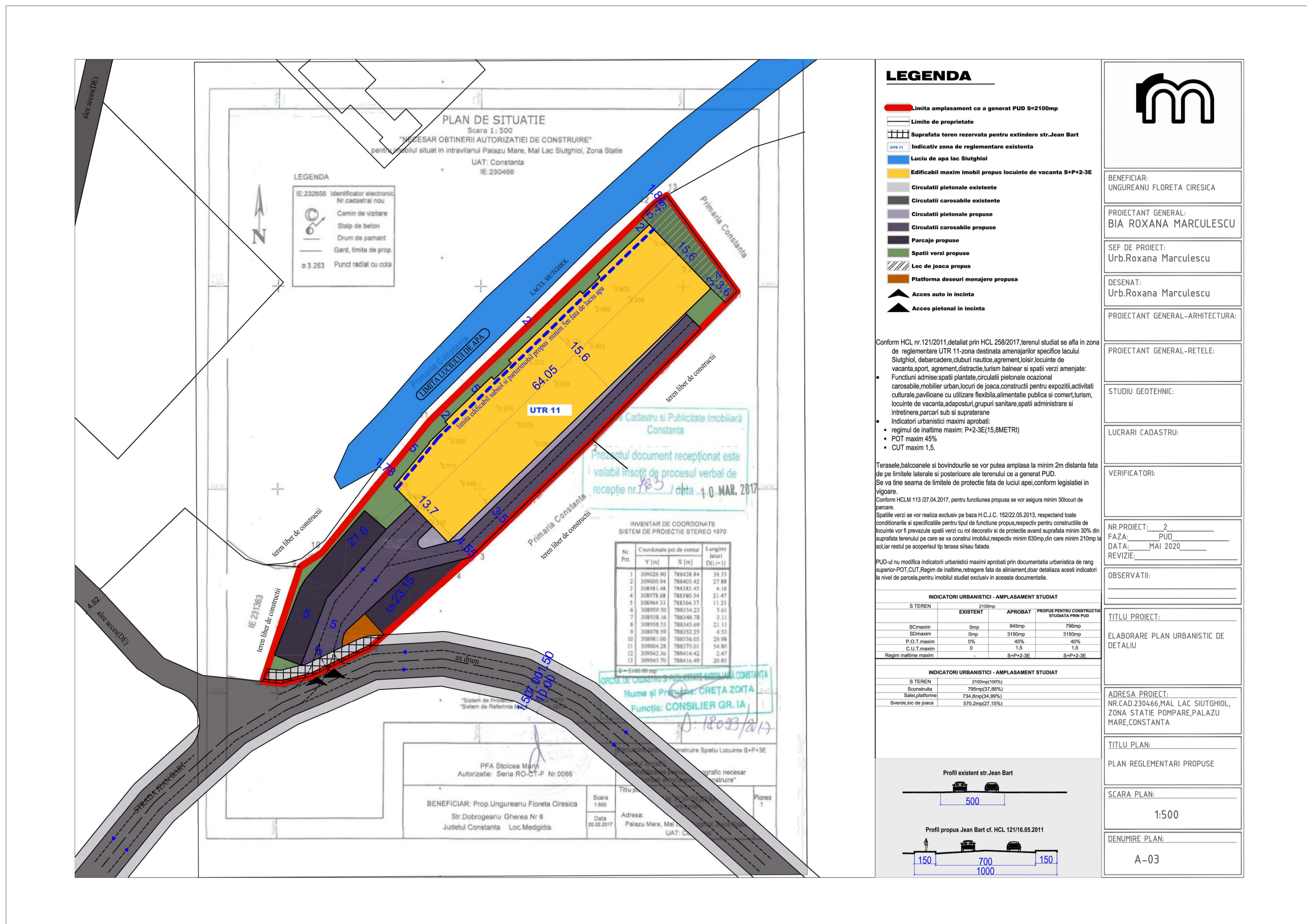


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU TEREN NR.CAD.230466, CONSTANTA

BENEFICIAR: UNGUREANU FLORETA CIRESICA

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 22.03.2022-06.04.2022

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA 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**
- **DATE CONTACT ELABORATOR: 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email: arhitectroxanamarculescu@gmail.com**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA 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 CONSTANTA

- **ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 22.03.2022-06.04.2022(15 ZILE CALENDARISTICE)**
- **COMUNICAREA REZULTATELOR 07.04.2022-17.04.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)**

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: NR.CAD.230466,MAL LAC SIUTGHIOL,ZONA STATIE POMPARE,
PALAZU MARE,CONSTANTA

BENEFICIAR : UNGUREANU FLORETA CIRESICA

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2020

PROIECT NUMAR: 2/2020

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

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

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil S+P+3E cu destinația de locuințe de vacanță-apartamente și funcțiuni complementare aferente acestora (parcaje, loc de joacă, etc...)

Terenul pe care se realizează construcția are 2100mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, conform Legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a Legii 350/2001.

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, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD 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 din zona studiată.

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 General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII,REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU» în suprafață de 700 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

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

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire, completate de funcțiuni agrement, specifice zonei studiate din vecinătatea lacului Siutghiol.

Amplasamentul este situat pe str. Jean Bart. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+2^E-P+3E), zone de locuințe individuale (P-P+2^E) și zone de agrement

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constantei, mai exact pe str. Jean Bart, nr. cad. 230466.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR11, având:

Utilizari admise: spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea malurilor, mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca, constructii pentru expozitii, activitati culturale, pavilioane cu utilizare flexibila, alimentatie publica si comert, turism, locuinte de vacanta, adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere, parcaje sub si supraterane.

Indicatori urbanistici maximi aprobatii:

- regimul de inaltime maxim: P+2-3E (maxim 15,8 metri)
- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,5.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarei Ungureanu Floreta-Ciresica, conform actului de proprietate anexat.

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 înseminate 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 viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^\circ\text{C}$. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C , dar pozitivă, iar vara depășește 25°C . Adâncimea de îngheț se situează la $-0,90$ metri.

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.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este aproximativ plan; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, cu risc geotehnic moderat.

Recomandări :

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada executiei și în timpul exploatarei, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu panta de până la 5 % spre exterior, cu lățimea de minimum 1 m lățime, în limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULAȚII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,str.Jean Bart.

Accesul la teren se face din str.Jean Bart,avand lățimea medie a carosabilului propusa de 7metri și a trotuarelor de câte 1,5metri.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora , care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Locuire în regim colectiv
- Zone de agrement.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt noi.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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.

2.8. 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.

2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zonă 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.

2.10. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire de vacanță amenajată sub forma de apartamente, funcțiuni complementare acestuia (parcaje, loc de joacă, platforma deșeurilor menajere, etc...), cu regim de înălțime S+P+2-3E. Pe teren nu există în prezent nici o construcție.

2.11. DISFUNCIONALITATI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că terenul, fiind neconstruit, au apărut spații verzi neamenajate, cu vegetație crescută haotic.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

Conform P.U.Z Palazu Mare, terenul studiat face parte din zona de reglementare **UTR 11**.

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z Palazu Mare și ale P.U.D. ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament precum și a planului de reglementări propuse.
- 4) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile documentațiilor de urbanism și regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

Zona studiată se încadrează în cadrul Listei Monumentelor Istorice, anexa la OMC 2361/2010, în Așezare municipiul Constanța, la intersecție Bd. Tomis cu Bd. Aurel Vlaicu și malul lacului Siutghiol, datare sec. IV-VI p. Chr. Epoca romano-bizantină.

Articolul 4 – Utilizări admise

- spatii plantate,
- circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea malurilor,
- mobilier urban,
- amenajari pentru locuri de joaca,
- constructii pentru expozitii,
- activitati culturale,
- pavilioane cu utilizare flexibila,
- alimentatie publica si comert,
- turism,
- locuinte de vacanta,
- adaposturi,
- grupuri sanitare,
- spatii pentru administrare si intretinere,
- parcaje sub si supraterane.

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu OUG 195/2005, OUG 57/2007 si Ordin 19/2010 al Ministerului Mediului si Padurilor.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare
- se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice
- se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale
- se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor
- e interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale abilitate.

Articolul 7 – Parcelarea

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- aliniamentul este definit ca linia de separare intre domeniul public si proprietatea privata;
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmirilor, a aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie
- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament, astfel: - frontul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivel pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de protectie; - frontul stradal discontinuu este caracterizat de o unitate vizuala, la nivel pietonal, in care amplasarea cladirilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite.

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

- cladirea va fi amplasata la minim 2metri de limita nord vestica (spre fasia de Lac Siutghiol invecinata), minim 3,4metri la limita nord-estica si minim 3,6metri la limita sud-estica.
- edificabilul maxim propus nu va putea fi depasit de balcoane, console, bovindouri, logii, etc...

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- cladirile alaturate se vor putea alipi între ele pe fatadele de tip calcan.

Articolul 11 - Circulații și accese

- parcela va avea asigurate un acces carosabil cu lățimea de maxim 6 metri și unul pietonal din strada Jean Bart în mod direct ;
- este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap sau dificultăți de deplasare.

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

Articolul 13 – Înălțimea maximă a construcțiilor

- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv P+2-3E (H_{maxim}=15,8 metri);
- în condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri și demisol, cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat. Numărul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale
- subsolurile vor avea maxim 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minim 25% pe pământ vegetal
- realizarea de supanțe sau mezanin se face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime aprobat
- se admite mansardarea clădirilor, fără a depăși CUT maxim reglementat în zonă.

Articolul 14 – Aspectul exterior al clădirilor

- clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior alb, gri, vopseluri lavabile pentru exterior alb, gri, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirii proiectate, etc...);
- calcanele vizibile vor fi tratate arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, în culori deschise, goluri cu ferestre opace ce respectă servitutea de vedere a Codului Civil, plante, etc.
- La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

pieise scrise:

emoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

xploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- piese desenate:

escrierea modului de implementare a soluției tehnice

lanuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat architectural modern și eficient

imulari 3D (pe zi și pe noapte)

ețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale

entru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă

n cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

irmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului

irmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Articolul 15 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;
- pentru construcțiile amplasate la aliniament, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.

Articolul 16 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii;
- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din stradă, alee sau drum de servitudine;;

- in cazul in care nu se poate asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normale, se va demonstra prin prezentarea formelor legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situat la maxim 150 metri distanta;
- numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

Articolul 17 – Spații libere și plantate

- spațiile neconstruite și neocupate de trotuare și accese vor fi înierbate și plantate;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimumul necesar pentru accese, terase, circulații;
- este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol de protecție și decorativ de minim 10% din totalul suprafeței de teren;
- 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 cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:**

 - ⊖ construcții de locuințe colective vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire de minimum 30% din suprafața terenului, pe pământ vegetal.

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații;
- se va amenaja spațiu verde vertical pe pereții din curtea de lumină amplasată pe limita laterală Sud-Vestică;
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - ⊖ lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
 - ⊖ lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
 - ⊖ drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
 - ⊖ orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Articolul 17 – Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate, respectiv tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior, feronerie tratată pentru exterior, etc..., care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență și în gama de finisaje, culori folosite pentru construcția de pe teren etc.;
- se va menține caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
 - ⊖ imprejmuirile vor fi transparente, vor avea maxim 2,00 metri înălțime din care un soclu opac de 0,60 metri și partea superioară traforată;

Articolul 18 – Procent maxim de ocupare a terenului (**P.O.T. = mp AC /mp teren * 100**)

P.O.T. maxim = 45%, conform P.U.Z.

Articolul 19 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (**C.U.T. = mp ADC /mp teren**)

CUT maxim = 1,5, conform P.U.Z.
--

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. 3554/2018.

Prin documentatia P.U.D. se doreste detalierea unor retrageri care sa permita realizarea constructiei, ce se incadreaza in toti coeficientii urbanistici maxim aprobati.

Se propune o constructie cu subsol,parter si trei etaje, cu destinatia de locuinte de vacanta cu functiunile complementare necesare(parcaje,loc de joaca,platforma depozitare deseuri menajere,etc...).

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. = 0% si C.U.T. = 0,00.

Sunt propusi indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI maxime conf. PUZ aprobat, ce nu se pot modifica prin PUD	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	45 %	40%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	1,5	1,5
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	S+P+2-3E (maxim 15,8metri)	S+P+2-3E (maxim 15,8metri)*
S construita	0 mp	945	796mp
Suprafata desfasurata	0 mp	3150	3150mp

*In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel intre cota trotuar si cota zero a parterului va putea varia,aceasta cota variabila fiind adaugata inaltimii maxime.

Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord-est: proprietate privata mun.C-ta
- La sud-vest: propr.privata nr.cad.231363
- La nord-vest: lac Siutghiol
- La sud-est: str.Jean Mart, propr.privata Mun.C-ta

Se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate,conform OMS 119/2014.Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare,de OMS 119/2014,dar si de HGR 525/1996,ANEXA 3.10.

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.

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare si a OMS 119/2014 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;
- 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;
- Instalatii de prevenire si stingere a incendiilor, precum si ascensor conform normelor in vigoare;
- Spatii pentru biciclete, carucioare si pentru uscarea rufelor;
- Spatii destinate colectarii, depozitarii si evacuării deșeurilor menajere;
- Spatii pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, in situatiile in care nu se pot asigura incalzirea centrala si/sau gaze la bucatarie;
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate in scaun cu rotile;
- Spatii de joaca pentru copii special amenajate.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minim 30locuri de parcare.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditionarile si specificatiile pentru tipul de functiune propus, respectiv pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata minim 30% din suprafata terenului pe care se va construi imobilul, respectiv minim 630mp, din care minim 210mp la sol, iar restul pe acoperisul tip terasa si/sau fatade.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

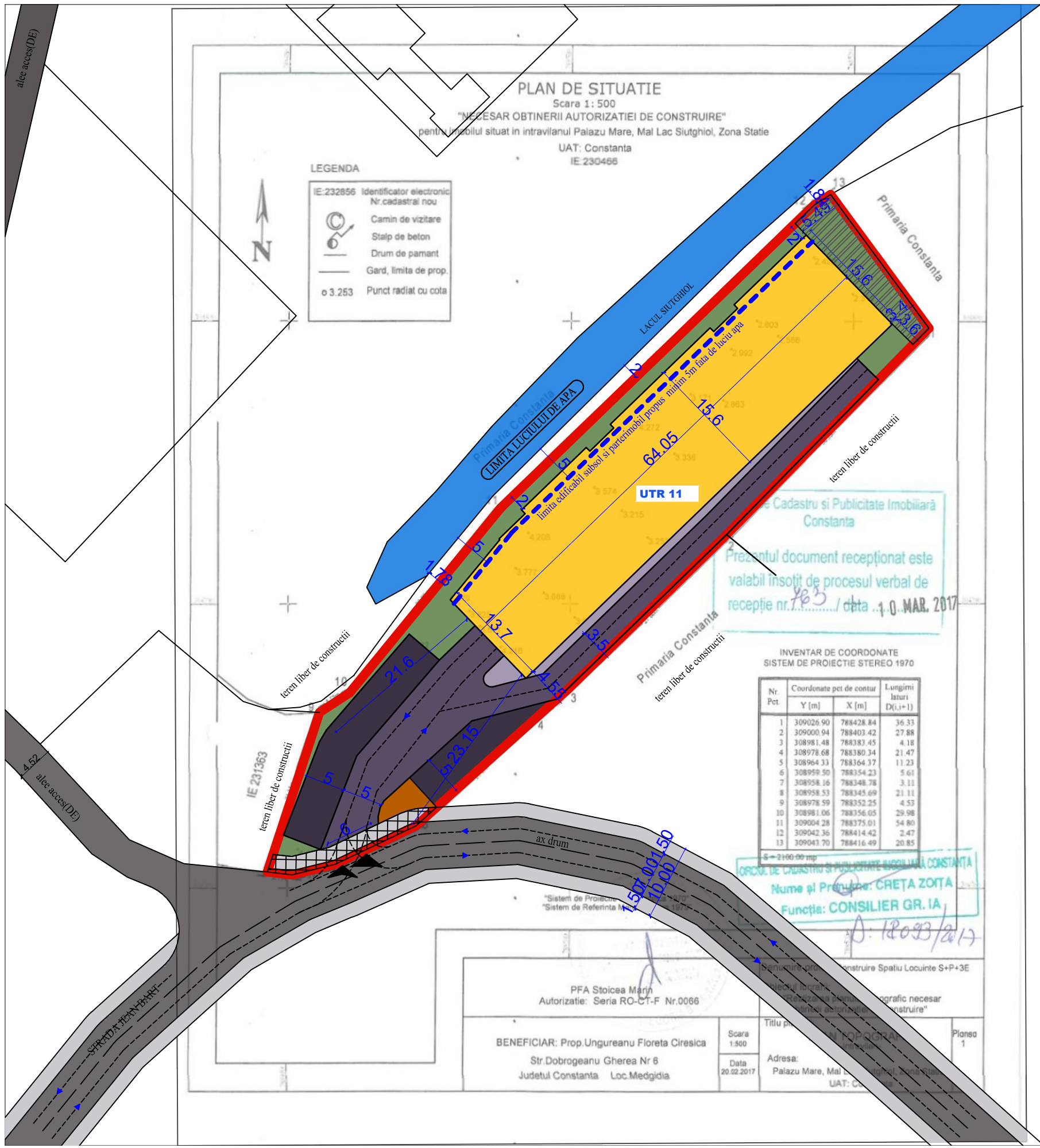
Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale,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

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 construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU



LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=2100mp
- Limite de proprietate
- Suprafata teren rezervata pentru extindere str.Jean Bart
- UTR 11 Indicativ zona de reglementare existenta
- Luciu de apa lac Siutghiol
- Edificabil maxim imobil propus locuinte de vacanta S+P+2-3E
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale propuse
- Circulatii carosabile propuse
- Parcaje propuse
- Spatii verzi propuse
- Loc de joaca propus
- Platforma deseuri menajere propusa
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform HCL nr.121/2011,detaliat prin HCL 258/2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR 11-zona destinata amenajarilor specifice lacului Siutghiol,debarcadere,cluburi nautice,agrement,loisir,locuinte de vacanta,sport, agrement,distractie,turism balnear si spatii verzi amenajate:

- Functiuni admise:spatii plantate,circulatii pietonale ocazional carosabile,mobilier urban,locuri de joaca,constructii pentru expozitii,activitati culturale,pavilioane cu utilizare flexibila,alimentatie publica si comert,turism, locuinte de vacanta,adaposturi,grupuri sanitare,spatii administrare si intretinere,parcari sub si supraterane
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 - regimul de inaltime maxim: P+2-3E(15,8METRI)
 - POT maxim 45%
 - CUT maxim 1,5.

Terasele,balcoanele si bovindourile se vor putea amplasa la minim 2m distanta fata de pe limitele laterale si posterioare ale terenului ce a generat PUD.
Se va tine seama de limitele de protectie fata de luciul apei,conform legislatiei in vigoare.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minim 30locuri de parcare.
Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru tipul de functiune propus, respectiv pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata minim 30% din suprafata terenului pe care se va construi imobilul,respectiv minim 630mp,din care minim 210mp la sol,iar restul pe acoperisul tip terasa si/sau fatada.

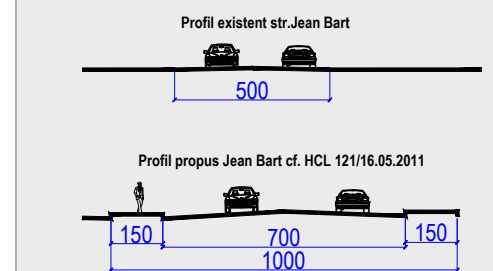
PUD-ul nu modifica indicatorii urbanistici maximi aprobati prin documentatia urbanistica de rang superior-POT,CUT,Regim de inaltime,retragere fata de aliniament,doar detaliaza acesti indicatori la nivel de parcela, pentru imobilul studiat exclusiv in aceasta documentatie.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S.TEREN	2100mp		
	EXISTENT	APROBAT	PROBUS PENTRU CONSTRUCTIA STUDIATA PRIN PUD
SCmaxim	0mp	945mp	796mp
SDmaxim	0mp	3150mp	3150mp
P.O.T.maxim	0%	45%	40%
C.U.T.maxim	0	1,5	1,5
Regim inaltime maxim	-	S+P+2-3E	S+P+2-3E

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S.TEREN	2100mp(100%)
Sconstruita	795mp(37,86%)
Salei,platforme	734,8mp(34,99%)
Sverde,loc de joaca	570,2mp(27,15%)



BENEFICIAR:
UNGUREANU FLORETA CIRESICA

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 2
FAZA: PUD
DATA: MAI 2020
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
NR.CAD.230466,MAL LAC SIUTGHIOI,
ZONA STATIE POMPAIE,PALAZU
MARE,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:500

DENUMIRE PLAN:
A-03