



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 202586 / 21.10.2019

<b>Către</b>	<b>SC MAS STUDIO SRL</b>
<b>Adresă</b>	<b>Constanța, str. Theodor Burada nr. 38A, etaj 2</b>
<b>Referitor</b>	Documentație de urbanism PUZ

Prin prezenta vă transmitem punctul de vedere exprimat de Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului întrunită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în ședința din data de 16.10.2019, urmare analizării documentației de urbanism PUZ elaborată pentru teritoriul delimitat de șos. Mangaliei, str. Nicolae Grindeanu și proprietate privată, elaborată în baza certificatului de urbanism nr. 43/2018 și avizului de oportunitate nr. 99681/2018, inițiatori Drugă Bogdan și Manea Victor:

- ❖ față de documentația prezentată sunt solicitate următoarele modificări:
  - pentru toate zonele de reglementare propuse se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 referitoare la majorarea CUT aprobat prin PUG cu maxim 20%, având în vedere valorile aprobate prin PUG:

ZRL1a - CUT = 0,7

ZRL4 - CUT = 1,5;



Extras PUG/GIS

Zona de studiu

- pentru terenul situat în zona de reglementare L2 propusă se va studia posibilitatea stabilirii unor reglementări urbanistice în vederea realizării de parcaje pentru blocurile de locuit existente, edificate înainte de anul 1990, dacă situația juridică a terenului permite acest gen de funcțiuni publice;
- în zona de reglementare L3 propusă nu va fi permisă realizarea altor construcții în afara celor existente și va fi reorganizat accesul auto la imobilele cuprinse în zona L3 (bloc A6, bloc C2 și imobil C1) în vederea

desființării accesului auto din intersecția cu sens giratoriu la imobilul identificat cu nr. cadastral 210786;

- pentru zona de reglementare L4 va fi reorganizat accesul la imobile în vederea asigurării accesului auto din str. srg. Nicolae Grindeanu, fără acces din șos. Mangaliei;
- Regulamentul local de urbanism aferent PUZ va detalia prevederile referitoare la:
  - utilizări admise - locuințe colective de dimensiuni mici și medii - se va preciza numărul maxim de unități locative per lot;
  - în zona L4 este alimentația publică este funcțiune permisă sau interzisă?;
  - se vor stabili caracteristicile parcelelor considerate construibile, în funcție de utilizări și regim de înălțime maxim admis (avem în vedere exemplul imobilului identificat cu nr. cadastral 210786 în zona propusă L3 unde înălțimea maximă admisă este P+10E)
  - se vor stabili reguli clare privind retragerea construcțiilor de la limitele laterale și posterioare ale parcelelor în funcție de utilizări și regim de înălțime maxim admis;
  - modul de calcul al înălțimii exprimate în metri va cuprinde precizări privind înălțimea maximă a demisolului față de CTA, limitele față de care se măsoară înălțimea clădirilor exprimată în metri (de la CTA la cornișă / atic), precum și modul de retragere a etajelor pentru regimul de înălțime P+5-8E;
- se va analiza modalitatea transpunerii în practică a prevederilor Ghidului de regenerare urbană a cartierelor de blocuri din Constanța, în vederea stabilirii unui program de reabilitare a imobilelor de locuit existente, care poate fi consultat accesând link-ul: <http://www.primaria-constanta.ro/docs/default-source/documente-pwpmc/librarie-urbanism/regenerare-urbana/ghid-cartiere-blocuri-constanta.pdf?sfvrsn=4>.
- RLU va conține la capitolul Aspectul exterior al clădirilor prevederi referitoare la iluminatul arhitectural:

*"La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:*

- *piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:*
  - *exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;*
  - *descrierea modului de implementare a soluției tehnice*
- *piese desenate:*
  - *planuri 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 arhitectural modern și eficient*
  - *simulări 3D (pentru zi și pentru noapte)*
- *rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale*
- *pentru 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*
- *în 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*
- *firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului*
- *firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă*

- *proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța."*
- ❖ se va prezenta dovada achitării taxei RUR;
- ❖ este necesară prezentarea planului de acțiune (componentă a părții scrise a documentației de urbanism).

Ulterior completării documentației, puteți întreprinde diligențele necesare în vederea continuării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la numărul de telefon 0241 488129.

**Arhitect șef,**

urb. Mihai Radu Vânturache

**Inspector SSPU,**  
Cristina Stamat



Către,  
DIRECȚIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

În atn. inspector Stamat Cristina  
arhitect Șef Vânturache Radu Mihai



Subiect:

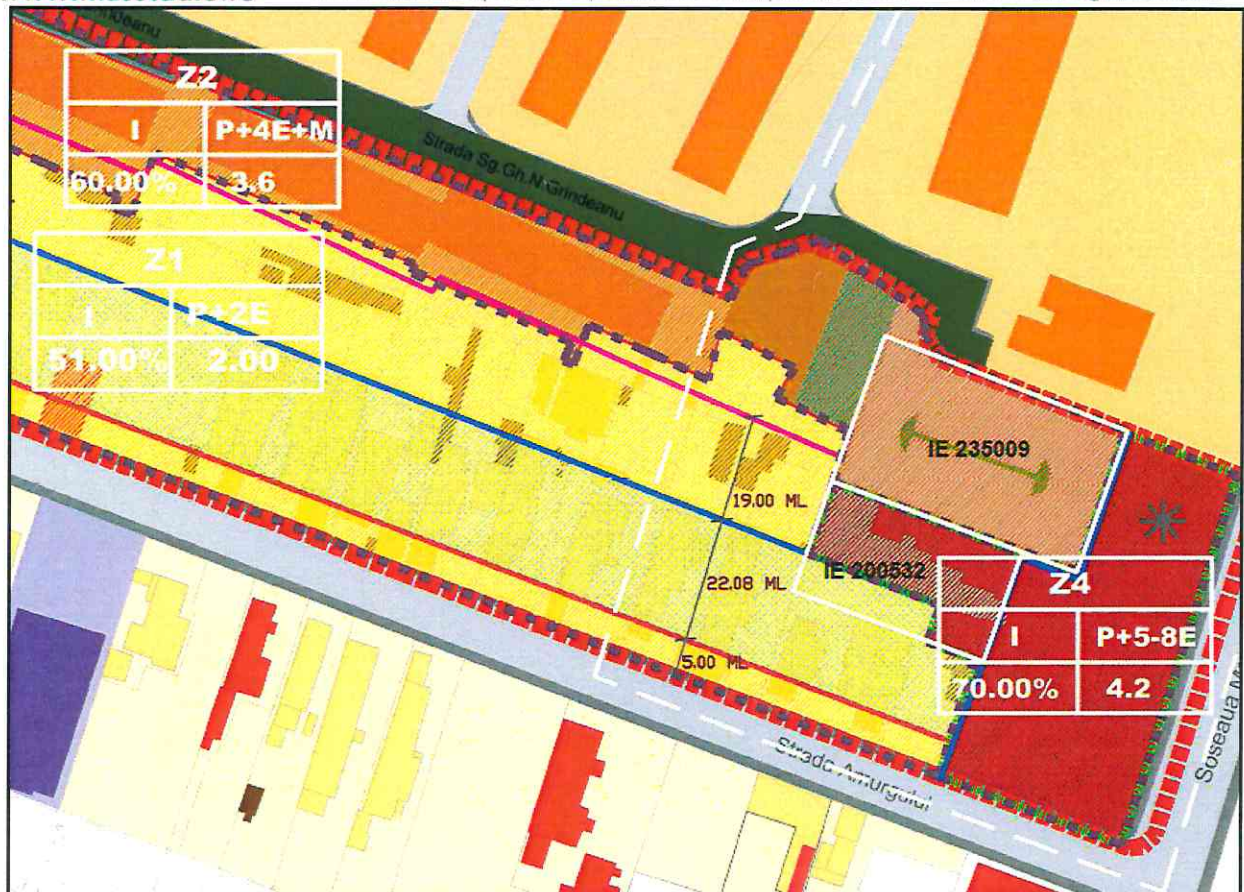
**Răspunsul proiectantului la adresa emisă de Direcția de Urbanism-Serviciul Strategii și planificare urbană, identificată cu nr. 202586/ 21.10.2019, cu privire la punctul de vedere exprimat de Comisia Tehnică de Urbanism și Amenajarea Teritoriului întrunită în baza HCL nr. 283/ 30.09.2016, în ședința din data de 16.10.2019.**

Stimați domni și doamne,

Conform adresei nr. 202586 din 21.10.2019, formulată de către Direcția de Urbanism, Serviciul Strategii și Planificare Urbană a Primăriei Municipiului Constanța, cu privire la punctul de vedere exprimat de C.T.U.A.T. întrunită în baza HCL nr. 283/ 30.09.2016, în ședința din data de 16.10.2019, asupra documentației P.U.Z. elaborată pentru teritoriul delimitat de Șos. Mangaliei, str. Nicolae Grindeanu și proprietate privată, respectiv asupra terenurilor ce au generat documentația urbanistică P.U.Z., situate la adresa Șos Mangaliei nr. 84 și Str. Nicolae Grindeanu nr. 70B, elaboratorul documentației, MASSTUDIO S.R.L. are următoarele observații:

- *“pentru toate zonele de reglementare propuse se vor respecta prevederile art. 32, alin. (7) al Legii nr. 350/2001, referitoare la majorarea C.U.T. aprobat prin P.U.G. cu maxim 20%, având în vedere valorile aprobate prin PUG:  
ZRL1a - CUT = 0,7  
ZRL4 - CUT=1,5”*

Certificatul de Urbanism nr. 43/ 17.01.2018, ce stă la baza elaborării prezentei documentații urbanistice P.U.Z., a fost emis în baza P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 286/31.10.2011. Conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. nr. 286 din 31.10.2011, cele două terenuri ce au demarat actual documentație urbanistică, dispun de următoarele reglementări urbanistice:



Extras din planul de reglementări urbanistice al documentației P.U.Z. aprobate prin H.C.L. nr. 286/ 31.10.2011

Având în vedere faptul că documentația urbanistică aprobată prin H.C.L. nr. 286/ 31.10.2011 și-a produs efectele, iar indicatorii urbanistici propuși și aprobați au reprezentat propunerile beneficiarului, Primăria Municipiului Constanța, considerăm oportun în baza tuturor considerentelor menționate, ca documentația urbanistică prezentă de tip P.U.Z., să reglementeze zona studiată prin aceasta, având în vedere tendințele de dezvoltare a zonei, utilizarea eficientă a terenurilor, aspirațiile utilizatorilor, proprietarilor de terenuri, cu condiția ca, coeficientul de utilizare al terenurilor să nu depășească valoarea 4,0.

Având în vedere situația existentă a reglementărilor urbanistice aprobate asupra terenurilor ce au generat documentația actuală de urbanism de tip P.U.Z., și a faptului că acestea au fost supuse procesului de alipire în baza Certificatului de Urbanism nr. 3409/23.09.2019, emis de Primăria Municipiului Constanța, este evident faptul ca noul imobil rezultat în urma alipirii nu poate face obiectul unor noi investiții în baza reglemntărilor actuale.

Propunerea prezentei documentații urbanistice asupra terenurilor supuse procesului de alipire, ce au generat P.U.Z., constă în unificarea acestor trei zone de reglementare, fiind propusă încadrarea terenurilor/ terenului într-o singură zonă de reglementare.

Având în considerare coeficienții urbanistici aprobați prin H.C.L. nr. 286/ 31.10.2011, ce dispun de valori: 2,0 (Z1), 3,6 (Z2), 4,2 (Z4); și proximitatea terenurilor supuse procesului de alipire față de zona de locuire colectivă, Șos. Mangaliei și caracterul dinamic al acesteia

din punct de vedere al utilizării și al funcțiilor dezvoltate în ultima perioadă de timp, considerăm oportun propunerea următorilor indicatori urbanistici:

#### L4 - Subzona locuințelor colective înalte situate în afara zonelor protejate construite

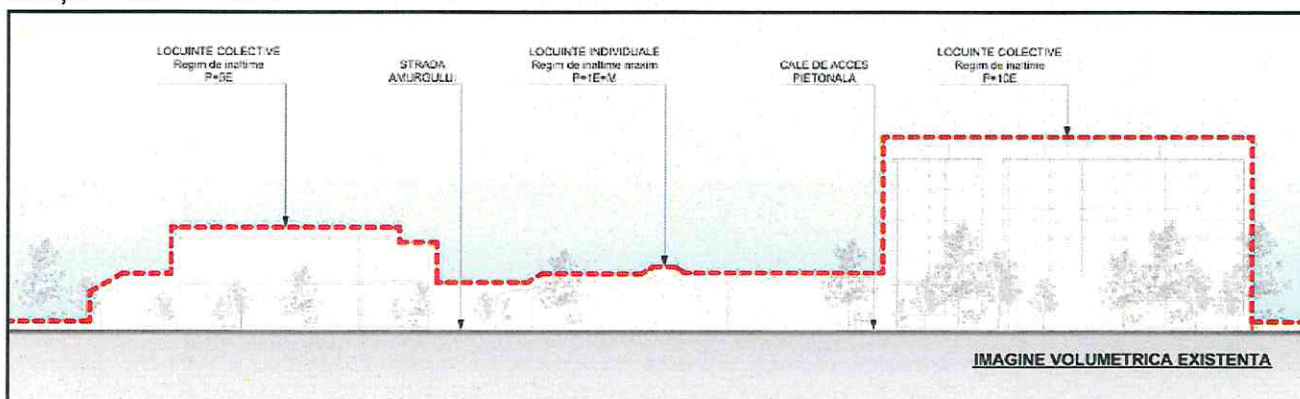
##### Regim maxim de înălțime/ U.T.R.:

P+5E-8Er (30,00 metri)

P.O.T. maxim admis = 70%

C.U.T. maxim admis = 4,00 mp. A.D.C./ mp. teren

Prin propunerea enunțată mai sus, zona propusă de reglementare urbanistică conferă coerență zonei atât la nivel urbanistic cât și la nivel arhitectural. Având în considerare și faptul că vis-à-vis de terenurile ce au generat P.U.Z. (și sunt supuse procesului de alipire, în prezent) există o construcție dedicată locuirii colective, ce dispune de un regim de înălțime de P+10E.



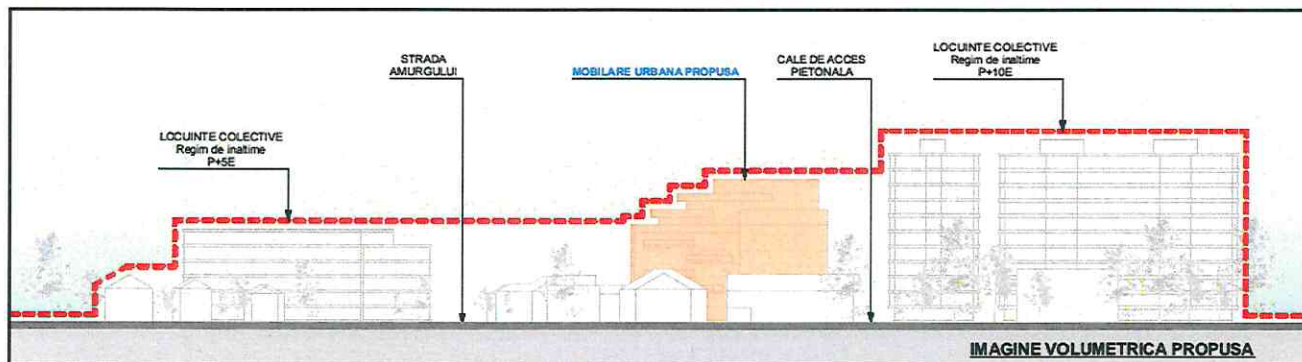
*Extras din planul Studiu spațial - compozițional – reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional – (utilizarea terenurilor) -- Imagine volumetrică existentă de la nivelul Șos. Mangaliei*

Scopul prezentei documentații urbanistice este modificarea și omogenizarea reglementărilor urbanistice aprobate prin HCL nr. 286/31.10.2011 pentru amplasamentul situat pe Str. Serg. Nicolae Grindeanu, nr.70B și Sos Mangaliei, nr.84 (cu acces din Str. Serg. Nicolae Grindeanu).

De asemenea prezentul P.U.Z. urmărește stabilirea de noi reglementări cu privire la: regimul de construire, funcțiunea amplasamentului, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.), procentul de ocupare a terenului (P.O.T.), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, pentru întreaga zonă ce face obiectul P.U.Z..

Pe terenurile ce au generat P.U.Z. (ce fac obiectul procesului de alipire) se dorește realizarea unui ansamblu rezidențial cu regim de înălțime P+5E-8Er, având ultimele 3 niveluri retrase succesiv. Prin această investiție se urmărește realizarea unui front stradal coerent, ținând cont de vecinătăți, cu trasee pietonale, spații verzi și parcări amenajate, ce

dispune și de funcțiuni diversificate la parterul construcțiilor din zonă, funcțiuni complementare locuirii.



Extras din planul Studiu spațial - compozițional – reorganizarea zonei din punct de vedere funcțional – (utilizarea terenurilor) -- Imagine volumetrică propusă de la nivelul Șos. Mangaliei

- "pentru terenul situat în zona de reglementare L2 propusă se va studia posibilitatea stabilirii unor reglementari urbanistice în vederea realizării de parcaje pentru blocurile de locuințe existente [...]"

Având în vedere necesitățile zonei, pentru subzona de reglementare L2 propusă, în cadrul utilizărilor admise, s-au prevăzut funcțiuni aferente locuirii, precum parcaje subterane și/sau la sol.

În prezent documentația urbanistică prezentă a obținut avizul Comisiei de Circulație cu nr. 142/28.03.2019, cât și avizul M.A.I. al Inspectoratului Gen. al Poliției Române-Inspectoratul de Poliție Județean Constanța-Poliția Mun. Constanța, identificat prin nr. 268,250/29.05.2019.

Pentru a răspunde solicitării dumneavoastră putem redacta, în cadrul utilizărilor admise, că se admit parcaje de utilitate publică subterane, la sol și/ sau supraterane.

Astfel în baza prezentului P.U.Z. aprobat, acel teren la care faceți apel, poate face obiectul unor investiții publice pentru beneficiul comunității din zona studiată și proximitate.

- "în zona de reglementare L3 propusă [...] va fi reorganizat accesul auto la imobilele cuprinse în zona L3 (bloc A6, Bloc C2 și imobil C1) în vederea desființării accesului auto din intersecția cu sens giratoriu la imobilul identificat cu nr. cadastral 210786"

Imobilul C1 este un imobil dedicat acitivităților de servicii structurat pe parter și 2 etaje, care găzduiește o spălătorie auto la parter și o sala de fitness la etaj.

Cum accesul către spălătorie se realizează din partea de est a imobilului, respectiv din sensul giratoriu, și a fost autorizat anterior astfel, acest acces nu se poate desființa prin prezenta documentație urbanistică.



Comisia de circulație a avizat favorabil soluția propusă prin prezenta documentație urbanistică, ce a fost fundamentată și prin studiul de circulație aferent P.U.Z., elaborat de inginer Cristian I. Căiță, prin Avizul nr. 142/28.03.2019.

- *“în zona L4 este alimentația publică funcțiune permisă sau interzisă”*

Conform Regulamentului Local de Urbanism a prezentului P.U.Z., funcțiunea de alimentație publică este permisă, însă este interzisă schimbarea funcțiunii de locuire existentă/ a destinației apartamentelor, în activități generatoare de disconfort pentru locatari, precum funcțiunea de alimentație publică.

- *“RLU va conține la capitolul “Aspectul exterior al clădirilor” prevederi referitoare la iluminatul arhitectural ce va cuprinde[...]”*

Atât proiectantul cât și beneficiarul doresc să cunoască în baza cărei legi se solicită un proiect complex de iluminare a obiectului arhitectural, considerând faptul că amplasamentul nu se află într-o zonă centrală cu o valoare arhitecturală istorică.

Data.

MASSTUDIO S.R.L.  
prin reprezentanți

Urb. Dumitrache Cătălin

Arh. Mihai Stebingăr