



CĂTRE
ARHITECT ȘEF
Referat

Revin la referatul anterior nr.70228/25.04.2018, anexat în copie, în care solicitam clarificări privind regimul de înălțime și funcțiunile admise pentru imobilul situat la adresa Strada Avram Iancu nr.19, lot în suprafață conform acte 178,38mp, având în vedere neconcordanțele din regulament și planșa de reglementări urbanistice a PUZ aprobat prin HCL nr.252/2017, deoarece nu mi s-a răspuns la nici una din aceste întrebări.

În răspunsul la solicitarea acestor clarificări s-a menționat numai regimul de înălțime pe zona de studiu, întrebarea din referat fiind numai pentru lotul solicitat și cu privire atât la regimul de înălțime cât și la funcțiunile aprobate.

1. în regulament scrie regimul de înălțime aprobat P+4E, pe planșa de reglementări urbanistice scrie peste zona studiată regimul de înălțime aprobat P+4E
2. în regulament sunt scrise multe funcțiuni la utilizări admise, utilizări admise cu condiționări, utilizări interzise; pe planșa de reglementări urbanistice sunt menționate în legendă, la culoarea cu care este reglementată zona: locuire individuală, locuire semicolectivă, dotări aferente locuirii
3. pe planșa de reglementări urbanistice în colțul de jos scrie pentru lotul în suprafață de 178,38mp regimul de înălțime P+2-3E cu parcare la demisol și funcțiunile bloc locuințe și sediu firmă

Precizez că aceste clarificări sunt necesare în vederea redactării certificatelor de urbanism pentru desființare și construire înregistrate cu numerele 62778/13.04.2018 și 62789/13.04.2018.

REDACTAT 
arh. Diana Lepădatu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

PUNCT DE VEDERE

În domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCĂRII	Solicitare emiteră certificat de urbanism - construire imobil locuințe cu sediu de firmă/spațiu comercial la parter, împrejmuire teren și organizare șantier
ADRESA LUCRĂRII	str. Avram Iancu nr. 19
INIȚIATOR/ BENEFICIAR	Mardare Cezar
PROIECTANT	c. arh. Simona Bercu
PUNCT DE VEDERE	
<p>În cadrul Direcției urbanism s-a studiat solicitarea de emiteră a certificatului de urbanism nr. 62780/13.04.2018 - construire imobil locuințe cu sediu de firmă/spațiu comercial la parter, împrejmuire teren și organizare șantier, str. Avram Iancu nr. 19, în contextul în care:</p> <ul style="list-style-type: none">- potrivit HCL nr. 252/2017 privind aprobarea planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Avram Iancu, al. Garofiței și terenuri proprietate privată, atât în partea scrisă, cât și în partea desenată sunt precizate următoarele reglementări: POT maxim 55%, CUT maxim 1,62, regim maxim de înălțime P+4E.- ca și notă de subsol, pe planșa reglementări urbanistice, se specifică faptul că pe terenul inițiatorului se poate edifica un imobil cu regim de înălțime P+2-3E. <p>În vederea fundamentării deciziei, solicitarea a fost prezentată Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului, în ședința din data de 22.05.2018.</p> <p>Concluzie:</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Așa cum rezultă din cuprinsul documentației de urbanism, <u>pe terenurile cuprinse în zona de studiu pot fi edificate imobile cu regim maxim de înălțime P+4E, cu diminuarea corespunzătoare a POT, ori, dacă se dorește atingerea valorii maxime a POT se va diminua corespunzător regimul de înălțime.</u> În oricare dintre situații nu poate fi depășită valoarea CUT maxim aprobat.	

Data: 24.05.2018

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

CĂTRE
ARHITECT ȘEF
Referat

În vederea redactării certificatelor de urbanism pentru desființare și construire înregistrate cu numerele 62778/13.04.2018 și 62789/13.04.2018, pe care le anexez, cât și ale eventualelor certificate ulterioare, pe lotul în suprafață de 178,38mp, situat la adresa Strada Avram Iancu nr.19, vă rog să faceți demersurile pentru îndreptare de eroare materială a HCL nr.252/2017 și să îmi comunicați HCL pentru aprobarea îndreptării materiale, în vederea clarificării următoarelor neconcordanțe privind regimul de înălțime și funcțiunile admise:

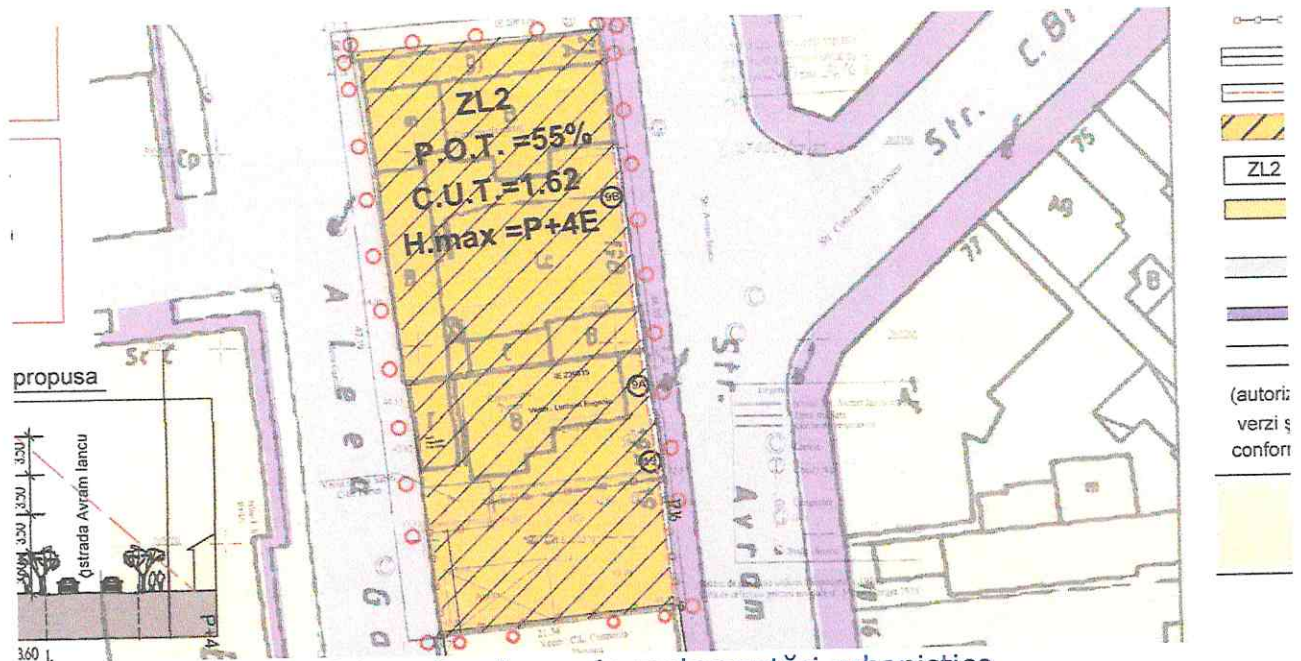
1. În regulament și pe planșa de reglementări scrie peste zona studiată regimul de înălțime aprobat P+4E

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisă a clădirilor

ZL2 H_{maxim} admisibil este P+4E (18metri de la cota trotuarului amenajat pana la cornisa/atic).

Se admite depasirea inaltimii maxime de 18 metri numai pentru executia unui etaj tehnic cu urmatoarele conditionari : inaltime maxima 3 metri; retragere minima de la aliniament 3 metri; suprafata construita maxim 30% din suprafata construita a nivelului peste care se executa.

Extras din regulament



2. Pe planșa de reglementări urbanistice în colțul de jos scrie pentru lotul în suprafață de 178,38mp, alt regim de înălțime (P+2-3E cu parcare la demisol) și sunt precizate numai 2 dintre funcțiunile admise conform regulament (bloc locuințe și sediu firmă)

Pe terenul in suprafata de 178.38 mp, se va construi unui noi imobil

„ Bloc de locuinte sisediu de firma cu P+2-3 etaje.

Demisol parcare auto; parter sediu firma -2 locuri parcare

Etaj 1,2,3, - 3 apartamente , sub 100 mp- 3 locuri parcare

Total necesar 5 locuri parcare asigurate la demisolul constructiei propuse

P.O.T = 55% (functiuni complementare locuirii)

C.U.T. = 1,62 (functiuni complementare locuirii)

Extras din planșa de reglementări urbanistice



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

49

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Avram Iancu, al. Garofiței și terenuri proprietate privată, inițiator Mardare Cezar

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.07. 2017.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 91580/18.07.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, Avizul arhitectului șef nr. 91359/18.07.2017 și referatul Direcției urbanism nr. 91578/18.07.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea domnului Mardare Cezar înregistrată sub nr. 91359/18.07.2017, precum și Avizul de oportunitate nr. 67797/15.05.2015 al Direcției Urbanism;

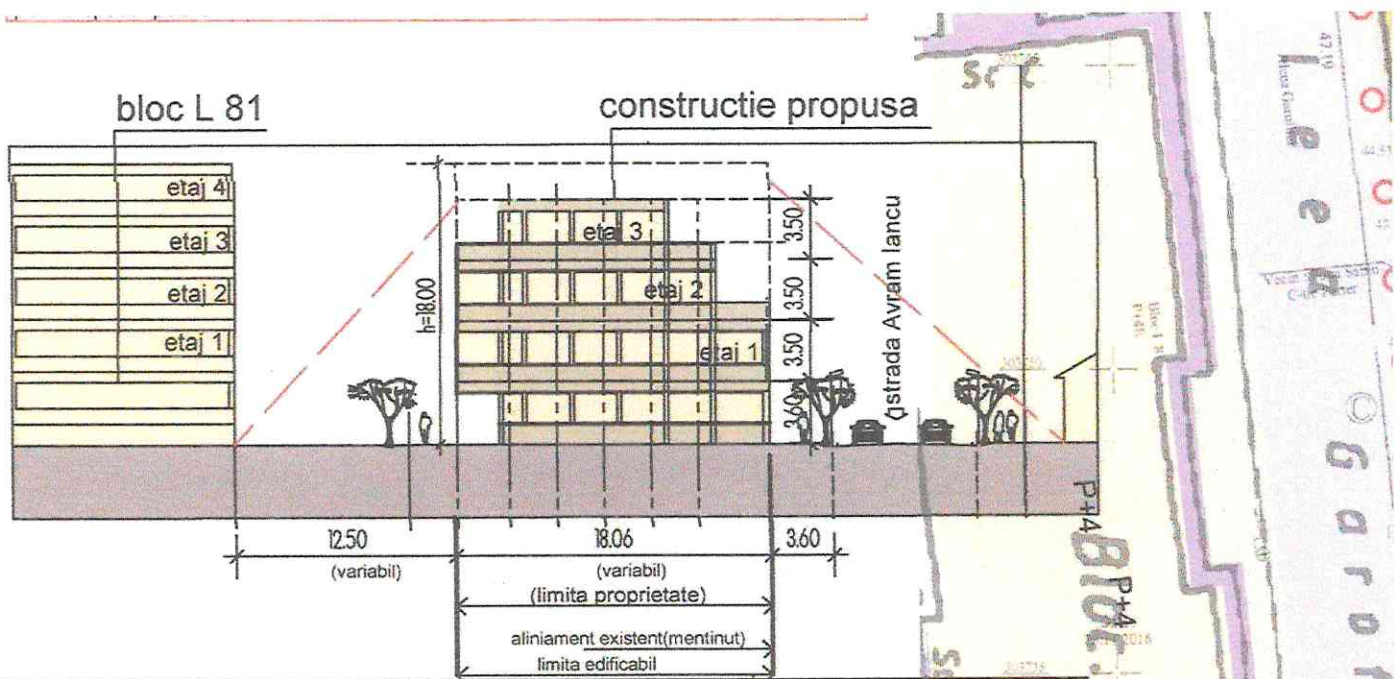
În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5), lit. c) și art. 115 alin (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Avram Iancu, al. Garofiței și terenuri proprietate privată, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată în suprafață de 890 mp include terenuri proprietate privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Avram Iancu nr. 19, în suprafață de 178,38 mp (potrivit actelor de proprietate) și 181 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 222797, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Mardare Cezar conform contractului de vânzare - cumpărare autenticat sub nr. 5436/13.11.1996 la Biroul notarului public Carmen Iordan.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de trei ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă trei ani la solicitarea investitorului.



**SECȚIUNE PRIN TEREN-ZONA STUDIATA
VARIANTA MOBILARE URBANISTICA**

Înălțimea construcțiilor maxim P+4 ETAJE(18 m)

Se considere loturi construibile terenurile care au: front la stradă de minimum 8 m și suprafața minimă a parcelei de 150 mp

Aspectul exterior al construcțiilor

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.
 Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Inventar de coordonate : Stereo 70			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
Z1	791044.289	303744.621	10.502
Z2	791043.249	303755.071	9.484
Z3	791042.182	303764.495	15.215
Z4	791040.554	303779.623	9.572
Z5	791039.530	303789.140	19.209
Z6	791020.380	303787.640	25.918
Z7	791024.039	303761.982	7.935
Z8	791024.900	303754.094	2.996
Z9	791025.324	303751.128	8.493
Z10	791026.330	303742.695	18.062

S(Zona studiata)=835mp

Inventar de coordonate : Stereo 70 Mun. Constanta, Str. Avram Iancu, Nr. 19			
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Est [m]	Nord [m]	
1	791025.324	303751.128	5.142
2	791030.451	303751.523	2.313
3	791030.220	303753.824	13.089
4	791043.249	303755.071	10.502
5	791044.289	303744.621	18.147
6	791026.245	303742.686	8.492

S=181 00mp

Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilesc în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 5 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare

Pe terenul în suprafața de 178.38 mp, se va construi unui noi imobil
 Bloc de locuințe sisediu de firma cu P+2-3 etaje.
 Demisol parcare auto; parter sediu firma -2 locuri parcare
 Etaj 1,2,3, - 3 apartamente , sub 100 mp- 3 locuri parcare
 Total necesar 5 locuri parcare asigurate la demisolul construcției propuse
 P.O.T = 55% (funcțiuni complementare locuirii)
 C.U.T. = 1,62 (funcțiuni complementare locuirii)

Accese carosabile

Autorizarea executării construcției publice, direct sau prin servitute
 Caracteristicile acceselor la și din imobil
 a incendiilor.

Accese pietonale

Autorizarea executării construcției pietonale, potrivit impozițiilor
 Accesele pietonale vor fi conform planșei de amplasament și vor fi echipate cu mijloace specifice de