



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire locuință individuală,
str. Rotterdam nr. 11A,
investitor Albu Ioan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68667/09.04.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 7951/13.04.21, precum și avizul nr. 68646/09.04.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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, precum și ale art. 19 din 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Albu Ioan înregistrată sub nr. 119392/06.08.2020, completată cu adresa nr. 179229/23.11.2020;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Rotterdam nr. 11A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil S+P+1-2E cu funcțiunea de locuire individuală, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Rotterdam nr. 11A, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234206, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Albu Ioan, după cum urmează:

- cota de 4/5 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 506/07.04.2014 la Biroul individual notarial Stan Maria;
- cota de 1/5 conform actului de partaj autentificat sub nr. 578/13.04.2017 la Biroul individual notarial Stan Maria.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Albu Ioan, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 68667 / 09.04.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Rotterdam nr. 11A, investitor Albu Ioan;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1124/13.03.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 10283/18.01.2021, avizul nr. 68646/09.04.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Rotterdam nr. 11A, investitor Albu Ioan.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac
)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 119392/06.08.2020 adresată de Albu Ioan cu domiciliul în [REDACTED] în baza documentației completată cu adresa nr. 179229/23.11.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 68646 din 09.04.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Rotterdam nr. 11A;

Investitor: Albu Ioan

Proiectant: SC Decodesign Team SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alec-Marius Iuga

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Rotterdam nr. 11A, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234206, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conferm prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 36/2012, terenul este situat în ZRL2c1 - subzona de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- **UTILIZARI ADMISE:** locuințe individuale sau colective cu maxim P+3 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat;

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** funcțiuni complementare locuirii: comerț, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatura, arhitectura, medicina - învățământ; se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- **UTILIZARI INTERZISE:** funcțiuni care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc poluare și zgomot; activități productive poluante, cu risă tehnologică sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitari de materiale reutilizabile și platforme de pre-colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni):** Conform Regulamentului General de Urbanism se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acestela, dar nu mai mica de **12.0** m. Daca adancimea parcelei se micsoreaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC. Pparcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0** m. Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente in loturi care au deschiderea la strada mai mica de **8,0** metri. Loturile provenite astfel din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** Cladirile se vor amplasa la aliniament, conform plansei de ZONIFICARE PROPUSA SI REGLEMENTARI U-06 (intre 2,0-5,0m). Exceptie fac cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinind cont si de alinierea cladirilor vecine. Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari. Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III; In cazul cladirilor amplasate pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai putin de 2,0 m; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine sau reface in aceeasi dispunere sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai putin de 2.0 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; in cazul cladirilor cuplate, balcoanele sau bovindourile de fatada, trebuie retrase cu 1.0 m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumatate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 2.0 m;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; distanta minima

dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornișă a clădirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt față de teren dar nu mai puțin de 3.0 m.

- **CIRCULATII SI ACESE:** parcela va avea asigurat un acces carosabil și unul pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3.0 m lățime; în cazul parcelelor de colț sau cu aliniament la mai multe străzi, accesul (acesele) carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. în cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fațadă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat încât să permită accesul acestora. Aceșele vor fi de regulă amplasate către limitele laterale ale parcelei; de regulă se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă. accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor. în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare / garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU - Anexa nr. 5. numărul necesar de locuri de parcare va fi asigurat în interiorul parcelelor, coroborat cu specificul funcțional al clădirilor, astfel: locuințe -1 loc de parcare / unitate locativă cu $S_u < 100$ mp ; 2 locuri de parcare / unitate locativă cu S_u între 100-150 mp; 3 locuri de parcare / unitate locativă cu S_u între 150 -200 mp ; spații comerciale -1 loc parcare / 35 mp S_u ; birouri și alimentație publică -1 loc parcare / 30 mp S_u ; Pentru imobilul de pe strada Trapani, nr. 15 - lot 51: S construită = 163 mp S desfasurată = 374 mp S utilă = 300 mp ; Conform HGR nr.525/27.06.2006 și Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane sunt necesare **4 locuri de parcare**. Beneficiarul va asigura în incintă 1 loc de parcare, iar 3 locuri de parcare vor fi asigurate în fața imobilului. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:** înălțimea maximă admisă este **P+3E**, respectiv **H max. = 12.0 metri**; se admit depășiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornișă a clădirilor învecinate în cazul regimului de construire cuplat; înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **4.0 m** cu centrul pe linia cornișei sau stresinei; înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii (respectiv **2.50 m**); nu se normează numărul de subsoluri.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:** Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunilor, cu condiția realizării unor ansambluri componențiale care să țină seama de rolul social al străzilor, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se află în relație de co-vizibilitate; 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; toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile; garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală; se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor; calcanele vizibile din circulațiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ; se interzice montarea vizibilă a aparatelor de aer condiționat pe fațadele principale.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:** toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare; la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea buranelor la canalizarea pluvială se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare; toate noile bransamentele la rețelele tehnico-edilitare se vor realiza îngropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:** spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren (St); spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **IMPREJMUIRI:** 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 predominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparent, etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de **0.90 m** si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50 m**.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:** **POT_{maxim} = 55 %**

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:** **CUT_{maxim} = 2,20**

Terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale se iau in considerare in calculul AC. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Articolul IV – Utilizari admise

- locuinte individuale sau colective cu maxim P+3 niveluri in regim de construire cuplat sau izolat;

Articolul V – Utilizari admise cu conditionari

- functiuni complementare locuirii: comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea profesii libere – avocatura, arhitectura, medicina – invatamant; se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pnetru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent;

Articolul VI – Utilizari interzise

- functiuni care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare si zgomot; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Articolul VII – Parcelarea (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform Regulamentului General de Urbanism, se considera contruibile pachelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt			reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

2) – adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0m. Daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile art. 19 si art.20 din capitolul „Prevederi generale” ale RLUMC. Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m. Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente ce nu sunt construite.

Articolul VIII – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor amplasa la aliniament, cf plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE – A02 la 2.0 m. Exceptie fac cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinand cont si de alinierea cladirilor vecine.

Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista ale conditionari. Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m in cazul strazilor de cat. I si II si de minim 8.0m la cele de categoria III; In cazul cladirilor amplasate pe parcelele de colt, nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.

Articolul IX – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei, nu mai putin de 2,0m; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine sau reface in aceeasi dispunere sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel putin 2,0m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; in cazul in cladirilor cuplate, balcoanele sau bovindourile de fatada, trebuie retrase 1,0 m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de cel putin de 2,0m.

Articolul X – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeiasi parcelare

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; distanta minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai putin de 3,0m.

Articolul XI – Circulatii si accese

Parcela va avea asigurat un acces carosabil si unul pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,0m latime; in cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai mult strazi, accesul carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. In cazul functiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita accesul acestora. Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela, accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Articolul XII – Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform avizului Comisiei de Circulatie seria A nr. 0006391 / 21.07.2020

Articolul XIII – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa este P+3E, respectiv H max. = 12,0 metri; se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0m, cu centrul pe elinia cornisei sau streasinii; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii (respectiv 2.5 m); nu se normeaza numarul de subsoluri.

Articolul XIV – Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate; cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ; se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

Articolul XV – Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare; la cladirile dispune pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul XVI – Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren St; spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectarea HCJ 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Articolul XVII – Imprejmuiri

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 predominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparent, etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20m si minim 1.80m din care soclu opac de 0.90 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim 2.50m.

Procent maxim de ocupare a terenului: POT max = 55,00%

Coefficient maxim de utilizare a terenului: CUT max = 2,20

Terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale se iau in considerare in calculul AC. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Amplasarea imobilului fata de limitele terenului se va face astfel:

- La N – 2.00 m;
- La S - 2.20 m;
- La V – 2.00 m;
- La E – 2.00 m.

Pe acest teren se propune construirea unui imobil cu functiunea de locuire; regimul de inaltime va fi de S+P+1E+2Eretras, cf. indicatorilor urbanistici aprobați prin *Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.*

*Regimul de construire

- Limita edificabilului de pe lot este marcată pe planșa de reglementări și constituie un patruleter retras cu 2.00m pe tot conturul lotului;
- Regimul de înălțime propus este de S+P+1E+2E retras;
- POT = 55,00% (cf. Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012)
- CUT = 2,20 (cf. Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012)

- Sconstruită = 160,00 mp
- Sdesfasurată = 660,00 mp

*Bilanț suprafețe teren

BILANȚ SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
SUPRAFĂȚA CONSTRUITĂ	160.00 mp	40.26 %
SPATIU VERDE	60.00 mp	15.10 %
SUPRAFĂȚA RAMPA PARCARE	14.88 mp	3.74 %
SUPRAFĂȚA CAROSABILĂ	97.42 mp	24.51 %
SUPRAFĂȚA PIETONALĂ	65.12 mp	16.39 %

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:
 - o studiu geotehnic;
 - o studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană, în raport cu vecinătățile;
- ❖ **memoriul general** va fi prezentat într-o structură similară unui Regulament local de urbanism, cu completarea prevederilor pentru toate articolele componente (reglementările care nu pot fi modificate prin PUD vor fi preluate conform PUZ aprobat prin HCL nr. 36/2012 menționate în certificatul de urbanism nr. 1124/13.03.2020);
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** va conține reprezentarea edificabilului maxim permis cu figurarea distanțelor față de limitele de proprietate ale terenului și față de construcțiile existente vecine.
- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării 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.

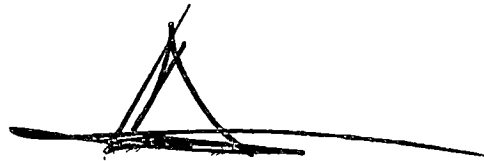
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 1124/13.03.2020, a cărei valabilitate a fost prelungită de drept până la 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract scribble that appears to be the name 'Dan Petre Leu'.



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

RAPORT
Nr. 70751/13.04.21

Urmare solicitării nr. 119392/06.08.2020 adresată de Albu Ioan, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire locuință individuală, str. Rotterdam nr. 11A, în baza documentației completată cu adresa nr. 179229/23.11.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Rotterdam nr. 11A, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 234206, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Albu Ioan, după cum urmează:

- cota de 4/5 conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 506/07.04.2014 la Biroul individual notarial Stan Maria;
- cota de 1/5 conform actului de partaj autentificat sub nr. 578/13.04.2017 la Biroul individual notarial Stan Maria.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 36/2012, terenul este situat în ZRL2c1 - subzona de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

- **UTILIZARI ADMISE:** locuințe individuale sau colective cu maxim P+3 niveluri în regim de construire cuplat sau izolat;

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:** funcțiuni complementare locuirii: comert, servicii, alimentație publică, birouri pentru exercitarea de profesii liberale - avocatura, arhitectura, medicina - învățământ; se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;

- **UTILIZARI INTERZISE:** funcțiuni care generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22.00, și/sau produc poluare și zgomot; activități productive poluante, cu risă tehnologică sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență; depozitare en-gros; depozitari de materiale refoșabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; autobaze, stații de întreținere și spalatorii auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

- **CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni):** Conform Regulamentului General de Urbanism se considera construibile parcelele care îndeplinesc următoarele condiții cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

regimul construire	de dimensiune minima in cazul concesionarii terenului*	dimensiune minima in zone protejate	dimensiune minima in alte zone

	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolot	200	12	350	14	300	14
parcela de colt	-	-	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **12.0** m. Daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile Art. 19 si Art. 20 din capitolul "Prevederi generale" ale RLUMC. Parcela este accesibila dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim **3,0** m. Este interzisa dezmembrarea parcelelor existente in loturi care au deschiderea la strada mai mica de **8,0** metri. Loturile provenite astfel din dezmembrarea parcelelor existente nu sunt construibile.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT:** Cladirile se vor amplasa la aliniament, conform plansei de ZONIFICARE PROPUSA SI REGLEMENTARI U-06 (intre 2,0-5,0m). Exceptie fac cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinind cont si de alinierea cladirilor vecine.

Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim **12.0** m in cazul strazilor de categoria I si II si de minim **8.0** m la cele de categoria III; In cazul cladirilor amplasate pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat si se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei cu minim jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren, dar nu mai puțin de 2,0 m; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai daca exista un calcan al unei cladiri in stare buna care se poate mentine sau reface in aceeasi dispunere sau daca dispunerea sa in regim izolat nu este posibila si parcela invecinata permite la randul ei cuplarea; cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturata si se vor retrage fata de cealalta limita la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea la cornisa in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu cu mai puțin de 2.0 m; in cazul in care parcela se invecineaza pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate avand fatade cu ferestre, cladirea se va realiza in regim izolat; in cazul cladirilor cuplate, balcoanele sau bovindourile de fatada, trebuie retrase cu 1.0 m de la limitele laterale ale parcelei, in zona de cuplare; cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada sau catre fundul parcelei astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim; retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi egala cu jumătate din inaltimea la cornisa masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 2.0 m;

- **AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:** pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire daca suprafata si dimensiunile permit acest lucru, iar POT si CUT nu sunt depasite; distanta minima dintre cladirile de pe aceeași parcela va fi egala cu inaltimea la cornisa a cladirii celei mai inalte masurata in punctul cel mai inalt fata de teren dar nu mai puțin de 3.0 m.

- **CIRCULATII SI ACCESE:** parcela va avea asigurat un acces carosabil si unul pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut

prin una din proprietatile invecinate de minim 3.0 m latime; in cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai multe strazi, accesul (accesele) carosabil va fi ales in raport cu conditiile de trafic si de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. in cazul functiunilor care impun accesul autospecialelor de stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita accesul acestora.

accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor. in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare

- **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor 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. numarul necesar de locuri de parcare va fi asigurat in interiorul parcelelor, coroborat cu specificul functional al cladirilor, astfel:locuinte -1 loc de parcare / unitate locativa cu Su < 100 mp ;

2 locuri de parcare / unitate locativa cu Su intre 100-150 mp; 3 locuri de parcare / unitate locativa cu Su intre 150 -200 mp ; spatii comerciale -1 loc parcare / 35 mp Su ; birouri si alimentatie publica -1 loc parcare / 30 mp Su ; Pentru imobilul de pe strada Trapani, nr. 15 - lot 51: S construita = 163 mp S desfasurata = 374 mp S utila = 300 mp ; Conform HGR nr.525/27.06.2006 si Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane sunt necesare **4 locuri de parcare**. Beneficiarul va asigura in incinta 1 loc de parcare, iar 3 locuri de parcare vor fi asigurate in fata imobilului. Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:** inaltimea maxima admisa este **P+3E**, respectiv **H max. = 12.0 metri**; se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de **4.0 m** cu centrul pe linia cornisei sau stresinei; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejuririi (respectiv **2.50 m**); nu se normeaza numarul de subsoluri.

- **ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR:** Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate; cladirile noi sau modificarile / reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate clainle vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ; se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

- **CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA:** toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare; la cladirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamentele la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

- **SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE:** spatiile libere vizibile din circulatiile publice vorfi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din total suprafata teren

(St); spatiile neconstruite si neocupate de acces si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare **100 mp**;

se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectare HCJ 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.

- **IMPREJMUIRI:** se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiți din materiale durabile si de calitate, care se încadrează in tipul predominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistența, transparent, etc.; gardurile spre strada vor avea înalțimea de maxim 2.20 m si minim 1.80 m din care un soclu opac de **0.90** m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.50** m.

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: **POT_{maxim} = 55 %**

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI: **CUT_{maxim} = 2,20**

Terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale se iau in considerare in calculul AC. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1124/13.03.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 13.08.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 195488/21.12.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 21.12.2020 - 05.01.2021).

Au fost emise 2 notificări către proprietarii învecinați terenului studiat identificați conform declarației nr. 195515/21.12.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUD.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 10283/18.01.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 119896/07.08.2020, conform răspunsului formulat în data de 18.08.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Pe acest teren se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire; regimul de înălțime va fi de S+P+1E+2Eretras, cf. indicatorilor urbanistici aprobați prin *Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*.

***Regimul de construire**

- Limita edificabilului de pe lot este marcată pe planșa de reglementari si constituie un patruleter retras cu 2.00m pe tot conturul lotului;
- Regimul de înalțime propus este de **S+P+1E+2Eretras**;
- **POT = 55,00%** (cf. *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*)
- **CUT = 2,20** (cf. *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*)

- **Sconstruita = 160,00 mp**
- **Sdesfasurata = 660,00 mp**

***Bilanț suprafețe teren**

BILANȚ SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA	160.00 mp	40.26 %
SPATIU VERDE	60.00 mp	15.10 %
SUPRAFATA RAMPA PARCARE	14.88 mp	3.74 %
SUPRAFATA CAROSABILA	97.42 mp	24.51 %
SUPRAFATA PIETONALA	65.12 mp	16.39 %

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Pieșe desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- posibilități de mobilare urbanistică
- simulare 3D
- documentar foto

Pieșe scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1124/13.03.2020 (valabil până la 13.08.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de înșorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10283/18.01.2021.

Avize :

- RAJA nr. 688/41139/12.05.2020
- ENEL nr. 310258836/12.05.2020
- RADET nr. B 7799/08.05.2020
- Engie nr. 315.205.308/03.06.2020
- Telekom nr. 481/11.05.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6391/21.07.2020
- aviz Stat major general nr. DT/4177/19.06.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3003 RP/28.04.2020.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUZ.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală, str. Rotterdam nr. 11A, investitor Albu Ioan.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu

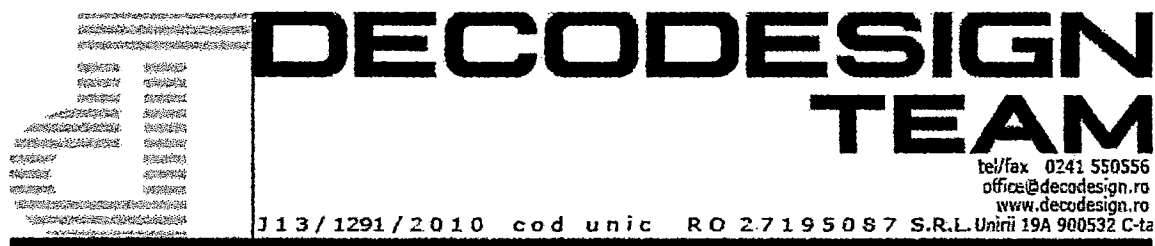


Director executiv adjunct,
Diana Doiina Tenea



Inspector,
Cristina Stamat





MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL I – INTRODUCERE DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI

Proiect: 1/2020

Denumirea proiectului: "ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU"

Faza: Plan Urbanistic de Detaliu

Amplasament: Str. Rotterdam, nr. 11A, Mun. Constanța, Jud. Constanța

Beneficiar: ALBU IOAN

Proiectant: S.C. DECODESIGN TEAM S.R.L.

Data elaborării: V / 2020

OBIECTUL LUCRĂRII

Terenul este înscris în cartea funciara a UAT Constanta cu numărul cadastral 234204, aflat în intravilan. Folosinta actuala a terenului este de curti-construcții.

Prezenta documentație a fost întocmită ca urmare a eliberării de către Primăria Municipiului Constanța a certificatului de urbanism nr. 1124 din 13.03.2020.

Obiectul prezenței documentației are ca scop avizarea Planului Urbanistic de Detaliu ce prevede construirea unui imobil S+P+1E+2E retras.

Prin prezentul PUD se analizează implicațiile amplasării pe acest teren a unei construcții cu funcțiunea de locuință unifamilială.

Obiectivul se încadrează în categoria de importanță "C" - NORMALĂ conform H.G. 766/97 și H.G.R. 261/96.

Conform normativului P100-1/2004, construcția se încadrează în clasa de importanță III - CLADIRE DE TIP CURENT – factor de importanță 1.

SURSE DOCUMENTARE

- Documentații întocmite anterior P.U.D.
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Constanța;
 - HCL nr. 36/30.01.2012

Surse documentare

- R.G.U. - aprobat prin H.G. 525/1996
- Legea 350/2001
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a

- Legii nr. 350/2001;
- Legea 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
 - Legea 10/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
 - Legea 287/2009 privind Codul Civil;
 - Legea 7/1996, privind casa și publicitatea imobiliară, actualizată;
 - Legea fondului funciar 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
 - Legea 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
 - Legea 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
 - Ordinul Ministerului Sănătății 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 113/2017 – Regulament parcaje Mun. Constanța
 - NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;

Surse de informații utilizate

- Legislația privind urbanismul și protecția mediului
- Documentare de teren (vizitarea sitului)

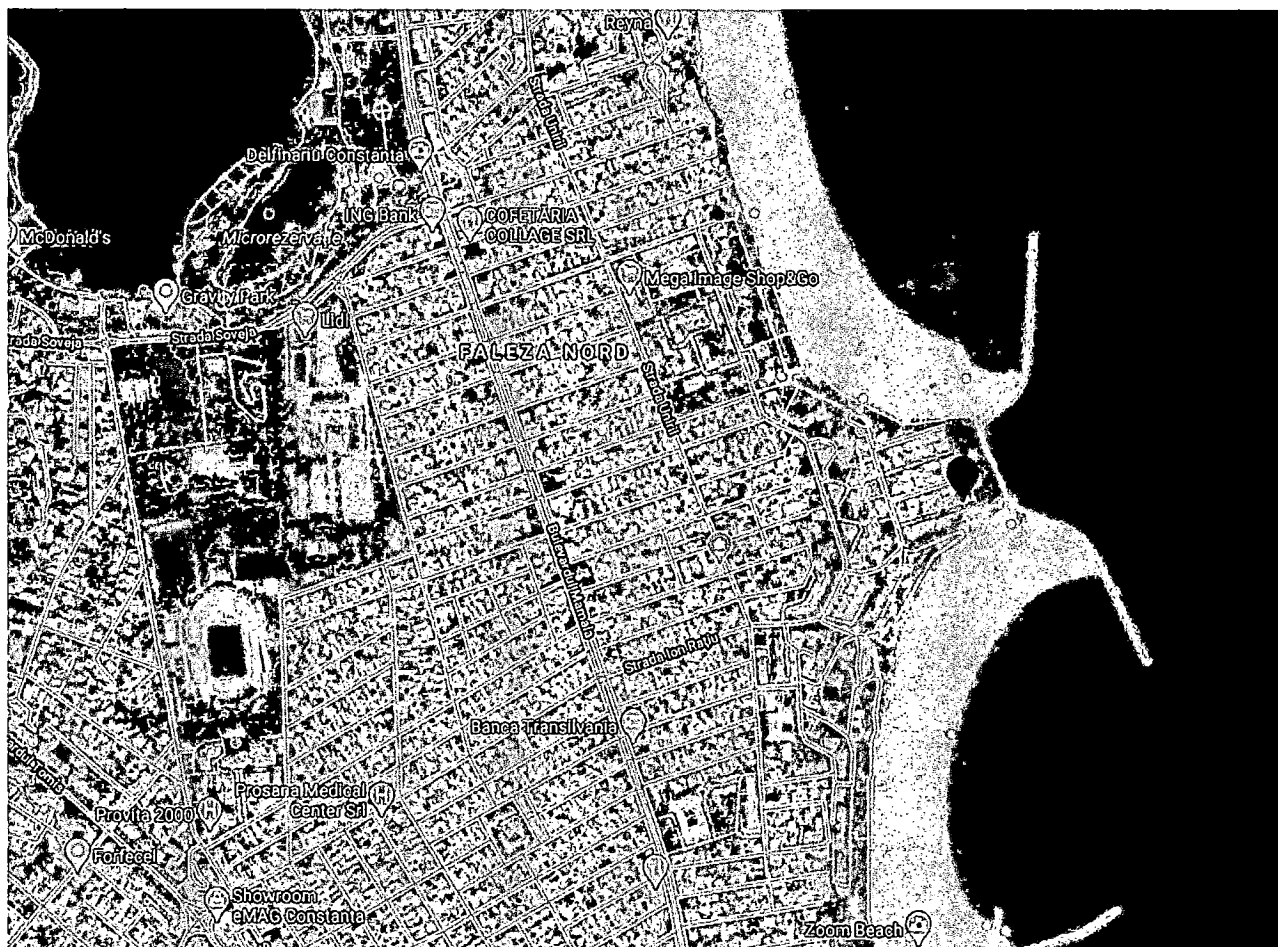
Suportul topografic al lucrării

- Bază topografică;
- Suport topografic sistem Stereo 70 (suport digital)

Coordonate stereo 70

	[X]	[Y]
1	790884.37	294157.57
2	790891.73	294138.99
3	790905.81	294144.19
4	790898.44	294162.79

CAPITOLUL II – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ



Sursa: Google Maps

*SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Terenul este situat în partea de est a municipiului Constanța, în limita teritoriului administrativ și intravilan, în cartierul Faleză Nord.

Zona în care se află terenul studiat face parte și este reglementată d.p.d.v. urbanistic de PUZ - aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.

Iar, conform **C.U. 1124/13.03.2020**, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate [ZRL2a1] cuprinde: subzona de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

*STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PUG Constanța, aprobat prin HCL nr.653/1999 a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL
- PUZ – HCL nr.36/30.01.2012
- Planul topografic al zonei
- Studiul geotehnic
- Studiu de însorire
- Simulare tridimensională

PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat prin PUD se află, conform PUZ-HCL nr.36/30.01.2012, în subzona de reglementare ZRL2a1: subzonă de locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție:

- 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 urbanismului, actualizată precum și ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor de aplicare a Legii nr. 350/2001.

CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚIILE DEJA ELABORATE

Pentru zona în care se află terenul studiat a fost întocmit P.U.Z.- aprobat cu Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.

Coefficienții urbanistici aprobați pentru ZRL2a1 sunt:

- P.O.T. - max. 55,00%;
- C.U.T. - max. 2,20;
- Regimul de înălțime maxim aprobat P+3, respectiv H max. = 12,00 m;
- Retrageri: între 2.00 m – 5.00 m din axul străzii propuse- stradă cu ampriza de minim 8,00 m.
- Parcajele necesare vor fi calculate în conformitate cu HGR 525/1996 și prevederile HCLM 260/2014.

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

Anterior elaborării PUD au fost efectuate Studiul topografic și Studiul geotehnic.

Concomitent elaborării PUD au fost efectuate planul de mobilare urbană, Studiul de însorire și Studiul tridimensional.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei și amplasamentul studiat în coordonate Stereo 70, ridicarea topografică fiind utilizată ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente și condițiile de fundare pentru amplasament.

CAPITOLUL III – ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulație din zona studiată este str. Rotterdam – strada de categoria IV.

Amplasamentul studiat are posibilitatea de acces auto și pietonal doar din str. Rotterdam.

Circulația pietonală, în zonă, se realizează pe trotuarele aferente străzii Rotterdam.

În limita zonei studiate nu există parcuri amenajate, staționarea autovehiculelor se realizează pe ampriza existentă sau în incinta lotului, pe strada Rotterdam.

***SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI, INDICI DE OCUPARE AL TERENULUI**

Parcela (IE: 234206) care a generat PUD are o suprafață de **300,00 mp** și este inclus într-o suprafață de studiu de **397,42 mp**; terenul este proprietate privată aparținând lui **ALBU IOAN**.

BILANT SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
SPATIU VERDE	300.00 mp	75.49 %
CIRCULATIE CAROSABILA	97.42 mp	24.51 %

În prezent, terenul este liber de orice construcție.

- Indicatori urbanistici existenți:

S teren = 300,00 mp; POT = 0,00 %; CUT = 0.00.

- Amplasament / vecinătăți

Imobilul este identificat în planurile de situație și are următoarele vecinătăți (conform planului cadastral):

- la N – Str. Rotterdam
- la S – Consiliu Local Constanta
- la E – Proprietate privată – Hondoreanu I.
- la V – Proprietate privată – Miron I.

***REȚELE EDILITARE EXISTENTE ÎN ZONĂ**

Alimentare cu apă: cf. aviz RAJA S.A. - nr.688/41139 din 12.05.2020

- Pe strada Rotterdam există conductă de distribuție apă Dn. 110Mm PEHD și colectorul menajer Dn. 200Mm PVC-KG (H – 1,5-2m).
- Presiunea apei în zonă este 1,6 atm.

Telefonizare: cf. aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - nr.481 din 11.05.2020

- În zona de interes, există amplasate cabluri-echipamente de telecomunicații instalate.

Gaze naturale: cf. aviz DISTRIGAZ SUD rețele – nr. 315.205.308/ 03.06.2020

- Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.
- Cf. prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, cf. tabel 1 din aviz „Distanțe de siguranță între conductele subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații”.

Analiza fondului construit existent

În zona studiată, subzona **ZRL2a1** în care se încadrează terenul ce a generat PUD-ul - are ca funcțiune specifică: **locuințe individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.**

***REGIMUL JURIDIC**

Suprafața de teren destinată realizării obiectivului „**CONSTRUIRE LOCUINȚA UNIFAMILIALĂ S+P+1E+2E retras, IMPREJMUIRE TEREN ȘI ORGANIZARE SANTIER**” face parte din categoria terenurilor „proprietate privată a persoanelor fizice și juridice” iar zonele amenajate din vecinătate din categoria „domeniul public al primăriei”.

***ELEMENTE DE CADRU NATURAL**

***Analiza geotehnică – CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

Sistemul de fundare ce urmează a fi adoptat pe amplasament va fi stabilit de către proiectantul de rezistență din variante sub aspect tehnico-economic funcție de: destinația și importanța construcțiilor; de natura terenului de fundare; de mărimea și natura încărcărilor;

Analiza posibilităților de fundare la orice tip de construcție începe cu studiul posibilităților de adoptare a sistemelor de fundare directă și numai dacă, aplicarea acestora nu e posibilă se face apel la procedee de îmbunătățire a terenului de fundare sau la unul din procedeele de fundare indirectă.

Datorită condițiilor din teren, existența umpluturii și distanța mică față de taluz se recomandă fundarea pe stratul de bolovani de calcar în masă argiloasă prin intermediul unor piloți purtători pe vârf. (-13,50m – forajul de operește în bolovani de calcar în masă argiloasă;)

Capacitatea portantă estimată va trebui să fie confirmată prin încărcări de probă pe piloți în conformitate cu normativ NP015:2000 nivelul calitativ N3.

Numărul necesar de piloți, secțiunea și fișa acestora vor fi stabilite de către proiectantul de specialitate.

Indiferent de soluția aleasă trebuie avut în vedere faptul că mediul în care vor fi amplasați piloții este un mediu activ.

Trebuie să se țină cont și de faptul că stratul de calcar are caracteristici foarte variabile ca urmare se poate întâlni la diferite adâncimi.

Umplutura neomogenă cu caracter neuniform prezintă risc ridicat de alunecare din acest motiv se va lua în considerare ca piloții purtători pe vârf vor fi dimensionați încât să reziste la acțiunile de împingere ale umpluturii.

***Condiții climatologice**

Clima zonei prezintă caracteristicile zonei litorale a Mării Negre cu vara caldă secetoasă, toamna scurtă, primavara lungă, cu trecerea bruscă de la primăvară la vară. Precipitațiile sunt reduse, vântul este prezent aproape tot anul, dominant de NE.

***Căile de comunicație**

În zona amplasamentului, strada Rotterdam prezintă singura cale de comunicație cu terenul studiat.

CAPITOLUL IV – REGLEMENTARI

***OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM**

Pe acest teren se propune construirea unui imobil cu funcțiunea de locuire; regimul de înălțime va fi de S+P+1E+2Eretras, cf. indicatorilor urbanistici aprobați prin *Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012.*

***Bilanț suprafețe teren**

BILANT SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA	160.00 mp	40.26 %
SPATIU VERDE	60.00 mp	15.10 %
SUPRAFATA RAMPA PARCARE	14.88 mp	3.74 %
SUPRAFATA CAROSABILA	97.42 mp	24.51 %
SUPRAFATA PIETONALA	65.12 mp	16.39 %

Articolul I – DEFINITIE SI SCOP

Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a zonei studiate prin PUD.

Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele PUD.

Prezentul regulament de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ, aprobat prin HCL nr. 36/30.01.2012.

Articolul II – Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ – HCL nr.36/30.01.2012, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de teren, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

Terenul studiat face parte din UAT Constanta cu numarul cadastral 234204, aflat in intravilan. Folosinta actuala a terenului este de curti-constructii; **[ZRL2a1] cuprinde: subzona de locuinte individuale și colective cu maxim P+3 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.**

Articolul III – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie.

Articolul IV – Utilizari admise

– locuinte individuale sau colective cu maxim P+3 niveluri in regim de construire cuplat sau izolat;

Articolul V – Utilizari admise cu conditionari

- functiuni complementare locuirii: comert, servicii, alimentatie publica, birouri pentru exercitarea profesioni liberale – avocatura, arhitectura, medicina – invatamant; se admite mansardarea cladirilor, cu luarea in calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafete desfasurate pentru nivelul mansardei de maxim 60 % din aria unui nivel curent;

Articolul VI – Utilizari interzise

- functiuni care genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, si/sau produc poluare si zgomot; activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta; depozitare en-gros; depozitari de materiale re folosibile si platforme de precolectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot provoca scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

Articolul VII – Parcelarea (suprafete, forme, dimensiuni)

Conform Regulamentului General de Urbanism, se considera contruibile pacelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

regimul de construire	dimensiune minima in cazul concesiunii terenului*		dimensiune minima in zone protejate		dimensiune minima in alte zone	
	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)	Suprafata (mp)	Front (m)
Insiuruit	150	8	250	10	150	8
Cuplat	200	12	300	12	250	12
Izolati	200	12	350	14	300	14
parcela de colt			reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada	reducere cu 50 mp	reducere cu 25% pentru fiecare fatada

- 2) – adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 12.0m. Daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a largirii unei artere din trama majora de circulatie, se aplica prevederile

art. 19 și art.20 din capitolul „Prevederi generale” ale RLUMC. Parcela este accesibilă dintr-un drum public sau prin servitute de trecere legal obținută printr-o trecere de minim 3.0 m. Este interzisă dezmembrarea parcelelor existente ce nu sunt construite.

Articolul VIII – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile se vor amplasa la aliniament, cf plansei de REGLEMENTARI URBANISTICE – A02 la 2.0 m. Exceptie fac cladirile a caror inaltime depaseste distanta dintre aliniamente, caz in care se vor retrage cu diferenta dintre inaltime si distanta dintre aliniamente, tinand cont si de alinierea cladirilor vecine.

Retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista ale conditionari. Racordarea aliniamentelor la intersecțiile strazilor se va face prin taierea coltului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12.0 m în cazul strazilor de cat. I și II și de minim 8.0m la cele de categoria III; În cazul cladirilor amplasate pe parcelele de colt, nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi.

Articolul IX – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Cladirile vor fi dispuse izolat sau cuplat și se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei, nu mai puțin de 2,0m; dispunerea noilor cladiri cu calcan pe una dintre limitele laterale de proprietate este permisa numai dacă există un calcan al unei cladiri în stare buna care se poate mentine sau reface în aceeași dispunere sau dacă dispunerea sa în regim izolat nu este posibilă și parcela învecinată permite la randul ei cuplarea; cladirile cuplate se vor alipi de calcanul cladirii de pe parcela alaturată și se vor retrage fata de cealaltă limita la o distanta de cel puțin 2,0m; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu cladiri retrase fata de limita de proprietate având fatade cu ferestre, cladirea se va realiza în regim izolat; în cazul în cladirilor cuplate, balcoanele sau bovindourile de fatada, trebuie retrase 1,0 m de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela încât să asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit către strada sau către fundul parcelei astfel încât numărul incaperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim; retragerea fata de limita posterioară a parcelei va fi de cel puțin de 2,0m.

Articolul X – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcelare

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite; distanta minimă dintre cladirile de pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea la cornisa a cladirii celei mai înalte măsurată în punctul cel mai înalt fata de teren dar nu mai puțin de 3,0m.

Articolul XI – Circulații și accese

Parcela va avea asigurat un acces carosabil și unul pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim 3,0m lățime; în cazul parcelelor de colt sau cu aliniament la mai mult strazi, accesul carosabil va fi ales în raport cu condițiile de trafic și de caracteristicile geometrice cele mai favorabile. În cazul funcțiunilor care impun accesul autospecialelor de

stingere a incendiilor pe mai mult de o fatada, se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj dimensionat incat sa permita accesul acestora. Accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela, accesul pietonal va fi asigurat din trotuarele existente si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

Articolul XII – Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform avizului Comisiei de Circulatie seria A nr. 0006391 / 21.07.2020

Articolul XIII – Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

Inaltimea maxima admisa este P+3E, respectiv H max. = 12,0 metri; se admit depasiri de 1-2 m numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire cuplat; inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0m, cu centrul pe elinia cornisei sau streasinii; inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii nu va depasi inaltimea imprejmuirii (respectiv 2.5 m); nu se normeaza numarul de subsoluri.

Articolul XIV – Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific functiunilor, cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatie de co-vizibilitate; cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din materiale durabile; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor; calcanele vizibile din circulatiile publice vor fi tratate coloristic pentru a diminua impactul vizual negativ; se interzice montarea vizibila a aparatelor de aer conditionat pe fatadele principale.

Articolul XV – Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare; la cladirile dispune pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluviala se va face pe sub trotuare, pentru a evita producerea ghetii. Se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare; toate noile bransamente la retelele tehnico-edilitare se vor realiza ingropat; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul XVI – Spatii libere si spatii plantate

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada; pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 10% din totalul suprafetei de teren St; spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Respectarea HCJ 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Articolul XVII – Imprejmuiri

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 predominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparent, etc.; gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.20m si minim 1.80m din care soclu opac de 0.90 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata de gard viu; imprejmuiri laterale si posterioare pot avea maxim 2.50m.

Procent maxim de ocupare a terenului: POT max = 55,00%

Coeficient maxim de utilizare a terenului: CUT max = 2,20

Terasele acoperite, garajele si alte spatii anexe alipite corpurilor principale se iau in considerare in calculul AC. Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolul, demisolul sau mansarda cladirii se iau in calculul ADC.

Amplasarea imobilului fata de limitele terenului se va face astfel:

- La N – 2.00 m;
- La S - 2.20 m;
- La V – 2.00 m;
- La E – 2.00 m.

- Indicatori urbanistici propusi:

POT = max. 55,00%; CUT = max. 2,20.

***Principii de compozitie pentru realizarea obiectului (distanța fata de cladirile existente, accesuri pietonale si auto)**

S-a avut in vedere ca orientarea camerelor de locuit sa fie catre rasarit, cat mai putin spre nord.

Accesul auto pe amplasament, se va realiza din strada Rotterdam.

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament, din strada Rotterdam către fatada orientată spre Nord.

***Integrarea noii construcții și armonizarea cu cele existente**

Compoziția urbană se va realiza ordonat, cu respectarea condițiilor și restricțiilor impuse prin avizele specificate prin C.U., în concordanță cu tema de proiectare, precum și de fluxurile necesare unei bune funcționări a tipului de funcțiune și anume locuirea.

Obiectivul propus se încadrează dpdv funcțional în prevederile *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*, aprobate anterior.

Conform Temei de proiectare, camerele și suprafețele acestora, vor respecta dimensiunile stipulate în legea locuinței.

Se propune crearea unui imobil de calitate superioară, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural modern, folosind sisteme moderne de anvelopare, cu finisaje de calitate generate de sistemul folosit.

Se interzice folosirea unor materiale cu culori intense și stridente. Se vor propune materiale de finisaj în culori deschise și pastelate, armonizate cu clădirile vecine, creându-se o imagine unitară, estetică și contemporană de bună calitate.

***Modalități de rezolvare și organizare a circulației carosabile și pietonale**

Se creează acces separate pietonale de cele carosabile, astfel:

Se vor amenaja 2 locuri de parcare în garaj.

Accesul pietonal în imobil se realizează din strada Rotterdam și este independent de cel carosabil.

***Regimul de construire**

- Limita edificabilului de pe lot este marcată pe planșa de reglementări și constituie un patruleter retras cu 2.00m pe tot conturul lotului;
- Regimul de înălțime propus este de S+P+1E+2E retras;
- POT = 55,00% (cf. *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*)
- CUT = 2,20 (cf. *Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 36/30.01.2012*)

- *Sconstruită = 160,00 mp*
- *Sdesfasurată = 660,00 mp*

CAPITOLUL V – REȚELE EDILITARE

Alimentare cu apă: cf. aviz RAJA S.A. - nr.688/41139 din 12.05.2020

- Pe strada Rotterdam există conductă de distribuție apă Dn. 110Mm PEHD și colectorul menajer Dn. 200Mm PVC-KG (H – 1,5-2m).
- Presiunea apei în zonă este 1,6 atm.

La fazele următoare de proiectare se va detalia acest sistem în funcție de construcția ce urmează a se executa.

Telefonizare: cf. aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. - nr.481 din 11.05.2020

- În zona de interes, există amplasate cabluri-echipamente de telecomunicații instalate.

Se vor propune și se vor executa în urma întocmirii unui proiect de către un proiectant autorizat, în funcție de necesități.

***Canalizarea**

Pentru scurgerea apelor menajere de la construcție ce se vor fi executate rețele de canalizare amplasate pe trama strădala.

La fazele următoare de proiectare se va detalia acest sistem în funcție de construcția ce urmează a se executa.

Alimentarea cu energie electrică

Se vor propune și se vor executa în urma întocmirii unui proiect de către un proiectant autorizat, în funcție de necesități.

Alimentarea cu gaze naturale

Se vor propune și se vor executa în urma întocmirii unui proiect de către un proiectant autorizat, în funcție de necesități.

CAPITOLUL VI – OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Tipul de proprietate a terenurilor

Teritoriul studiat se zonifică în funcție de tipul de proprietate în:

- teren aflat în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice
- terenuri aparținând domeniului public sau privat de interes național sau al unității administrativ-teritoriale.

Circulația terenurilor

În funcție de necesitățile de amplasare a noului obiectiv circulația terenurilor rămâne neschimbată, după cum urmează:

Tabelul obiectivelor de utilitate publică arată astfel:

BILANT SUPRAFETE		
LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp	
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp	100.00%
PROPRIETATE PRIVATA A PERSOANELOR FIZICE SAU JURIDICE	300.00 mp	75.49 %
DOMENIUL PUBLIC AL STATULUI SAU AL UNITATII ADMINISTRATIV TERITORIALE	97.42 mp	24.51 %

SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Dezvoltarea durabilă a așezărilor umane obligă la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raport mediu natural – mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabilă și contribuie la dezvoltarea celui din urmă. Propunerile prevăd asigurarea de spații plantate, utilizarea eficientă și durabilă a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Protecția apei

Alimentarea cu apă potabilă se va realiza prin racordarea la rețelele existente în zonă, cf. avizului ce va fi obținut în aceste sens.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va realiza în sistemele centralizate existente.

Apele pluviale nu se vor descărca în colectorul menajer.

Protecția aerului

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens.

Pe amplasamentul propus, încălzirea clădirii se va realiza cu centrală proprie pe gaz de ultimă generație, astfel: emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege. De asemenea pe parcelă se vor asigura spații plantate.

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu vor exista surse de radiație.

Protecția solului și subsolului

Pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

Managementul deșeurilor

Deșeurile meajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în

containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologică.

Conform OMS 119/2014, Art 6, la parterul clădirii propuse se va amenaja o cameră specială pentru depozitarea deșeurilor solide.

***PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI**

În zona studiată nu există obiective de utilitate publică.

Pe amplasamentul studiat și în vecinătatea acestuia nu se propun obiective de utilitate publică.

***SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI**

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJC nr. 152/2013. Aceste spații plantate sunt private și nu vor face parte din categoria spațiilor verzi publice.

***PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Strada Rotterdam este de categoria IV de circulație – cu o ampriză de aproximativ 13.00m; cu câte o bandă pe sens și trotuare a câte 3,00m pe fiecare parte.

Nu se propun modificări ale circulațiilor auto și pietonale existente.

***LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ**

Lucrările de sistematizare verticală, dacă este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC).

***REGIMUL DE CONSTRUIRE**

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat, noua clădire se va retrage de a toate limitele de proprietate, cu respectarea următoarelor reglementări:

- Rh propus: S+P+1-2E retras
- Înălțimea maximă admisă la atic exprimată în metri și număr de niveluri este înălțimea maximă admisă până la aticul ultimului nivel (parapetul terasei) – 10,35 m.

***ASIGURAREA UTILITĂȚILOR**

În zonă există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

***STUDIUL DE ÎNSORIRE**

LA SOLSTITIUL DE IARNA, CLADIRILE INVECINATE, BENEFICIAZA DE MINIM 1.5 ORE DE LUMINA SOLARA DIRECTA PE FATADELE AFECTATE DE CONSTRUCTIA PROPUSA CE AU FERESTRE ALE CAMERELOR DE LOCUIT, MAI EXACT, IMOBILUL AFLAT LA VEST BENEFICIAZA DE LUMINA SOLARA DIRECTA INTRE ORELE 12.00 SI 17.00, IAR IMOBILUL AFLAT LA EST BENEFICIAZA DE LUMINA SOLARA DIRECTA INTRE ORELE 9.30 SI 15.30.

CLADIREA PROIECTATA UMBRESTE CONSTRUCTIILE AFLATE IN VECINATATEA SA, DAR ESTE RESPECTAT ORDINULUI 119/2004, ART. 3, AL MINISTERULUI SANATATII, CONFORM CARUIA TREBUIE SA BENEFICIEZE DE CEL PUTIN O ORA JUMĂTATE DE LUMINA SOLARA DIRECTA PE ZI.

CAPITOLUL VII – CIRCULAȚII

Căile de comunicații

Organizarea circulației se bazează pe caracteristicile traficului actual și de perspectivă, cu asigurarea unor accese corespunzătoare la toate obiectivele propuse.

Traseul străzii existente se păstrează. Trama stradală este în general rectangulară.

Direcția este:

- NE-SV, Str. Rotterdam;

Strada Rotterdam este cu o singură bandă pe sens, cu lățimea de 7,00 m, și 3,00 m trotuar de o parte și de alta a drumului.

Circulația rutieră din care rezultă accesul pe terenul studiat se va face doar în strada Rotterdam.

Este interzisă staționarea pe ambele sensuri ale drumului.

Se prevede un singur acces rutier la obiectivul ce a generat PUD, din str. Rotterdam, printr-o singura rampa cu lățimea de 6,00m și înclinare de 6,8%, având asigurat în total 2 locuri de parcare amenajate exclusiv în garaj.

*Pe planșa de circulație sunt precizate semnele de circulație, sensurile de mers, și poziția terenului față de calea de circulație.

Se menționează că strada Rotterdam este fundatură cu acces din strada Belvedere. Pe trotuarele aferente străzii Rotterdam, staționarea vehiculelor este interzisă.

Parcările sunt dimensionate cf. NP132/93 de minim 5,0m x 2,3m tip parcare frontală.

Alcătuirea profilelor transversale se va face în conformitate cu STAS 10.144/3 – Elemente geometrice ale străzilor, STAS 10.144/5 – Calculul capacității de circulație a străzilor.

Numărul necesar al benzilor de circulație și categoria de artere se determină în funcție de caracterul traficului - categoria 4 – 1 bandă pe sensul de mers.

CAPITOLUL VIII – CONCLUZII

Propunerea pentru amplasamentul studiat, respectă reglementările urbanistice aprobate, este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la creșterea atractivității acesteia.

Obiectivul propus prin prezentul P.U.D. este înscris pe direcția de dezvoltare a zonei, impactul acestuia fiind pozitiv din punctul de vedere al dezvoltării urbane.

Ținând cont de componentele temei program, funcțiunea propusă este în acord și bine integrată în raport cu funcțiunile din zona ce se află în dezvoltare.

Documentația prezentată a fost întocmită conform ghidului de proiectare GM009/200 – Ghid privind metologia de elaborare și conținutul cadru al Planului Urbanistic de Detaliu.

CAPITOLUL IX – ANEXE

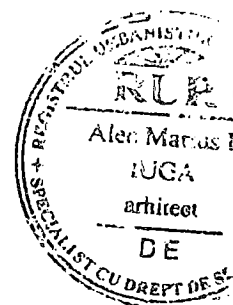
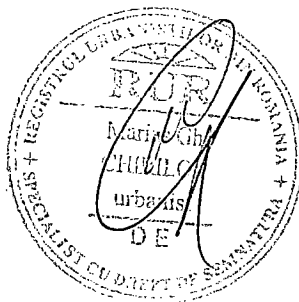
Imobilul propus va avea următoarele caracteristici:

Se propune a se edifica o construcție cu un regim de înălțime de S+P+1E+2E retras, cu funcțiunea de locuințe unifamiliale.

- a) funcțiunea va fi de locuință unifamilială;
- b) asigurarea numărului de locuri de parcare pe terenul proprietate privată, în garaj, cf. HCLM 113/2017, RECTIFICAT HCLM 28/2018;
- c) asigurarea suprafeței de spațiu verde amenajat, cf. PUG și HCJ 152/2013
- d) integrarea noii clădiri dpdv compozițional, al tratării volumetrice și planimetrice în ansamblu construit, ținând cont de tehnologiile și materialele actuale.
- e) îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri și servicii publice;
- f) asigurarea calității cadrului construit;
- g) asigurarea însoririi conform OMS 119/2014;

Intocmit,

Arh. Alec-Marius Iuga
Urb. Marius Chirilov



Legenda:

- 34.38 - punct de cota
- - camin canalizare sau apa
- ⊕ - zid de sprijin

Coordonate stereo 70

Punct	Punct	Lungime segment	[X]	[Y]
nceput	sfarsit	(**)(m)		
1	2	15.0	790884.37	294157.57
2	3	20.0	790891.73	294138.99
3	4	15.0	790905.81	294144.19
4	1	20.016	790898.44	294162.79

LEGENDA

	LIMITA ZONA STUDIATA
	LIMITA TEREN PENTRU CARE S-A INTOCMIT P.U.D.
	ALINIAMENT CONSTRUCTIE PROPUSA
	ALINIERE TEREN
	CONSTRUCTII EXISTENTE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

	CONSTRUCTIE PROPUSA S+P+1-2E retras - locuinta unifamiliala -
	CIRCULATII CAROSABILE
	CIRCULATII PIETONALE
	CIRCULATII PIETONALE PROPUSE IN INCINTA
	SPATIU VERDE/PLANTAT AMENAJAT PROPUS
	PARCAJE PROPUSE IN GARAJ

RESTRICII, CONDITII SI REGLEMENTARI SPECIFICE PT. PARCELA IE:234206

	SUPRAFATA MAXIM EDIFICABILA
	PROIECTIE ETAJ SUPERIOR
	RETRAGERI MINIME FATA DE LIMITELE DE PROPRIETATE
	ACCES PIETONAL / ACCES AUTO
	REGIM DE INALTIME

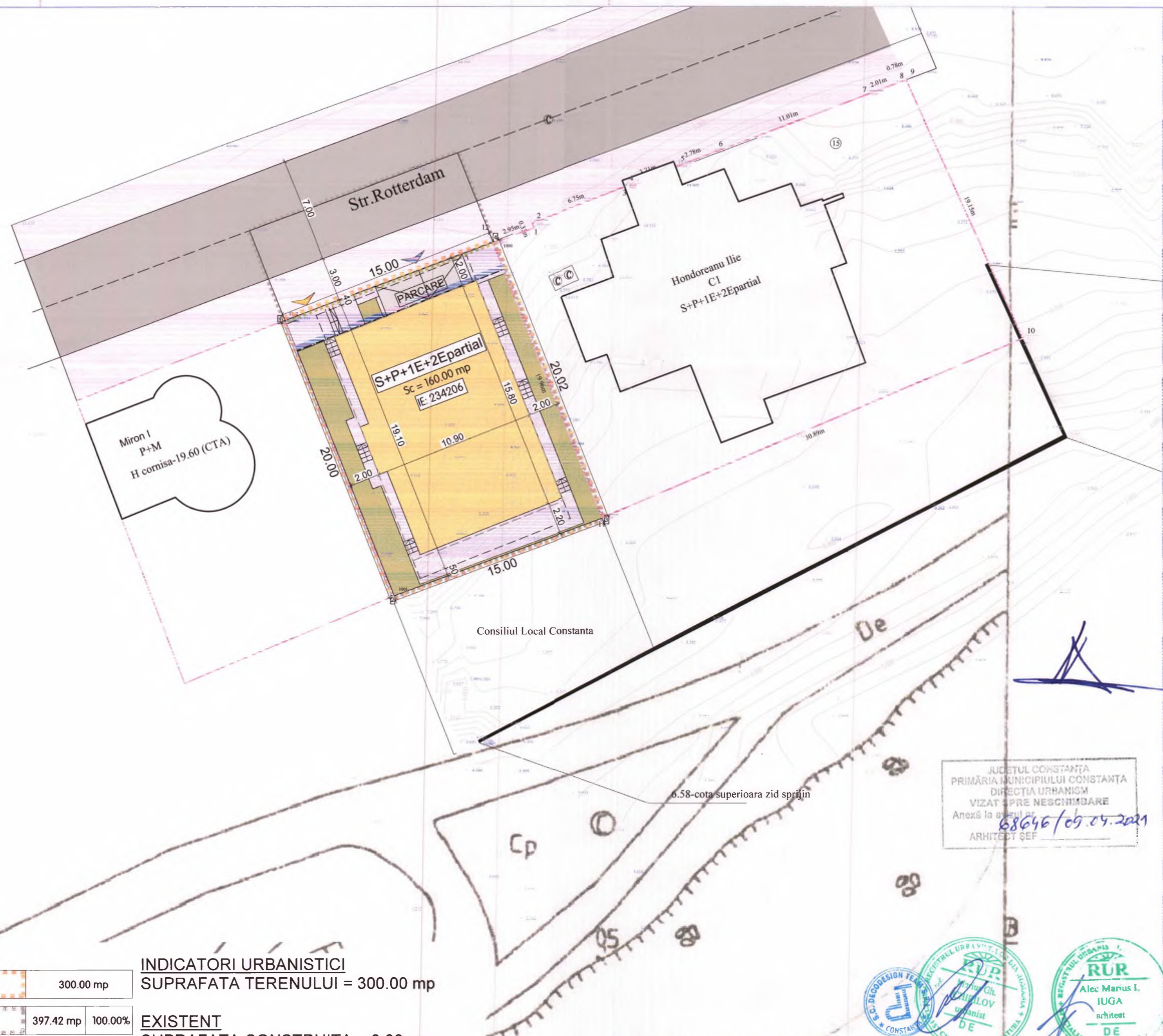
BILANT SUPRAFETE

LIMITA PROPRIETATE	300.00 mp
LIMITA ZONEI STUDIATE	397.42 mp 100.00%
SUPRAFATA CONSTRUITA	160.00 mp 40.26%
SPATIU VERDE	60.00 mp 15.10%
SUPRAFATA RAMPA PARCARE	14.88 mp 3.74%
SUPRAFATA CAROSABILA	97.42 mp 24.51%
SUPRAFATA PIETONALA	65.12 mp 16.39%

INDICATORI URBANISTICI
SUPRAFATA TERENULUI = 300.00 mp

EXISTENT
SUPRAFATA CONSTRUITA = 0.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA = 0.00 mp
P.O.T. = 0.00%
C.U.T. = 0.00

PROPUNERE
SUPRAFATA CONSTRUITA = 160.00 mp
SUPRAFATA DESFASURATA = 660.00 mp
P.O.T. = 55.00% (cf. PUZ aprobat)
C.U.T. = 2.20 (cf. PUZ aprobat)



JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la planul nr. 68646/09.04.2021
ARHITECT ȘEF



DECODESIGN TEAM		CATEGORIA DE IMPORTANTA A CONSTRUCTIEI C	
PROIECTAT arh. ALEC-MARIUS IUGA		GRAD DE REZISTENTA LA FOC I	
PROIECTAT urb. ANDREEA CONSTANTIN		RISC DE INCENDIU MIC	
VERIFICAT c.arh. MARIUS CHIRILOV		BENEFICIAR: ALBU IOAN	PROIECT NR: 1/2020
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU		PAZA: P.U.D.	
AMPLASAMENT: STR. ROTTERDAM, NR.11A, CONSTANTA, JUD. CONSTANTA		PLANSĂ NR: A-02	
TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE			