



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PRIMAR

CERTIFICAT DE URBANISM

Nr. 1597 din 12.06.2017

În scopul: **elaborării unor studii de specialitate;**

Ca urmare a cererii adresate de **AGAPIE-BĂDIN NICULETA** prin **IUSEIN ILKER**, cu domiciliul în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, bd. **TOMIS** nr. 221, bl. **TS11B**, sc. **A**, ap. **6**, telefon **0740695231** - arh. **Camelia RUSU**, înregistrată sub nr. **61747** din **11/05/2017**,

pentru imobilul - teren -, situat în județul **Constanța**, municipiul **Constanța**, str. **BIRUINȚEI** nr. **2 bis**, identificat prin plan situație,

în temeiul reglementărilor documentației de urbanism, faza **P.U.G.**, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local **Constanța** nr. **653/ 25.11.1999**, a cărui valabilitate a fost prelungită prin **HCL** nr. **327/18.12.2015**

în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001,

SE CERTIFICĂ:

1. REGIMUL JURIDIC:

- Terenul este situat în intravilanul municipiului **Constanța**.
- Imobilul în suprafață de **190 mp** (potrivit actelor de proprietate) și **192 mp** (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral **225281**, înscris în cartea funciară a **UAT** **Constanța**, este proprietate **Agapie-Bădin Niculeta**, grevat de promisiune de vânzare - cumpărare în favoarea **Iusein Ilker**, conform extrasului de carte funciară nr. **225281** eliberat sub nr. **49727/03.05.2017**.

2. REGIMUL ECONOMIC:

- Folosirea actuală a terenului este: curți construcții conform extrasului de carte funciară nr. **225281** eliberat sub nr. **49727/03.05.2017**.
- Terenul face parte din zona de impozitare **A** conform **HCL** nr. **236/2005** privind împărțirea pe zone a terenurilor din municipiul **Constanța**.

3. REGIMUL TEHNIC:

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: **ZRL4** - subzona locuințelor colective medii (**P+3-4E**) situate în ansambluri preponderent rezidențiale; pentru ansamblurile existente, noile cerințe ale locuitorilor și disfuncționalitățile cauzate de nerespectarea proiectelor inițiale sau de unele modificări arbitrare ale cadrului construit și amenajat vor impune intervenții corective pentru care va fi necesar să se elaboreze **PUZ-uri**.
- Utilizări admise: locuințe în proprietate privată și locuințe sociale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare; amenajări aferente locuințelor: cai de acces carosabile și pietonale private, parcaje, garaje, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări de sport pentru tineret, imprejurimi.
- Utilizări admise cu condiționari: locuințele în proprietate privată pot fi de standard mediu sau ridicat; locuințele sociale nu vor depăși **20%-30%** din numărul total al locuințelor dintr-o operațiune urbanistică și nu vor distona în nici o privință în raport cu locuințele în proprietate privată; se admit echipamente publice, complementare locuirii, 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 un acces separat de cel al locatarilor și vor dispune în utilizare exclusivă de o suprafață plantată minimă de teren de **100 mp**; se admite conversia locuințelor de la parter în spații comerciale exclusiv pentru produse cerute de aprovizionarea zilnică, numai la intersecții de străzi și numai în limitele unei raze de servit de **250 metri**; se admit spații pentru administrarea grupurilor de peste **50 - 70** apartamente proprietate privată, eventual cu locuința administratorului / portarului angajat permanent; se admite utilizarea unor încăperi din cadrul apartamentelor existente pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) în limita a maxim **25%** din suprafața utilă a acestuia; utilizarea integrală a unor apartamente pentru birouri se poate admite numai în limita a **10 %** din totalul apartamentelor unei clădiri de locuit, cu acordul asociațiilor de proprietari; se admite construirea de locuințe noi numai pe baza de PUZ și regulament aferent aprobate
- Utilizări interzise: activități productive; construcții provizorii de orice natură; depozitare și comerț cu ridicata sau de mic-gros; depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto; lucrări de

terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea necontrolata a apelor meteorice sau care impiedica evacuarea si colectarea acestora. Se interzice conversia locuintelor existente din cladirile colective in alte functiuni, sau construirea unor locuinte colective mixtate cu alte functiuni cu exceptia celor specificate la utilizări admise cu condiționări. Se interzice utilizarea spatiilor care deja au facut obiectul conversiei pentru depozite, alimentatie publica si alte activitati de natura sa incomodeze locuintele.

- Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

- monument, ansamblu, sit urban, zonă de protecție a unui monument: NU

- interdicții temporare de construire: DA, conform PUG, până la aprobarea unui plan urbanistic zonal.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat: 30 %

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 1,5

- Suprafața terenului studiat prin documentația de urbanism se va stabili prin avizul de oportunitate.

- Echiparea cu utilități: zona dispune de rețele de utilități (alimentare cu apa, canalizare, energie electrică și termică, gaze naturale). Conditii de echipare edilitara - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: toate constructiile vor fi racordate la retelele edilitare publice: alimentare cu apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze, telefonie; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV; amenajarile exterioare vor asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare.

- Caracteristici ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu conditionari: cladirile de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu avand acces direct dintr-o circulatie publica sau pot fi grupate pe un teren utilizat in comun cu accesul asigurat din circulatia publica prin intermediul unor circulatii private; se interzice introducerea in lotizarile anterioare protejate a locuintelor colective medii prin unificarea parcelelor si ridicarea nivelului de inaltime; prin PUZ se vor stabili limitele parcelelor aferente cladirii de locuinte colective, prin delimitarea domeniului public al primariei de cel privat aferent asociatiei de proprietari; pentru cladiri de locuinte noi se va asigura o suprafata de teren de minim 150 mp /apartament; in zona protejata locuintele colective medii vor mentine caracteristicile parcelarului existent sau amprentele acestuia in cazul unificarii mai multor parcele si il vor exprima volumetric prin segmentarea fatadelor.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile se vor retrage de la aliniament cu minim 4 metri pe strazi de categoria III si 6 metri pe strazi de categoria II si I, dar nu cu mai putin decat diferenta dintre inaltimea constructiilor si distanta dintre aliniamente; cladirile se pot dispune pe aliniament numai pe strazi secundare sau private cu conditia ca inaltimea cladirilor sa nu fie mai mare decat distanta dintre aliniamente; in caz contrar cladirea se va retrage de la aliniament cu minim 4 metri; in cazul situarii in intersectii, noile cladiri vor asigura racordarea intre aliniamentele diferite ale strazilor prin intoarcerea retragerii de la aliniament si pe strada avand cladirile dispuse pe aliniament pe o distanta egala cu cea dintre aliniamentele fronturilor opuse, cu conditia sa nu ramana calcane vizibile; pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0,90 m de la alinierea spre strada si asigura o distanta de 4 m pe verticala, de la cota terenului amenajat; cornisele pot iesi din alinierea strazii cu maximum 1/10 din distanta dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1,20 m; se admite retragerea ultimului nivel atunci cand distanta dintre aliniamente este mai mica decat H_{\max} admisibil, astfel incat cornisa nivelului retras sa nu depaseasca limita planului care formeaza un unghi de 45° cu planul orizontal al cornisei ultimului etaj de pe aliniament;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: cladirile izolate vor avea fatade laterale si se vor retrage de la limitele parcelei la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai mic de 1 m; cladirile se pot cupla pe una dintre laturile laterale ale parcelei pe o adancime de maxim 15 m de la aliniament, fiind retrase fata de cealalta limita laterala cu o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren; cladirile care se inscriu in regim de construire continuu se alipesc pe o adancime de maxim 15 m de calcanele situate pe limitele laterale ale parcelelor cu exceptia parcelelor de colt unde se va intoarce fatada in conditiile de aliniere ale strazii laterale; la noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU 525/1996, OMS 119/2014 etc.); retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi cel putin egala cu inaltimea cladirii, dar nu mai mica de 10 m; in functie de regimul de construire, cladirea se alipeste pe o adancime de maxim 15 m fie de doua calcane de pe limitele parcelei, fie daca exista pe o limita un calcan iar fata de cealalta limita cladirea invecinata este retrasa, noua cladire se alipeste de calcanul existent si se retrage de cealalta limita la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii; in cazul cladirilor izolate, retragerea fata de limitele laterale ale parcelei va fi la o distanta cel putin egala cu jumatate din inaltimea la cornisa a cladirii masurata in punctul cel mai inalt fata de teren daca pe fatadele cladirilor invecinate sunt ferestre ale unor incaperi de locuit; distanta se poate reduce la jumatate dar nu mai putin de 5 m in cazul in care pe fatadele laterale ale cladirilor invecinate sunt numai ferestre ale dependintelor si casei scarii.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: intre fatadele care spre care sunt orientate camere de locuit distanta va fi egala cu inaltimea cladirii celei mai inalte; distanta se poate reduce la jumatate in cazul in care pe fatadele opuse sunt numai ferestre ale dependintelor si ale casei scarii.

- Circulația autovehiculelor se face pe str. Biruinței și aleile carosabile de interes local, iar cea pietonală pe trotuarele aferente. Circulații și accese - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele condiționări: cladirile vor avea asigurat in mod obligatoriu accesul carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica fie direct fie, in cazul utilizarii terenului in

comun de catre mai multe cladiri, prin intermediul unei strazi private; de regula va exista un singur acces carosabil pentru o cladire, amplasat catre limita laterala a acesteia; in cazul unor grupari de cladiri, pozitionarea accesului si aleilor interioare se va stabili prin PUD; se va asigura accesul pe parcela al autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

- Accesele se vor realiza din str. Biruinței și aleile carosabile de interes local, iar parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății. Parcajele necesare se vor asigura în limita proprietății, calculate conform HCL nr. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu respectarea Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane, Indicativ P 132-93. Stationarea autovehiculelor - conform PUZ și regulament aferent aprobate, cu următoarele conditionari: stationarea autovehiculelor va fi asigurata in afara spatiilor publice; spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa nr. 5; amenajarea de spatii de garare /parcare comune mai multor cladiri se va face conform PUZ; va fi incurajata amanjarea de spatii de parcare /garare subterane acolo unde terenul permite.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: H_{maxim} admisibil este P+4E, respectiv 15 m. Inaltimea maxima admisibila este egala cu distanta dintre aliniamente; in cazul in care inaltimea depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament la o distanta egala cu diferenta dintre acestea dar nu mai putin de 4m; in cazul volumelor situate pe colt, la racordarea intre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente; se poate depasi nivelul maxim admisibil cu un nivel, in intersectii sau in puncte capete de perspectiva numai dupa aprobarea PUZ sau pe baza unui PUD.

- Aspectul exterior al cladirilor - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari: se va urmari asigura unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice, integrarea in particularitatile zonei si rmonizarea cu vecinatatile imediate prin utilizarea de materiale durabile si de calitate;

- Spatii libere si spatii plantate - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari pentru ZRL4: terenul liber ramas in afara circulatiilor, parcajelor si circulatiilor va fi plantat cu un arbore la fiecare 100 mp. Terenul amenajat ca spatii de joc, de odihna si gradini de fatada decorative va reprezenta cel putin 50% din suprafata totala a terenului; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese; in orice operatiune efectuata pe un teren mai mare de 5000 mp se va prevedea ca din aceste spatii minim 10% sa fie destinate folosintei in comun. Se vor respecta și prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Imprejmuiri - conform PUZ si regulament aferent aprobate, cu urmatoarele conditionari pentru ZRL4: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.; imprejmuirile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 1,80 m si un soclu opac de minim 0,30 m, partea superioara fiind realizata din materiale durabile; autorizarea imprejmuirilor se va face prin PUD.

Prezentul certificat de urbanism poate fi utilizat în scopul declarat pentru:

ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA, STR. BARBU ȘTEFĂNESCU DELAVRANCEA, STR. BIRUINȚEI ȘI STR. IZVOR

Certificatul de urbanism nu ține loc de autorizație de construire/desființare și nu conferă dreptul de a executa lucrări de construcții. Certificatul de urbanism nu conferă dreptul de a elabora documentații de urbanism în absența avizului de oportunitate aferent și a avizelor și acordurilor stabilite prin acesta.

După primirea prezentului certificat de urbanism, titularul are obligația de a solicita avizul de oportunitate în baza unei documentații întocmită conform prevederilor Legii nr. 350/2001, actualizată, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

4. OBLIGAȚII ALE TITULARULUI CERTIFICATULUI DE URBANISM:

În scopul elaborării documentației de urbanism în baza certificatului de urbanism și a avizului de inițiere, solicitantul se va adresa autorității competente pentru protecția mediului: AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA – strada Unirii nr. 23

În aplicarea Directivei Consiliului 85/337/CEE (Directiva EIA) privind evaluarea efectelor anumitor proiecte publice și private asupra mediului, modificată prin Directiva Consiliului 97/11/CE și prin Directiva Consiliului și Parlamentului European 2003/35/CE privind participarea publicului la elaborarea anumitor planuri și programe în legătură cu mediul și modificarea, cu privire la participarea publicului și accesul la justiție, a Directivei 85/337/CEE și a Directivei 96/61/CE, prin certificatul de urbanism se comunică solicitantului obligația de a contacta autoritatea teritorială de mediu pentru ca aceasta să analizeze și să decidă, după caz, încadrarea/neîncadrarea proiectului investiției publice/private în lista proiectelor supuse evaluării impactului asupra mediului.

În aplicarea prevederilor Directivei Consiliului 85/337/CEE, procedura de emitere a acordului de mediu se desfășoară după emiterea certificatului de urbanism, anterior depunerii documentației pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții la autoritatea administrației publice competente.

În vederea satisfacerii cerințelor cu privire la procedura de emitere a acordului de mediu, autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește mecanismul asigurării consultării publice, centralizării opțiunilor publicului și al formulării unui punct de vedere oficial cu privire la realizarea investiției în acord cu rezultatele consultării publice.

În aceste condiții:

După primirea prezentului certificat de urbanism și a avizului de inițiere aferent, titularul are obligația de a se prezenta la autoritatea competentă pentru protecția mediului în vederea evaluării inițiale a investiției și stabilirii necesității evaluării efectelor acesteia asupra mediului. În urma evaluării inițiale a investiției se va emite actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului.
În situația în care autoritatea competentă pentru protecția mediului stabilește necesitatea evaluării efectelor investiției asupra mediului, solicitantul are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente cu privire la menținerea intenției de elaborare a documentației de urbanism.
În situația în care, după emiterea certificatului de urbanism și a avizului de inițiere, ori pe parcursul derulării procedurii de evaluare a efectelor investiției asupra mediului, solicitantul renunță la intenția de realizare a documentației de urbanism, acesta are obligația de a notifica acest fapt autorității administrației publice competente.

5. CEREREA DE APROBARE A DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM / CEREREA DE EMITERE A AVIZULUI DE INIȚIERE va fi însoțită de următoarele documente:

a) **certificatul de urbanism (copie);**

b) **dovada titlului asupra imobilului care inițiază documentația de urbanism, teren și/sau construcții, sau, după caz, extrasul de plan cadastral actualizat la zi și extrasul de carte funciară de informare actualizat la zi, în cazul în care legea nu dispune altfel (copie legalizată);**

c) **documentația de urbanism realizată pe suport topografic actualizat (2 exemplare originale, pe suport de hârtie și suport digital), vizat de OCPI, conform prevederilor art. 19, lit. b) al Ordinului nr. 839/2009, elaborată de către un arhitect / urbanist cu drept de semnătură dobândit în baza Hotărârii RUR nr. 101/2010;**

d) **avizele și acordurile stabilite prin certificatul de urbanism:**

d.1) **avize și acorduri privind utilitățile urbane și infrastructura (copie):**

- ◆ alimentare cu apă
- ◆ alimentare cu energie termică
- ◆ canalizare
- ◆ gaze naturale
- ◆ alimentare cu energie electrică
- ◆ telefonizare

Alte avize/acorduri: Aviz Comisia tehnică de urbanism și amenajarea teritoriului; Aviz Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului local - de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură; Aviz Comisia de circulație.

d.2) **avize și acorduri privind:** ◆ sănătatea populației

d.3) **avize/acorduri specifice ale administrației publice centrale și/sau ale serviciilor descentralizate ale acestora (copie): --**

d.4) **studii de specialitate (1 exemplar original): Aviz de oportunitate; Studiu geotehnic; Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare.**

e) **actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului (copie);**

f) **documentele de plată ale următoarelor taxe (copie): taxa RUR, taxa avizare Comisia de specialitate nr. 2.**

Prezentul certificat de urbanism are valabilitatea de 24 luni de la data emiterii.

PRIMAR,

Decebal Făgădău

SECRETAR

ARHITECT ȘEF,

urb. Mihai Radu Vântu/ache

Achitat taxa de: 352,00 lei, conform chitanței nr. PMC17 0045024 din 11.05.2017

Prezentul certificat de urbanism a fost transmis solicitantului direct la data de 19.06.2017

Întocmit Stamat Cristina

MEMORIU TEHNIC

CAP I. PREZENTAREA INVESTITIEI

1.1. Denumire obiectiv:
ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA LA VEST, STR. BARBU DELAVRANCEA LA NORD, STR. BIRUINTEI LA EST SI STR. IZVOR LA SUD, CONSTANTA

1.2. Amplasament obiectiv:

Obiectivul pentru care se elaboreaza prezenta documentatie este amplasat in Constanta, Str. Biruintei nr. 2 Bis. Amplasamentul este situat in zona intersectiei strazii Soveja cu Str. Barbu Delavrancea, se incadreaza in zona de reglementare ZRL4, iar zona de studiu este cuprinsa intre strazile ce delimiteaza acest ansamblu de locuinte, respectiv Strada Soveja, Str. Barbu Delavrancea, Str. Biruintei si Str. Izvor.

1.3. Titularul investitiei:
AGAPIE-BADIN NICULETA

1.4. Beneficiarul investitiei:
AGAPIE-BADIN NICULETA

1.5. Elaboratorul documentatiei:
ARH. CAMELIA RUSU – BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA

1.6. Descrierea investitiei:
Teritoriul care urmeaza sa fie studiat/reglementat prin Planul Urbanistic Zonal (P.U.Z.) se afla in intravilanul municipiului Constanta, iar zona in care este inclus face parte din UTR 5 si ZRL4.

Suprafata zonei studiate – conform ridicarii topo anexate- este de 2,685 ha in care locuintele colective apartinand ZRL 4 si ZRL 5 ocupa o suprafata de 3927 mp, spatiile comerciale parter ocupa o suprafata de 570 mp, circulatia carosabila si parcajele ocupa o suprafata de 13735 mp, spatiile plantate, ocupa o suprafata de 3068 mp, terenul liber/neamenajat o suprafata de 1232 mp, iar spatiile destinate circulatiei pietonale o suprafata de 4126 mp . Terenul detinut de **AGAPIE-BADIN NICULETA** are o suprafata de 192 mp.

Vecinatatile zonei studiate sunt:

- la Nord– STR. BARBU DELAVRANCEA
- la Est – STR. BIRUINTEI
- la Sud – STR. IZVOR
- la vest – STR. SOVEJA

2. Categoriile functionale ale dezvoltarii si eventualele servituti:

2.1. SITUATIA EXISTENTA – Terenul apartinand AGAPIE-BADIN NICULETA are folosinta curti –constructii, este localizat in vecinatatea blocului DR 35 B si face parte din UTR 5, zona de reglementare ZRL4. Prezenta documentatia urmareste stabilirea conditiilor in care se poate construi un imobil de locuinte semicolective cu regim de inaltime P+3E, pornind de la premiza realizarii unui numar de 6 unitati de locuit.

In prezent, terenul detinut de AGAPIE-BADIN NICULETA in Str. BIRUINTEI nr. 2 Bis este liber de constructii. De asemenea terenurile invecinate spre sud, vest si nord sunt libere de constructii si nu prezinta lucrari de amenajari de spatii plantate, parcaje sau spatii de joaca.

Indicatorii urbanistici ai zonei ZRL4 din care face parte lotul, conf. PUG al municipiului Constanta si Regulamentului aferent sunt:

POT MAXIM = 30.0 %

CUT MAXIM = 1.5

Oportunitatile pe care le prezinta amplasamentul studiat, sunt date de :

- relationarea facila cu trama stradala majora si accesul asigurat din Strada Biruintei, la care terenul proprietate AGAPIE-BADIN NICULETA are deschidere de 11,88 m;
- invecinarea cu teren apartinand Primariei Constanta pe toate laturile;
- distanta fata de restul cladirilor existente in zona, care va reduce sau elimina complet problemele legate de umbrirea imobilului propus de catre cele existente sau fenomenul umbririi imobilelor invecinate de catre imobilul P+3E propus.

2.2 SITUATIA PROPUSA

- Prin prezenta documentatie se propune **ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA LA VEST, STR. BARBU DELAVRANCEA LA NORD, STR. BIRUINTEI LA EST SI STR. IZVOR LA SUD, CONSTANTA** in scopul realizarii unui IMOBIL DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE cu indicatorii urbanistici majorati cu 20% (respectiv C.U.T. max= 1.8).
- Planul Urbanistic Zonal propus sustine oportunitatea realizarii unui imobilul P+3E cu 6 unitati locative mici, dispuse cate 2 la etajele 1 si 2, respectiv cate o unitate la parter si la etajul 3. Inchiderea la nivelul parterului va fi retrasa fata de structura pentru a se putea realiza cele 6 locuri de parcare necesare, 4 dintre ele partial acoperite.

CAP III PROPUNERI SI REGLEMENTARI

3.1. CONCLUZII ALE STUDIULUI ZONEI- VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Asa cum a rezultat din analiza situatiei existente, amplasamentul studiat prezinta oportunitati pentru realizarea unui imobil cu destinatia de locuinta semicolectiva, functiunea de locuinta fiind functiunea predominanta a zonei care are asigurata echiparea tehnico-edilitara, accesul din trama stradala majora si de pozitionarea fata de restul vecinatatilor.

3.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI.

Deschiderea terenului studiat la strada Biruintei, permite asigurarea accesului auto si pietonal la obiectivul propus. Imobilul de locuit propus va genera transport in concordanta cu numarul unitatilor locative ce se vor realiza pe amplasament, iar capacitatea de transport principale vor fi automobilele.

3.3. ZONIFICAREA FUNCTIONALA

REGLEMENTARI, INDICI URBANISTICI. ELEMENTE DE TEMA.

–Pe amplasamentul studiat beneficiarul doreste realizarea unui IMOBIL DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE

Planul urbanistic zonal pentru terenul delimitat de Str. Barbu Delavrancea, Str. Soveja, Str. Izvor si Str. Biruintei va stabili indicii de ocupare a terenului accesele, regimul de aliniere si de inaltime si echiparea tehnico-edilitara pentru amplasamentul studiat, afara a propune modificari ale reglementarilor pentru terenurile ocupate cu constructii existente (blocurile P+4-8E din zona, Spatiile comerciale parter).

ZONA LOCUINTE SEMICOLECTIVE (STR. BIRUINTEI 2BIS)

Utilizari admise

- locuinte colective in proprietate privata
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente locuintelor: cai de acces carosabile si pietonale private, parcaje, garaje, spatii plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari de sport pentru tineret, imprejmui.

- **Regimul de aliniere** al constructiilor este determinat asigurarea accesului auto si a locurilor de parcare pe amplasament;

- **Regimul de inaltime propus :**

$$H \text{ max} = P+3E$$

POT EXISTENT ZONA STUDIATA = 30.0 %

POT MAXIM PROPUS AMPLASAMENT = 50.0 %

CUT EXISTENT ZONA STUDIATA = 1.5

CUT MAXIM PROPUS AMPLASAMENT = 1.8

3.4. DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE.

Obiectivul propus vor fi racordat la retele edilitare din zona pe baza unor proiecte elaborate de proiectanti autorizati ce vor asigura respectarea cerintelor specifice fiecarei retele.

Instalatiile ce vor asigura functionarea obiectivului propus vor fi omologate . Canalizarea apei menajere se va face prin bransare la reseaua de canalizare existenta in zona.

Data fiind pozitia amplasamentului in cadrul zonei studiate, realizarea obiectivului LOCUINTA SEMICOLECTIVA asigura un impact minim asupra constructiilor existente in zona .

3.5. PROTECTIA MEDIULUI. Pentru diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare a mediului, se recomanda:

- Pe timpul executarii constructiilor:

Deseurile rezultate (pamant, deseuri de materiale de constructii etc.) vor fi transportate in locurile special amenajate indicate de primarie, iar in organizariile de santier vor fi folosite numai toaleta ecologice.

Terenul studiat, liber de constructii, se va delimita, pe durata executiei lucrarilor, cu panouri de santier.

Accesul principal al utilajelor va fi din str. Biruintei, deschiderea terenului pe aceasta latura fiind de 11.88 m. Materialele puse in lucru se vor depozita in limitele terenului proprietate.

Majoritatea materialelor se vor aduce pe amplasament doar in momentul punerii lor in opera, rezultand timpi redusi de depozitare pe teren.

- In perioada exploatarii constructiilor:

Colectarea deseurilor se va face pe o platforma special amenajata, ingradite si prevazute cu rigole de colectare a apelor pluviale, in containere ecologice de stocare a deseurilor; Apele meteorice se vor decanta si separa de uleiuri (de la masinile in circulatie sau in stationare).

Suprafata de spatii plantate de pe terenul studiat va fi de cca 20% (spatii verzi amenajate, arbori decorativi).

3.6. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA.

Investitia propusa, IMOBIL DE LOCUINTE SEMICOLECTIVE P+3E, nu presupune costuri ce vor fi suportate de autoritatea publica locala, toate amenajarile privind realizarea accesului din STR Biruintei, bransamentele la utilitatile existente vor fi suportate de investitor, AGAPIE BADIN NICULETA.

3.7. PROPUNERI PRIVIND METODE DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI CU PRIVIRE LA ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Respectand etapele prevazute in Ordinul 2701/2010 propunem urmatoarele metode de informare si consultare a publicului:

Etapa I , pregatitoare - Anuntarea intentiei de elaborare P.U.Z. si **Etapa II-** Implicarea publicului in etapa elaborarii propunerilor se vor realiza conform Regulamentului aprobat prin hotararea Consiliului Local Constanta.

CAP IV. MODUL DE INTEGRARE A INVESTITIEI IN ZONA:

Investitia propusa, CONSTRUIRE IMOBIL P+3E LOCUINTE SEMICOLECTIVE, va raspunde cerintei beneficiarei AGAPIE-BADIN NICULETA privind realizarea unor spatii destinate locuirii in regim semicolectiv .

Imobilul, prin volumetria sa, se va integra in frontul vestic al strazii Biruintei, in portiunea studiată .

Obiectivul va dispune de acces carosabil din Str Biruintei si de un numar de locuri de parcare, corespunzator unitatilor de locuit propuse.

Investitia propusa se va racorda la retelele de alimentare cu energie electrica, de alimentare cu apa, canalizare si gaze, existente in zona amplasamentului

Spatii plantate aferente obiectivului propus sunt :

- o suprafata de 16.0 mp plantata cu gazon si mix de conifere ornamentale medii si joase (abies balsamea, cedrus deodora, Juniperus horizontalis-Andora Compact, Picea pungens-Pali);
- o suprafata de 3 mp – in jardiniere pe balcoanele propuse la cele 3 nivele si la ferestrele camerelor (plante cu flori: fucsia, petunii, craite, crizanteme);

TOTAL 19 MP = 10,0 % din suprafata terenului .

CAP V. CADRUL LEGISLATIV

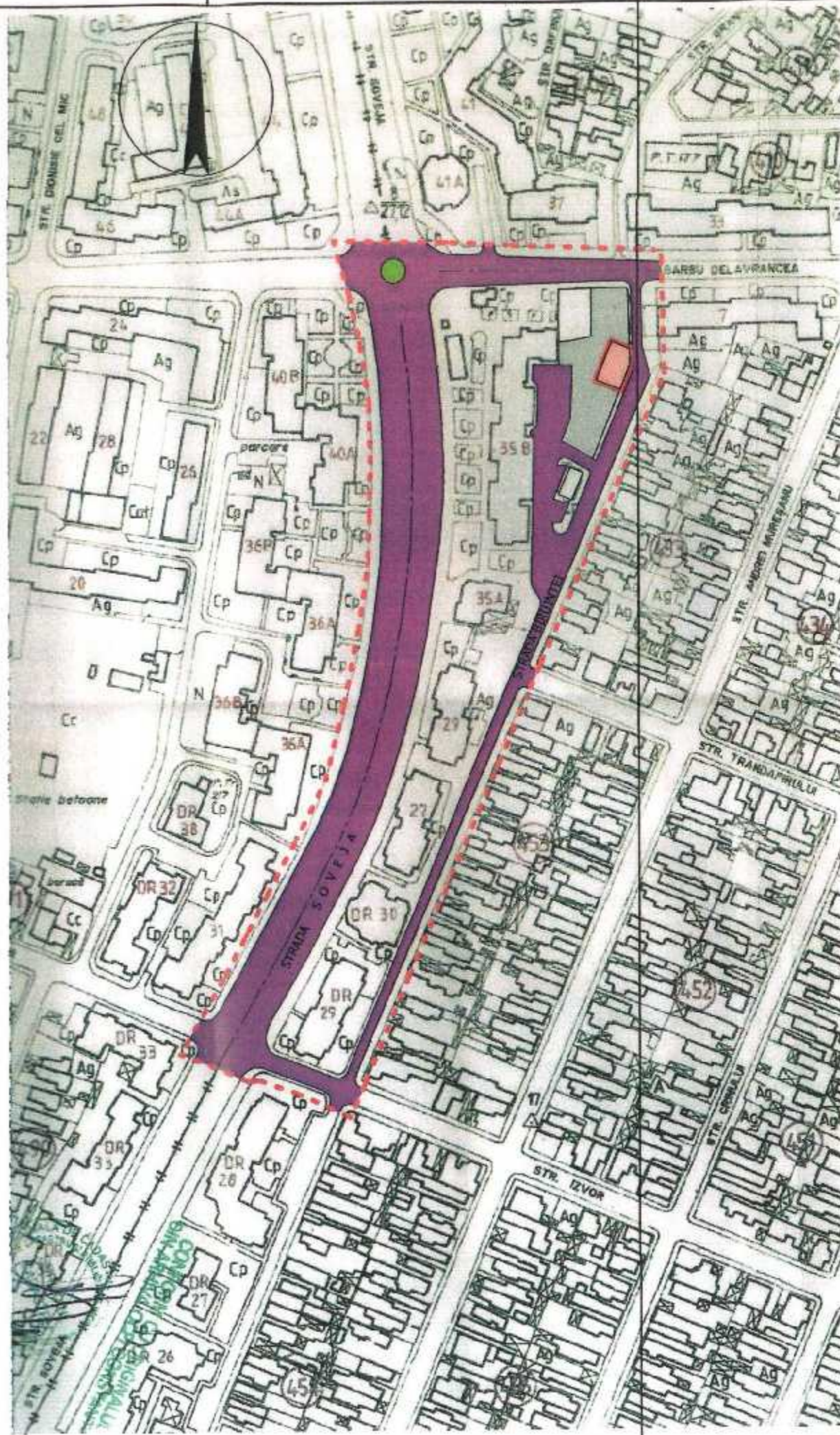
- Legea 350/2001 cu modificarile si completarile ulterioare;
- Codul civil;
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism cu modificarile si completarile ulterioare;
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 referitor la organizarea si functionarea Registrului Urbanistilor din Romania;
- Regulamentul RUR din 26.06.2006 privind dobandirea dreptului de semnatura pentru documentatiile amenajarea teritoriului si de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghidul privind elaborarea si aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Ordinul MLPAT nr. 13/N/1999 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic General - PUG;
- Ordinul MLPAT nr. 176/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic Zonal - PUZ;
- Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000 – Ghidul privind metodologia de elaborare si continutul –cadru al Planului Urbanistic de Detaliu- PUD;

CONCLUZII

Realizarea obiectivului propus va duce la o mai buna valorificare a terenului, pozitionarea sa in cadrul ansamblului de blocuri, vecinatatea cu teren apartinand Primariei Constanta si echiparea edilitara fiind oportunitatile pentru care beneficiarul a promovat aceasta documentatie pentru obtinerea avizului de oportunitate.

Intocmit ,

Arh. Camelia Rusu



LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	TEREN LIBER
	TEREN PROPRIETATE BADIN NICULETA

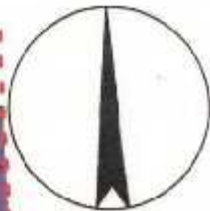


JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA

ANEXĂ
LA
CERTIFICATUL DE URBANIS
Nr. 1597 din 12.06.2017

Arhitect șef

ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumire: ELABORARE P.U.Z. PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA LA VEST, STR. BARSU DELAVRANCEA LA NORD, DE STR. BIRLIINTEI LA EST ȘI DE STR. IZVOR LA SUD	Proiect nr. 5/2017
Intocmit arh. Camelia Rusu		Locație: CONSTANȚA, STR. BIRLIINTEI NR. 2 BIS	Data: 05.2017
Desenat arh. Camelia Rusu		Beneficiar: BADIN NICULETA	
Sef proiect arh. Camelia Rusu		Faza CU	Scara 1/2000
INCADRARE IN ZONA			Planșă nr. P.01



STRADA BARBU DELAVRANCEA

STRADA SOVEJA

STRADA BIRUINTEI

P

SPATIU COMERCIAL
P

P+4E

P

P+4E



IMOBIL P+3E PROPUȘ
LOCUINTE SEMICOLECTIVE

BLOC 35B
P+4E

P+4E

P+4E

P
SPATIU COMERCIAL

P+4E

BLOC 35A
P+8E

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CONSTANȚA

ANEXA
LA
CERTIFICATUL DE URBANISM
Nr. 1599 din 12.06.2017

Arhitect șef,
[Signature]

LEGENDA

	LOCUINTE COLECTIVE
	SPATII COMERCIALE
	SPATII COMERCIALE LA PARTERUL LOCUINTELOR
	SPATII PLANTATE
	TEREN NEAMENAJAT/LIBER
	CIRCULATII CAROSABILE (INCLUSIV PARCAJE)
	CIRCULATII PIETONALE
	LIMITA TERENULUI PROPRIETATE AGAPIE-BADIN NICULETA (SUPRAF. 192 MP)

SUPRAF. TEREN = 192.00 MP
 SUPRAF. CONSTR. PROPUȘA = 92.00 MP
 SUPRAF. DESF. PROPUȘA = 345.50 MP

POT EXISTENT = 0.00 % CUT EXISTENT = 0.00
 POT PROPUȘ = 50.00 % CUT PROPUȘ = 1.80

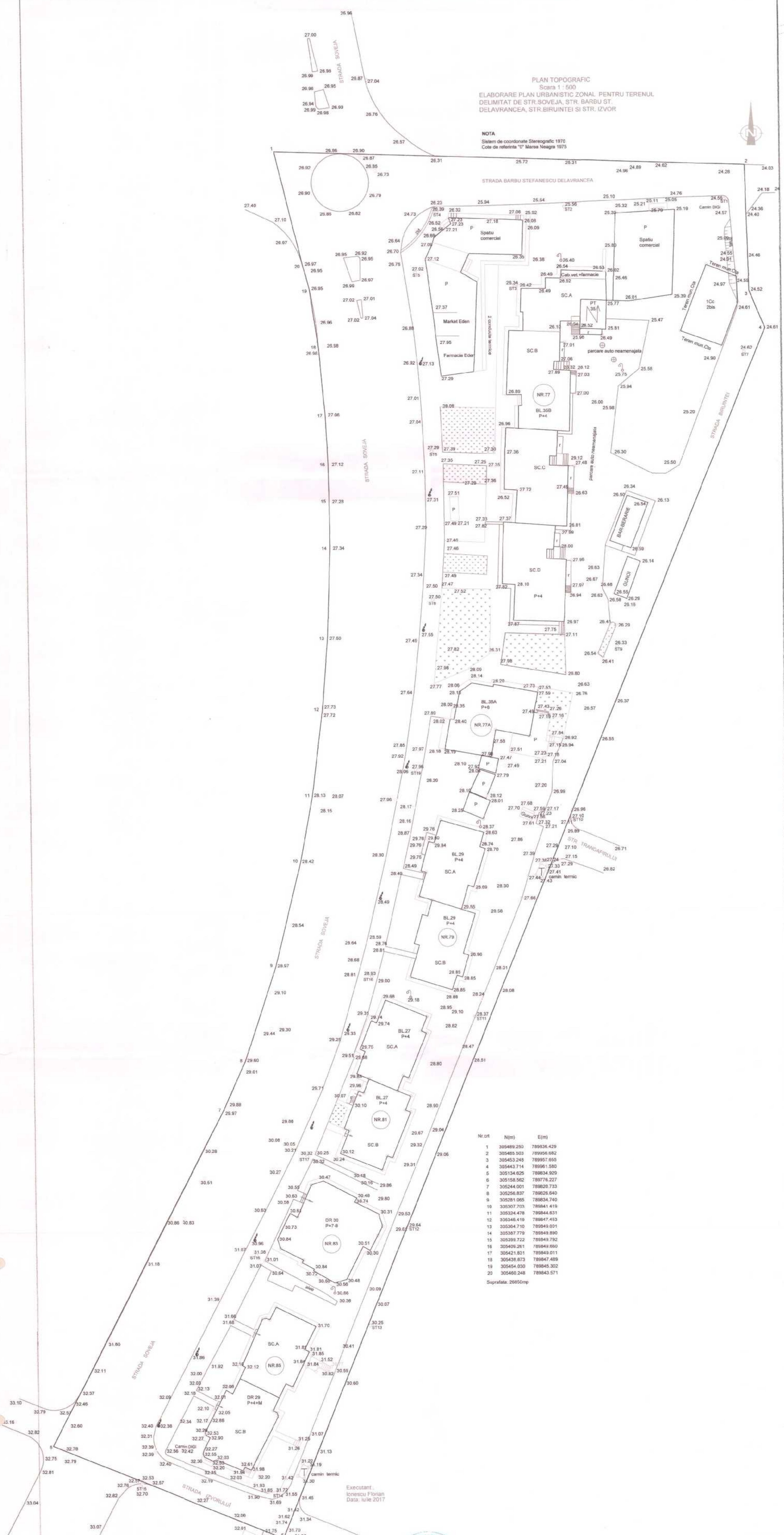


ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumirea: ELABORARE PLUȘ PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA LA VEST, STR. BARBU DELAVRANCEA LA NORD, DE STR. BIRUINTEI LA EST ȘI DE STR. IZVOR LA SUD	Proiect nr. 5/2017
Intocmit arh. Camelia Rusu		Localitatea: CONSTANȚA, STR. BIRUINTEI NR. 2 BIS	Data: 05. 2017
Desenat arh. Camelia Rusu		Beneficiar: BADIN NICULETA	Planșa nr. P 02
Sef proiect arh. Camelia Rusu		PLAN DE SITUATIE	
Faza CU			
Scara 1/500			

PLAN TOPOGRAFIC
 Scara 1 : 500
 ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL
 DELIMITAT DE STR. SOVEJA, STR. BARBU ST.
 DELAVRANCEA, STR. BIRUINTEI SI STR. IZVOR



NOTA
 Sistem de coordonate Stereografic 1970
 Cote de referinta "0" Marea Neagra 1975



Nr. crt.	N(m)	E(m)
1	305489.250	789336.429
2	305485.503	789396.682
3	305453.248	789397.655
4	305443.714	789391.580
5	305134.625	789834.929
6	305158.562	789776.227
7	305244.001	789820.733
8	305256.837	789826.640
9	305281.065	789834.740
10	305307.703	789841.419
11	305324.478	789844.631
12	305346.419	789847.453
13	305364.710	789849.091
14	305387.779	789849.890
15	305399.722	789849.792
16	305409.261	789849.860
17	305421.831	789849.011
18	305436.673	789847.489
19	305454.030	789845.302
20	305460.248	789843.571

Suprafata: 26850mp

Executant:
 Ionescu Florian
 Data: Iulie 2017



PFA IONESCU FLORIAN PERSONA FIZICA AUTORIZATA AUTORIZATIA RO CT F 0051			Proiect nr.
SPECIFICATIE	NOME	SEMNTURA	Scara 1500
DESEINAT	PFA IONESCU FLORIAN	<i>[Signature]</i>	Denar document
VERIFICAT	PFA IONESCU FLORIAN		ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA, STR. BARBU ST. DELAVRANCEA, STR. BIRUINTEI SI STR. IZVOR
APROBAT	PFA IONESCU FLORIAN		Data 2017
			Denar plan
			PLAN TOPOGRAFIC
			Floriu nr.

BLOC DR 35B

SPATIU COMERCIAL PARTER



AMPLASAMENT STUDIAT (SUPRAF. 192 MP)
CU ACCES DIN STRADA BIRUINTEI



ARH. CAMELIA RUSU BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA		Denumire: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU TERENUL DELIMITAT DE STR. SOVEJA, STR. B. DELAVRANCEA, STR. BIRUINTEI SI STR. IZVOR	Proiect nr. 06/2017
Localitate: CONSTANTA		Beneficiar: AGAPIE BADIN NICULETA	
Proiectat:	Arh. Camelia Rusu	Faza: PLAN URBANISTIC ZONAL	Scara: 05.2017
Desenat:	Arh. Camelia Rusu		
Seif proiect:	Arh. Camelia Rusu		
Fotografii amplasament			Parsa: