializate in neutralizarea deseurilor provenite din activitati medicale.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In zona studiata nu exista obiective de utilitate publica. Pe amplasamentul studiat si in vecinatatea acestuia nu se propun obiective de utilitate publica.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr.152/2013 si conform RLU aferent PUG Mun. Constanta. Aceste spatii plantate sunt private si nu vor face parte din categoria spatiilor verzi publice.

Strat pamant vegetal minim 2m:

$$15\text{mp}(\text{P})+4.6\text{mp}(\text{E1-E2}) = \mathbf{20,6\text{mp}}$$

Strat pamant vegetal 0.5m-2m:

80mp(Terasa peste E1 respectiv E2)

Total spatii verzi amenajate: 50% (30% cu strat pamant vegetal 2m)

Total arbori plantati in sol adanc (inaltime minima 2m): 2

Conform HCJ nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti si arbori, functiunile propuse implica amenajarea spatiilor verzi astfel

Construcții de sănătate:

Construcții de sănătate: spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare	Plantații de aliniament; parc cu asigurarea a 10-15 mp spațiu verde / bolnav	15 mp / persoană	30%
--	--	------------------	-----

Construcții de locuințe:

Construcții de locuințe	2 mp / locuitor.	loc. colectivă - 30 %; loc. unifamilială - 5mp / locuitor	30 %
-------------------------	------------------	--	------

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Ion Ratiu este de cat. III de circulație , cu o ampriza de 13,25ml cu:

-1 banda de circulație pe fiecare sens, 2 sensuri de circulație (carosabil de 7 metri) și trotuare aferente. Nu se propun modificări ale circulațiilor auto și pietonale existente.

4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

Lucrările de sistematizare verticale , dacă este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC). Prin PUD se stabilește înălțimea maximă de 11m a noii construcții.

Peste această limită se poate depăși cu plante aferente spațiilor verzi sau elemente de mobilier terasă (pergole, umbrele etc.)

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat, noua clădire se va alipi la calcanul vecin pe parcela situată la N-E de amplasament, cu respectarea următoarelor reglementări:

- Regim de înălțime propus P+2E
- Hmax(înălțimea maximă) =11 metri
- POT maxim admis=65 %
- CUT maxim admis=1,95

-CUT propus prin P.U.D.=1,85

4.16. ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona exista retele de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii. Pe parcela situata pe strada Ion Ratiu, nu exista racord de apa bransament de canalizare, gaze naturale si curent electric.

Utilitatile se vor dimensiona in faza de autorizare de construire unde se vor elabora documentatii de avizare pentru utilitati.

4.17. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

MOBIL FUNCTIUNE MIXTA P+2E

(cabinet stomatologic+locuinta)

Steren= 200mp (conform documentatie cadastrala)

- Sconstruit maxim= 130mp

- S spatii verzi la sol 20,6 mp

- Scirculatii si parcaje la sol 49,4mp

Sdesfasurat maxim (P+2E)=390mp

Sdesfasurat propus (P+2E)=370mp

POT (maxim)=65%

CUT (maxim)= 1,95

CUT (propus prin P.U.D.)= 1,85

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTE LE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Planul de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru parcela studiata, detaliind modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si reglementand retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale

parcele, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

Dupa aprobarea P.U.D.-ului beneficiarul va inainta documentatia de autorizare de construire pentru imobil P+2E cu bilanul teritorial si retragerile propuse.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

Propunerile P.U.D. pentru amplasamentul studiat respecta reglementarile urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv P.U.G. Mun. Constanta si conform prevederilor Legii 350/2001 –a amenajarii teritoriului si urbanismului (cu modificarile și completările ulterioare).

In zona studiata prezentul P.U.D. va constitui una din variantele de dezvoltare accentuand caracterul mixt locuire/servicii.

Întocmit ,

Arh. Dumitru-Radu Popescu

PARTE DESENATA

- 1.U01 SITUATIA EXISTENTA**
- 2. U01.1 SITUATIA EXISTENTA- INCADRARE IN P.U.G. CONSTANTA**
- 3. U01.2 SITUATIA EXISTENTA- PLAN DE SITUATIE O.C.P.I. ANEXA C.U.**
- 4. U01.3 SITUATIA EXISTENTA- PLAN DE INCADRARE IN ZONA O.C.P.I.**
- 5. U01.4 SITUATIA EXISTENTA- -PLAN A.N.C.P.I.-**
- 6. U01.5 SITUATIA EXISTENTA- -PLAN GOOGLE EARTH**
- 7. U02 REGLEMENTARI URBANISTICE**
- 8 U02.1. REGLEMENTARI URBANISTICE-ANEXA CIRCULATII**
- 9. U03 REGLEMENTARI EDILITARE**
- 10.U04 PROPRIETATEA TERENURILOR**
- 11.U05 ILUSTRARE URBANISTICA**

Intocmit ,

Arh. Dumitru-Radu Popescu

