



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire locuință individuală și cabinet medical,
str. Ion Rațiu nr. 106,
investitor Al -Mutawakel Mohammed

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 68672/09.04.2021, 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. 70759/13.04.21, precum și avizul nr. 68655/09.04.2021 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 emise de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea domnului Al -Mutawakel Mohammed înregistrată sub nr. 98667/26.06.2020, completată cu adresa nr. 143817/21.09.2020;

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.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Ion Rațiu nr. 106, 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 P+2E cu funcțiunea de locuire individuală și cabinet medical, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Ion Rațiu nr. 106, în suprafață de 200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205319, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Al -Mutawakel Mohammed, grevat de drept de suprafață în favoarea Al -Mutawakel Amal Abdulqader Ahmed conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1216/04.10.2017 la Biroul individual notarial Ghica Livia.

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 Al -Mutawakel Mohammed, 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. 68672 / 09.04.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire locuință individuală și cabinet medical, str. Ion Rațiu nr. 106, investitor Al -Mutawakel Mohammed;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1276/18.04.2019 (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. 189830/11.12.2020, avizul nr. 68655/09.04.2021 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 și cabinet medical, str. Ion Rațiu nr. 106, investitor Al -Mutawakel Mohammed.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac

)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 98667/26.06.2020 adresată de Al - Mutawakel Mohammed cu domiciliul în [REDACTED] în baza documentației completată cu adresa nr. 143817/21.09.2020 și nr. ;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 68655 din 09.04.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire locuință individuală și cabinet medical, str. Ion Rațiu nr. 106;

Investitor: Al -Mutawakel Mohammed

Proiectant: SC Ingineria Sud-Est SRL și SC RDP Arhitects SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dumitru Radu Popescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Ion Rațiu nr. 106, în suprafață de 200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205319, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUZ - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 186/06.09.2010, terenul este situat în ZM2- servicii și locuire.

- UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale,
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie etc.).
- servicii de interes general; comert cu amanuntul;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- se admit in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale în limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

- UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Nu sunt specificate

- UTILIZARI INTERZISE

- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- orice activitati productive,
- constructii provizorii de orice natura,
- depozitare si vanzare en-gros;
- constructii provizorii de orice natura; cu exceptia celor pentru organizare de santier pe durata existentei santierului;
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- să aibă o suprafață minimă totală de 150,00 m², în cazul proprietăților aflate în diviziune;
- să aibă un front la stradă de:
- minimum 9,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală)
- adâncime mai mare sau eel puțin egală cu lățimea parcelei
- Este interzisă subîmpartirea unor parcele care ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate mai sus
- Nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (ieșire din diviziune, înstrăinare, mostenire)
- Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Mun. Constanta poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, aliniamentul va fi conform planșei de reglementări;
- Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,0 m;
- Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă
- Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE

- Nu sunt specificate

- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITA POSTERIOARA ALE PARCELELOR

- Nu sunt specificate

- AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- Nu sunt specificate

- CIRCULATII SI ACCESE

- Amplasamentele studiate au acces auto direct din str. I. Ratiu, str. Chilfei și str. Banu Mihalcea.
- Accesul la spațiile cu funcțiune publică se va face fără afectarea domeniului public/fără executarea de trepte pe domeniul public.

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcarile special amenajate;
- Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)
- În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normale, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri
- Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare

corespunzator noii functiuni, diminuat cu numarul de locuri corespunzator vechii functiuni, considerate ca existand;

- Necesarul de locuri de parcare va fi calculate astfel:
- 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata de maxim 100mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata cuprinsa intre 150-200mp, 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafata mai mare de 200mp; 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafata utila pentru birouri si alimentatie publica; 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafata utila pentru spatii comerciale; - Garajele pot fi amplasate pe limita de proprietate cu conditia sa nu depaseasca inaltimea gardului;
- Respectare HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018, detaliata prin HCL nr. 532/2018

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- Inaltimea constructiilor nu va depasi P+2E (maxim 11,00 m)
- Nu este reglementat numarul de subsoluri, acesta se va stabili in urma analizei geotehnice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor, reclamelor si elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al strazilor zonei mixte, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de covizibilitate
- In cazul constructiilor noi care se vor cupla cu constructii existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor (gabarit, scara, registre, materialitate); se interzic fatadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o nota discordanta cu ambianta existenta;
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de "coerenta" si "eleganta"
- Se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte
- Se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte
- Sunt interzise imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.)
- In cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Firme (pentru toate cladirile existente si noi)
- Documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare.
- Se recomanda formele simple, discrete, respectand compozitia fatadei
- Amplasarea firmelor se va face, de regula, paralel cu fatada. Firmele amplasate perpendicular pe fatada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisa amplasarea firmelor oblic in raport cu fatada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care inglobeaza parapetul etajului superior si desfigureaza astfel arhitectura cladirii; firmele vorfi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter si primul nivel.
- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pentru o perioada de timp

specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografii (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale, culori, iluminare

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- 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 accese, circulatii pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de
- parcare
- se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere
- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor.
- 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

- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fierforjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat; in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea Inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului Imprejmuirii; imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu, avand inaltimea maxima de 1,20m;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT = 65.00%**
- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita. Modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZM2, cu respectarea regimului maxim de inaltime aprobat, respective P+2E este posibila in urmatoarele situatii:
- Pentru loturile construite cu POT mai mare de 35% este posibila supraetajarea, cu pastrarea POT existent, cu conditia incadrarii in CUT maxim 1.50 .
- Pentru loturile libere : POT maxim 50%, CUT maxim 2.00
- Este permisa extinderea constructiilor existente pe parter, in limita unei cresteri de 10 procente a POT, pentru spatii anexa ce au ca obiect imbunatatirea conditiilor de locuire (bucatarie, grup sanitar, baie, central termica si alte asemenea). In cazul adaugarii de noi functiuni, din domeniul servicii/comert, se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- CUT = 1,95

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin P.U.D. se realizeaza detalierea modului specific de construire pe parcela studiata, cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentatia de urbanism care vor substitui reglementarile prevazute pentru parcela studiata prin P.U.G. Constanta (aprobat HCL nr. 653/1999, prelungit HCL.327/2015).

Funcțiunea principala propusa este de locuinta individuala la etajele superioare. La parter este propusa , ca funcțiune secundara, clinica dentara /servicii publice.

-Regim de inaltime maxim aprobat prin P.U.G P+2E./propus P+2E

-Inaltime maxima 11metri fata de cota trotuar,

-P.O.T. maxim propus 65%

-C.U.T. maxim 1,95



Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa, Pe terasa se vor amenaja zone circulabile, pergole pentru umbrire si spatii inverzite (inaltime strat vegetal 1-2m). conform plansei U05-Ilustrari urbanistice.

Pe amplasament se va realiza un singur corp de cladire, cu acces din toate cele trei laturi ale cladirii. C

Constructia va avea fatade catre strada Ion Rătiu, catre latura S-V si N-V.

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U02- Reglementari urbanistice.

Retrageri fata de limitele de proprietate:

N-E -0m, alipire la calcanul existent;

N-V -2m, sau conform codului civil;

S-E -2m, sau conform codului civil;

S-E -0m, parterul se va pozitiona pe aliniamentul stradal

-0,9m etajele 1 respectiv 2 vor depasi aliniamentul cu 0,9m conform specificului zonei (prevederilor din RGU Constanta).

4.3. CAPACITATEA SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U02-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pentru o cladire P+2E-locuinta individuala si cabinet/clinica chirurgie stomatologica la parter.

Suprafata construita maxima (A.C.) este determinata de P.O.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): 65% din suprafata terenului respectiv 130mp.

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) este determinata de C.U.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): 1,95 respectiv 390mp (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010).

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) propus prin PUD =370mp

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCTIUNI:

- max. 92,5 mp (25%) cabinet/clinică stomatologică
- max. 200mp (0,54%) locuință unifamilială;
- maxim 77,5mp (0,20%) parcare /circulații

POT (maxim)=65%

CUT (maxim)=1,95 (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010)

CUT (propus prin PUD)=1,85

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe trei etaje supraterane, respectiv regim de inaltime P+2.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

DISTANTE FATA DE VECINATATI:

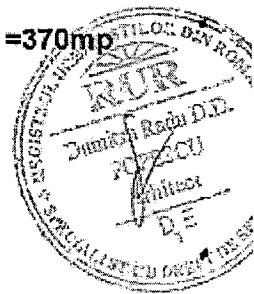
Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul U02-Reglementari urbanistice si a distanțelor prevazute fata de vecinatati astfel:

- alipire la cacanel din dreapta (N-E);
- retras 2 metri fata de calcanul imobilului din spate (N-V);
- retras 2 -3 metri fata de calcanul imobilului din stanga (S-V);

-pe aliniamentul strazii Ion Ratiu in conformitate cu specificul zonei. La etajele superioare edificabilul propus va depasi cu 0,90m alinierea spre strada.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.06.2020** s-au stabilit următoarele:

- 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 informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța. Detalii suplimentare referitoare la modalitatea de desfășurare a consultării publicului puteți obține de la persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului, inspector Simina Stăiculescu, la numărul de telefon 0241 488129.
- documentația depusă **se va completa** cu memoriul aferent studiului de însorire prezentat;
- **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 PUG specificate în certificatul de urbanism nr. 3354/2019);
- la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor din memoriul general** vor fi făcute precizări referitoare la interzicerea calcanelor vizibile din domeniul public;



- va fi prezentată o variantă de simulare tridimensională fără scară exterioară, cu încadrare în contextul volumetric actual.

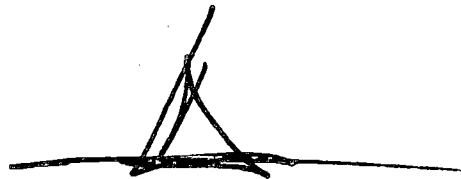
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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. 1276/18.04.2019, a cărui 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'. The signature is written over a horizontal line.



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

R A P O R T
Nr. 70754/13.04.2021

Urmare solicitării nr. 98667/26.06.2020 adresată de Al - Mutawakel Mohammed, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire locuință individuală și cabinet medical, str. Ion Rațiu nr. 106, în baza documentației completată cu adresa nr. 143817/21.09.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Ion Rațiu nr. 106, în suprafață de 200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205319, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Al -Mutawakel Mohammed, grevat de drept de suprafață în favoarea Al - Mutawakel Amal Abdulqader Ahmed conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1216/04.10.2017 la Biroul Individual notarial Ghica Livia.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor conform PUZ aprobat prin HCL nr. 186/06.09.2010, terenul este situat în ZM2- servicii și locuire.

- UTILIZARI ADMISE

- locuinte individuale,
- locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj),
- echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie etc.).
- servicii de interes general; comerț cu amanuntul;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- se admit în cadrul locuintelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuintei;

- UTILIZARI INTERZISE

- activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- orice activități productive,
- construcții provizorii de orice natură,
- depozitare și vânzare en-gros;
- construcții provizorii de orice natură; cu excepția celor pentru organizare de șantier pe durata existenței șantierului;
- orice lucrări care diminuează spațiile publice plantate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care împiedică scurgerea corectă, evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- Pentru a fi construibilă direct, în baza prezentului regulament o parcelă trebuie să îndeplinească următoarele condiții:
- să aibă o suprafață minimă totală de 150,00 m², în cazul proprietăților aflate în indiviziune;
- să aibă un front la strada de:
- minimum 9,00 m în cazul construcțiilor cuplate (un calcan lateral, o fatadă laterală)
- adâncime mai mare sau cel puțin egală cu lățimea parcelei

- Este interzisă subîmpartirea unor parcele care ar genera loturi care nu se înscriu în condițiile menționate mai sus
 - Nu se acordă autorizație de construire pe parcelele care nu sunt construibile conform prevederilor prezentului articol. Aceeași prevedere se aplică parcelelor care devin neconstruibile prin apariție în urma unei împărțiri de teren (iesire din indiviziune, înstrăinare, mostenire)
 - Pe parcelele neconstruibile conform prevederilor prezentului articol, Consiliul Local al Mun. Constanța poate decide autorizarea unor construcții cu condiția elaborării unui Plan Urbanistic de Detaliu și a unei ilustrații de arhitectură care să demonstreze posibilitatea construirii cu respectarea celorlalte prevederi ale prezentului regulament.
- AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**
- Aliniamentul este definit în sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public și proprietatea privată, aliniamentul va fi conform planșei de reglementări ;
 - Amplasarea de garaje și funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita propusă pentru domeniul public cu condiția asigurării suprafețelor obligatorii de spații verzi cu un strat de pământ vegetal cu o grosime de min. 2,0 m;
 - Balcoanele sau bow-windowurile pot depăși cu max. 0,90 m. alinierea spre stradă
 - Cornisele pot ieși din alinierea străzii cu max. 1/10 din lățimea străzii și fără a depăși 1,20 m.
- CIRCULATII SI ACESE**
- Amplasamentele studiate au acces auto direct din str.l. Rătuiu , str. Chiliei și str.Banu Mihalcea.
 - Accesul la spațiile cu funcțiune publică se va face fără afectarea domeniului public/fără executarea de trepte pe domeniul public.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**
- Stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în parcarile special amenajate;
 - Calculul capacității de parcare în funcție de obiectiv, modul de amplasare și detaliile de proiectare se vor asigura în conformitate cu "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" (indicativ P132-93)
 - În cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de max. 250 metri
 - Normele indicate anterior sunt aplicabile pentru orice clădire nouă sau extindere a suprafeței utile pentru o clădire existentă. În cazul schimbării funcțiunii unei clădiri existente, se va cere un număr de locuri de parcare corespunzător noii funcțiuni, diminuat cu numărul de locuri corespunzător vechii funcțiuni, considerate ca existând;
 - Necesarul de locuri de parcare va fi calculate astfel:
 - 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața de maxim 100mp, 2 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața cuprinsă între 150-200mp, 3 locuri de parcare pentru fiecare apartament cu suprafața mai mare de 200mp; 1 loc de parcare pentru fiecare 30 mp suprafața utilă pentru birouri și alimentație publică; 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp suprafața utilă pentru spații comerciale; - Garajele pot fi amplasate pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului;
 - 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
- ÎNĂLTIMEA MAXIMA ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**
- Înălțimea construcțiilor nu va depăși P+2E (maxim 11,00 m)

- Nu este reglementat numărul de subsoluri, acesta se va stabili în urma analizei geotehnice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- Aspectul cladirilor, reclamelor și elementelor de mobilier urban noi va fi subordonat cerințelor specifice unei diversități de funcțiuni și exprimării prestigiului investitorilor dar cu condiția realizării unor ansambluri compoziționale care să țină seama de rolul social al străzilor zonei mixte, de particularitățile sitului, de caracterul general al zonei și de arhitectura cladirilor din vecinătate cu care se află în relații de covizibilitate
- În cazul construcțiilor noi care se vor cupla cu construcții existente acestea vor prelua caracteristicile generale ale vecinătăților (gabarit, scară, registre, materialitate); se interzic fațadele care aduc prin materiale, culoare sau volumetrie o notă discordantă cu ambianța existentă;
- Aspectul cladirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va răspunde exigențelor actuale ale arhitecturii europene de "coerentă" și "eleganță"
- Se va asigura o tratare similară a tuturor fațadelor aceleiași clădiri având în vedere perceperea acestora din clădirile înalte
- Se va acorda atenție modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile într-o perspectivă descendentă din clădirile înalte
- Sunt interzise imitațiile de materiale ca: piatra falsă, cărămida falsă, lemn fals, folosirea în exterior a unor materiale fabricate pentru interior și materialele de construcție precare (de tip azbociment, tablă ondulată, plastic ondulat, etc.)
- În cazul acoperirii în terasă acesta poate fi circulabilă, amenajată cu pergole și înverzită.
- Se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor.
- Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.
- Firme (pentru toate clădirile existente și noi)
- Documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al cladirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare.
- Se recomandă formele simple, discrete, respectând compoziția fațadei
- Amplasarea firmelor se va face, de regulă, paralel cu fațada. Firmele amplasate perpendicular pe fațada vor fi de mici dimensiuni.
- Este interzisă amplasarea firmelor oblic în raport cu fațada.
- Se interzice orice dispunere a firmelor care înglobează parapetul etajului superior și desfigurează astfel arhitectura clădirii; firmele vor fi amplasate sub nivelul elementului de demarcare dintre parter și primul nivel.
- Este interzisă amplasarea inscripțiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisă amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fațadele cladirilor pentru o perioadă de timp specificată în Autorizația de Construire, doar în cazul campaniilor publicitare, caz în care documentațiile de autorizare vor fi însoțite de plan de situație, releveul fațadei, fotografii (inclusiv al cladirilor învecinate) și propuneri detaliate, incluzând materiale, culori, iluminare

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp.
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru acces, circulații pietonale, terase
- parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 5 locuri de
- parcare
- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m. înălțime și diametrul tulpinii peste

15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere

- se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
- pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor.
- 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

- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fierforjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat; in toate cazurile se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada. Se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc. imprejmuirile de pe limitele laterale si posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea Inaltimea maxima de 2,00 m si panta de scurgere va fi orientata spre parcela proprietarului Imprejmuirii; imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu, avand inaltimea maxima de 1,20m;

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- **POT = 65.00%**
- Procentul de ocupare a terenului in sensul prezentului regulament reprezinta raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei. In calculul proiectiei nu vor fi incluse iesirile in exterior a balcoanelor inchise sau deschise in consola deasupra domeniului public si nici elementele cu rol decorativ sau de protectie ca stresini, copertine, etc. Curtile de aerisire pana la 2,0 mp., suprafata inclusiv, intra in suprafata construita. Modificarea valorii maxime a indicatorilor urbanistici pentru ZM2, cu respectarea regimului maxim de inaltime aprobat, respective P+2E este posibila in urmatoarele situatii:
- Pentru loturile construite cu POT mai mare de 35% este posibila supraetajarea, cu pastrarea POT existent, cu conditia incadrarii in CUT maxim 1.50 .
- Pentru loturile libere : POT maxim 50%, CUT maxim 2.00
- Este permisa extinderea constructiilor existente pe parter, in limita unei cresteri de 10 procente a POT, pentru spatii anexa ce au ca obiect imbunatatirea conditiilor de locuire (bucatarie, grup sanitar, baie, central termica si alte asemenea).In cazul adaugarii de noi functiuni, din domeniul servicii/comert, se admite o crestere cu 10% a POT si corespunzator a CUT.

- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- **CUT = 1,95**

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1276/18.04.2019 (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. 175306/16.11.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 16.11.2020 - 01.12.2020).

Au fost emise 3 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform declarației nr. 175308/16.11.2020.

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

Etapele de consultare s-au finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 189830/11.12.2020.

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. 100605/01.07.2020, conform răspunsului formulat în data de 16.07.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin P.U.D. se realizează detalierea modului specific de construire pe parcela studiată, cu respectarea reglementărilor aprobate prin documentația de urbanism care vor substitui reglementările prevăzute pentru parcela studiată prin P.U.G. Constanta (aprobate HCL nr. 653/1999, prelungit HCL.327/2015).

Funcțiunea principală propusă este de locuință individuală la etajele superioare. La parter este propusă, ca funcțiune secundară, clinică dentară /servicii publice.

-Regim de înălțime maxim aprobat prin P.U.G P+2E./propus P+2E

-Înălțime maximă 11metri față de cota trotuar.

-P.O.T. maxim propus 65%

-C.U.T. maxim 1,95



Acoperirea construcției propuse se va realiza în sistem terasă. Pe terasă se vor amenaja zone circulabile, pergole pentru umbră și spații înverzite (înălțime strat vegetal 1-2m). conform planșei U05-Ilustrații urbanistice.

Pe amplasament se va realiza un singur corp de clădire, cu acces din toate cele trei laturi ale clădirii. C

Construcția va avea fațade către strada Ion Rățiu, către latura S-V și N-V.

Amplasarea și conformarea construcției pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafeței maxim edificabile marcată pe planul U02-Reglementări urbanistice.

Retrageri față de limitele de proprietate:

N-E -0m, alipire la calcanul existent;

N-V -2m, sau conform codului civil;

S-E -2m, sau conform codului civil;

S-E -0m, parterul se va poziționa pe aliniamentul stradal

-0,9m etajele 1 respectiv 2 vor depăși aliniamentul cu 0,9m conform specificului zonei (prevederilor din RGU Constanta).

4.3. CAPACITATEA SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U02-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pentru o cladire P+2E-locuinta individuala si cabinet/clinică chirurgie stomatologică la parter.

Suprafata construita maxima (A.C.) este determinata de P.O.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): 65% din suprafata terenului respectiv 130mp.

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) este determinata de C.U.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): 1,95 respectiv 390mp (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010).

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) propus prin PUD =370mp

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCTIUNI:

- max. 92,5 mp (25%) cabinet/clinică stomatologică
- max. 200mp (0,54%) locuință unifamilială;
- maxim 77,5mp (0,20%) parcuri /circulații

POT (maxim)=65%

CUT (maxim)=1,95 (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010)

CUT (propus prin PUD)=1,85

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe trei etaje supraterrane, respectiv regim de inaltime P+2.

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

DISTANTE FATA DE VECINATATI:

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul U02-Reglementari urbanistice si a distanțelor prevazute fata de vecinatati astfel:

-alipire la cacanul din dreapta (N-E);

-retras 2 metri fata de calcanul imobilului din spate (N-V);

-retras 2 -3 metri fata de calcanul imobilului din stanga (S-V);

-pe aliniamentul strazii Ion Ratiu in conformitate cu specificul zonei. La etajele superioare edificabilul propus va depasi cu 0,90m alinierea spre strada.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

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



Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1276/18.04.2019 (valabil până la 13.08.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 189830/11.12.2020.

Avize :

- RAJA nr. 1639/125980/10.12.2019
- ENEL nr. 05175338/11.12.2019
- RADET nr. B 2570/14.02.2020
- Engie nr. 314.907.496/18.02.2020
- Telekom nr. 206/13.02.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6364/25.05.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 4774 R/08.05.2020
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 240/U/21.02.2020
- aviz Stat major general nr. DT/10065/19.12.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4671/22.10.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3353 RP/10.06.2020.

CONCLUZII

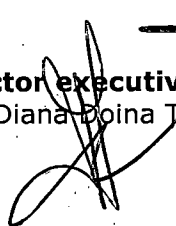
Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUZ.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință individuală și cabinet medical, str. Ion Rațiu nr. 106, investitor AI - Mutawakel Mohammed.

Arhitect Șef,
arh. Dan Pêtre Leu



Director executiv adjunct,
Diana Doina Tenea

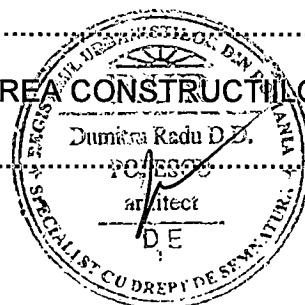
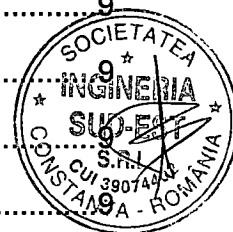


Inspector,
Cristina Stamat

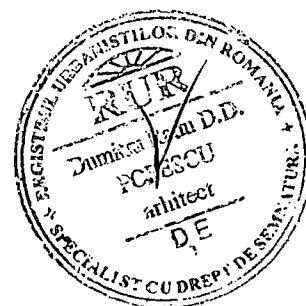


CUPRINS:

1. INTRODUCERE.....	3
1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI.....	3
1.2. OBIECTUL LUCRARII.....	3
2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ.....	4
2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE.....	4
2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII CONCOMITENT CU P.U.D.....	5
3. SITUATIA EXISTENTA.....	5
3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULATIE.....	5
3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI.....	5
3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE. .	6
3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC.....	7
3.5. DESTINATIA CLADIRILOR.....	7
3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE.....	8
3.7. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE. 8	8
3.7.1. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA.....	8
3.7.2. ADANCIMEA APEI SUBTERANE.....	9
3.7.3. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI.....	9
3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT.....	9
3.9. ECHIPAREA EXISTENTĂ.....	9
4. REGLEMENTĂRI.....	10
4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM.....	10
4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR	10
4.3. CAPACITATEA SUPRAFATA DESFASURATA.....	12



4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI.....	13
4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE.....	14
4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE.....	14
4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE.....	14
4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI	14
4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA.....	15
4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICASI DIMINUAREA POLUARII	15
4.11. PREVEDEREA UNOR OBIRCTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI.....	17
4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI....	17
4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE.....	18
4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA.....	18
4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE.....	18
4.16. ASIGURAREA UTILITATILOR.....	19
4.17. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT.....	19
5. CONCLUZII.....	20
5.1. CONSECINȚE LE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE.....	20
5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI.....	20
5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI.....	20



PARTE SCRISA

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea obiectivului: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Str. ION RATIU Nr. 106, Mun CONSTANTA

Faza: **Avizare PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Beneficiar: **AL-MUTAWAKEL MOHAMMED**

1.2. OBIECTUL LUCRARIII

Plan urbanistic de detaliu -P.U.D.- Strada ION RATIU, Nr. 106, Mun. CONSTANTA, are la baza Certificatul de Urbanism nr. 1276 din 18.04.2019.

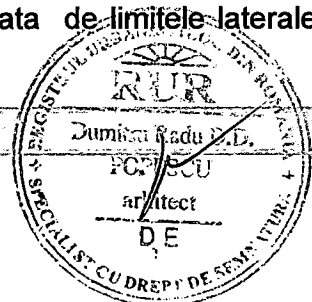
Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin P.U.D. au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC GENERAL AL MUNICIPIULUI CONSTANTA, aprobat prin H.C.L. nr. 653/1999 a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L. 327/2015. Prezenta documentatie detaliaza reglementarile urbanistice aprobate mentionate in certificatul de urbanism si stabileste reglementari urbanistice noi referitoare la amplasarea cladirilor fata de limitele laterale ale parcelei.

Conform prevederilor Legii 350/2001 – a amenajarii teritoriului si urbanismului:

- 1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.
- 2) Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural – volumetrica modul de ocupare a terenului.
- 3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Plan Urbanistic General sau Plan Urbanistic Zonal.

Prezentul PUD are drept scop reglementarea retragerilor fata de limitele laterale ale parcelei.

2. ÎNCADRAREA IN ZONĂ



2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

Amplasamentul studiat prin P.U.D. parcela I.E. 205319 este proprietate privata a lui AL-MUTAWAKEL MOHAMMED prin Contractul de Vanzare Cumparare nr.114 din 19 11 2018.

Parcela are suprafata de 200mp si in prezent terenul este liber de constructii.

Amplasamentul studiat prin P.U.D. se afla conform P.U.G. in subzona de reglementare ZRL2a: locuinte individuale si colective mici cu maxim P+2 niveluri situate in afara perimetrelor de protectie.

Reglementari extrase din Regulamentul aferent P.U.G.:

Art.1-Utilizari Admise

-Locuinte individuale cu maxim P+2 niveluri in regim de construire insiruit, cuplat, izolat.

-Funcțiuni complementare locuirii: parcare/garare, comert cu amanuntul, depozitare produse pentru nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina etc.) in limita a maxim 25% din A.C..

Reglementări extrase din P.U.Z. 96/2010 aprobat prin H.C.L. 186/06.09.2010

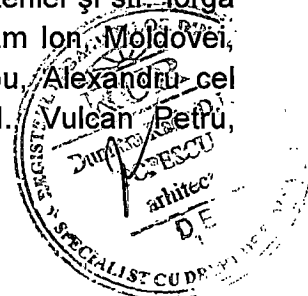
-Terenul este încadrat în U.T.R. zona **ZM** - ZONA MIXTĂ (SERVICII,ECHIPAMENTE PUBLICE, SI LOCUIRE), subzona ZM2-ZONA SERVICII ȘI LOCUIRE.

Reglementari extrase din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

Ulterior zonificarii functionale aferenta P.U.G. Constanta au fost clasate doua zone protejate conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul nr. 2.828 din 24 decembrie 2015:

Necropola orașului antic Tomis/ Cod CT-I-s-A-02555/Perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării si Portul Comercial.

Sit urban, Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485// Bd. Mamaia (front NV - între str. Bucovinei și str. Rațiu I.), str. Mircea cel Bătrân (între str. Munteniei și str. Iorga N.) Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Vodă, dr. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chiliei, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Iorga N., Bălcescu N., Vulcân, Petru, Crișanei.



Interdicțiile temporare impuse de aceste zone protejate care cuprind în aria de protecție imobilul studiat:

-Interdicție de construire până la aprobare PUD conform Legii nr. 350/2001.

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

Anterior elaborării PUD au fost efectuate Studiul Topografic și Studiul Geotehnic. Concomitent elaborării PUD au fost efectuate Studiul de mobilare urbanistică.

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

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

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE CIRCULAȚIE

Principalele artere de circulație din zona studiată sunt Strada Ion Ratiu dispusă perpendicular pe principalele artere ale Municipiului Constanța: Bulevardul Tomis și Bulevardul Mamaia..

Strada Ion Ratiu are acces direct din cele două bulevarde. Strada are categoria III, având o ampriza totală de cca. 14m. Aceasta prezintă două benzi de circulație câte o bandă pe sens și trotuare amenajate, inclusiv plantatie de aliniament. Accesul auto și pietonal la terenul studiat cât și la terenurile vecine (stânga-dreapta) se realizează din strada Ion Ratiu.

În limita zonei studiate nu există parcuri amenajate, staționarea autovehiculelor se realizează pe ampriza existentă a străzii Ion Ratiu.

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

În urma demolărilor autorizate din anii 2018-2019 parcela IE/205319 este liberă de construcții (P.O.T. =0%, C.U.T. =0)

Parcela IE 205319 (parcela care a generat P.U.D.) cu suprafața de 200mp se învecinează astfel:

-S-E- Str. Ion Ratiu Drum de acces, prezintă o deschidere de aprox. 10m (9,93

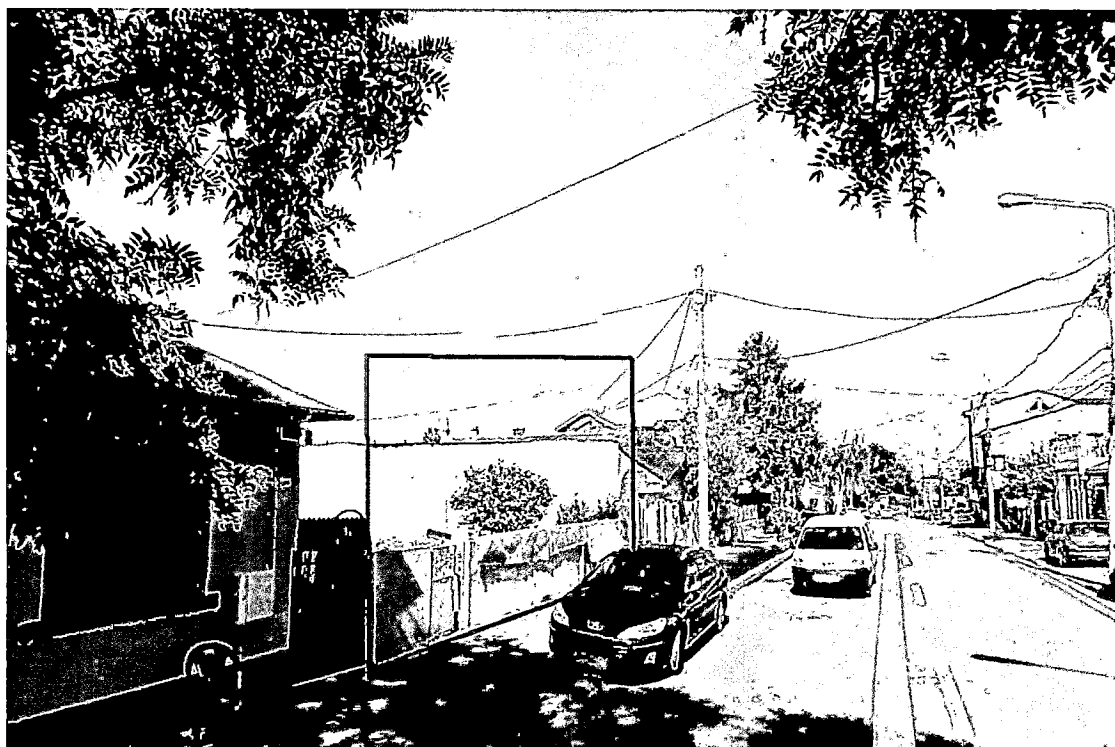


conform masuratori) ;

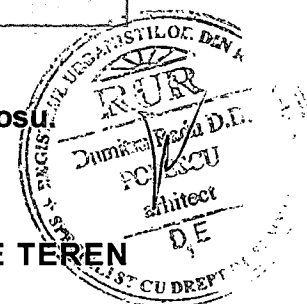
-N-E- Parcela Str. Ion Ratiu Nr.104 (teren necadastrat O.C.P.I.), locuinta individuala parter prezinta un calcan perimetral pe trei laturi si ocupare intensiva a terenului, P.O.T. 83%. Lungimea calcanului laturii comune este de aproximativ 20m (20,28);

-S-V- Strada Ion Ratiu Nr.108,IE 202993; locuinta individuala parter prezinta o retragere de proximativ 0,75 m fata de limita de proprietate comuna, Lungimea laturii comune este de aproximativ 20m (20,32);

-N-V- Strada Banu Mihalcea Nr.101,IE 234578, locuinta individuala parter prezinta un calcan pe doua laturi si ocupare intensiva a terenului, P.O.T. 64%. Lungimea calcanului laturii comune este de aproximativ 10m (9,77);



Str. Ion Ratiu Nr. 106, amplasment studiat marcat cu rosu.



3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Parcela IE 205319 in urma demolarii unor constructii degradate este libera de constructii. In zona studiata mai exista o parcela libera de constructii pe strada Banu Mihalcea nr. 103. Pe restul terenurilor exista cladiri parter cu ocupare intensiva a terenurilor astfel incat terenurile libere de constructii au urmatoarele procente: N-V 36% liber, S-V 40% liber, N-E 17% liber.



3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL URBANISTIC

Caracterul zonei studiate este rezidential-locuire individuala si functiuni complementare locuirii.

In vecinatatea zonei studiate se afla echipamente publice, servicii, comert, alimentatie publicalocuinte colective.

Zona se bucura de o pozitie privilegiata in Municipiul Constanta fiind amplasata in zona de Nord a acestuia in apropierea zonei Stadion Municipal, parcul Complexului Muzeal de Stinte ale Naturii, avand acces la cele mai importante bulevarde: B-dul Tomis si Bulevardul Mamaia.

3.5. DESTINATIA CLADIRILOR

In zona studiată se afla in special locuinte individuale regim de inaltime P /P+1 /P+1+M/ P+2. Pe zona parter preponderent sunt spatii cu functiuni complementare locuirii spatii comerciale, alimentatie publica, servicii.



Str. Ion Ratiu Nr. 67, locuinte cu spatii pentru servicii la parter





Str. Ion Ratiu Nr. 79, locuinte cu spatii pentru servicii la parter.

3.6. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Parcela IE 205319 este proprietate privata conform Contract de vanzare-cumparare Nr. 114 din 19.11.18 si extrasului de carte funciara la zi. Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt parcele aflate in proprietate privata. Strada Ion Ratiu face parte din domeniul public (proprietate publica).

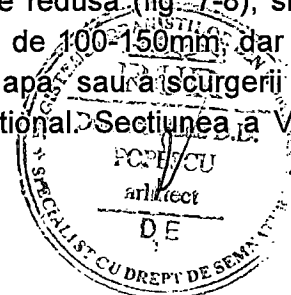
3.7. CONCLUZILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

In vederea stabilirii conditiilor de fundare pe amplasament au fost executate sondaje la nivelul amplasamentului studiat.

3.7.1. ACCIDENTE DE TEREN CU PRECIZAREA POZITIEI ACESTORA

Terenurile din zona studiata sunt relativ plane, aproape orizontale sau cu pante line si pe deplin stabile (neafectate de alunecari de teren active, prabusiri etc.).

Municipiul Constanta se situeaza in zona de potential scazut de producere a alunecarilor de teren, cu probabilitate de alunecare foarte redusa (fig. 7-8), si in zona cu cantitati maxime de precipitatii scazute in 24 ore de 100-150mm, dar nu este afectat de inundatii datorate revarsarii unui curs de apa, sau a scurgerii pe torenti, conform Planului de Amenajare a Teritoriului National, Sectiunea a V-a. Zone de risc natural.



3.7.2. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de 2,85-3m.

3.7.3. PARAMETRII SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, Municipiul Constanta este situat in intregime intr-o zona seismica caracterizata prin:

- zona de intensitate seismica de gradul 7₁; (unde 1 semnifica o perioada medie de revenire de minimum 50 de ani) pe scara MSK, conform SR 110/1-1993 Zonare Seismica. Macrozonarea teritoriului Romaniei (figura 2).
- perioada de colt a spectrului de raspuns : $T_c = 0,7$ sec, conform P100-1/2013.

3.8. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

In urma demolarii parcela IE 205319 este teren liber de constructii. Pe parcelele vecine sunt prezente cladiri cu regim de inaltime Parter(+pod) cu functiune de locuinte individuale si anexe, aflate in stare fizica medie, cu structuri din zidarie portanata semidurabile (fara stalpi si grinzi beton armat)

3.9. ECHIPAREA EXISTENTĂ

In zona exista retele publice de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si retea telecomunicatii conform plansei U03-Reglementari edilitare, realizata pe baza avizelor si planurilor anexa la avizele de utilitati.

Alimentare cu apa si canalizare conform aviz S.C. RAJA S.A.

La nivelul amplasamentului studiat se va realiza un bransament de apa Dn 3 / 4 contorizat, executat din conducta de distributie apa si un racord de canalizare executat cu colectorul menajer Dn 250mm B (H=1,80)

Alimentare cu energie electrica conform aviz de amplasament S.C. E DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A.

Noul obiectiv se va racorda la reseaua electrica existenta pe strada Ion Ratiu (LEA 0,4kv).

In conformitate cu "Norma Tehnica privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta aferente capacitatilor energetice-revizia 1", aprobata cu ordinul ANRE nr.4/2007 fata de cablurile electrice existente se va pastri o distanta de minim 0,6m fata de cel mai apropiat punct al constructiei.



Fata de amplasamentul studiat reseaua este prezenta pe stalpii positionati pe trotuarul opus.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD RELETE.

In zona studiata exista retea de gaze naturale, conducta subterana PE RP DN 63 conform planului anexa la aviz.

Alimentarea cu energie termica

Pe amplasamentul studiat nu este prevazut bransament la reseaua de agent termic.

Rețele de telecomunicatii

Noua constructie se va racorda la reseaua de telecomunicatii prezenta in zona.

4. REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin P.U.D. se realizeaza detalierea modului specific de construire pe parcela studiata, cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentatia de urbanism care vor substitui reglementarile prevazute pentru parcela studiata prin P.U.G. Constanta (aprobat HCL nr. 653/1999, prelungit HCL.327/2015).

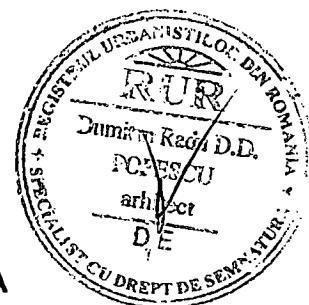
Funcțiunea principala propusa este de locuinta individuala la etajele superioare. La parter este propusa , ca functiune secundara, clinica dentara /servicii publice.

- Regim de inaltime maxim aprobat prin P.U.G P+2E./propus P+2E
- Inaltime maxima 11metri fata de cota trotuar.
- P.O.T. maxim propus 65%
- C.U.T. maxim 1,95

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional functiunea de baza (mixta locuire si servicii) este functiunea existenta si aprobata prin P.U.G. in zona de studiu. Conform prevederilor P.U.G. in interiorul caldirii pot fi amenajate spatii pentru profesuni liberale in limita a 25% din aria construita desfasurata.

Cladirea propusa va avea inaltimea maxima 11m (calculat de la nivelul



trotuarului) si regim de inaltime P+2.

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa, Pe terasa se vor amenaja zone circulabile, pergole pentru umbrire si spatii inverzite (inaltime strat vegetal 1-2m). conform plansei **U05-Ilustrari urbanistice**.

Pe amplasament se va realiza un singur corp de cladire, cu acces din toate cele trei laturi ale cladirii. C

Constructia va avea fatade catre strada Ion Ratiu, catre latura S-V si N-V.

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul **U02-Reglementari urbanistice**.

Retrageri fata de limitele de proprietate:

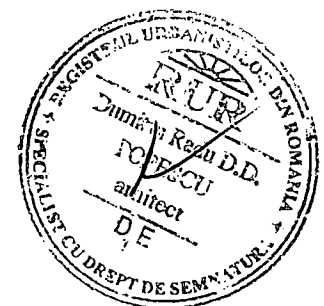
N-E -0m, alipire la calcanul existent;

N-V -2m, sau conform codului civil;

S-E -2m, sau conform codului civil;

S-E -0m, parterul se va pozitiona pe aliniamentul stradal

-0,9m etajele 1 respectiv 2 vor depasi aliniamentul cu 0,9m conform specificului zonei (prevederilor din RGU Constanta).





Str. Ion Ratiu locuinte P+1,P+2 cu bovindouri 0,9m peste aliniament.

4.3. CAPACITATEA SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U02-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pentru o cladire P+2E-locuinta individuala si cabinet/clinică chirurgie stomatologică la parter.

Suprafata construita maxima (A.C.) este determinata de P.O.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): **65% din suprafata terenului respectiv 130mp.**

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) este determinata de C.U.T. maxim admis prin C.U. nr. 1276 18.04.2019 (conform P.U.G.): **1,95 respectiv 390mp (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010).**

Suprafata desfasurata maxima (A.C.D.) propus prin PUD =370mp

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCTIUNI:

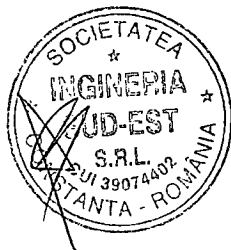
- max. 92,5 mp (25%) cabinet/clinică stomatologică
- max. 200mp (0,54%) locuință unifamilială;
- maxim 77,5mp (0,20%) parcuri /circulații

POT (maxim)=65%

CUT (maxim)=1,95 (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010)

CUT (propus prin PUD)=1,85

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe trei etaje supraterrane, respectiv regim de inaltime P+2.



Pe planul **U02-Reglementari urbanistice** si **U05-ilustrare urbanistica** este prezentata o varianta posibila de mobilare urbanistica a amplasamentului studiat si o simulare a posibilitatilor de amplasare a functiunilor propuse, circulatiilor, locurilor de parcare si spatiilor plantate necesare, fiind considerata o schita de solutie pentru varianta finala care se va elabora in faza de autorizatie de construire.

Sugestia de mobilare urbanistica prezentata respecta urmatoarele reglementari si conditionari rezultate din hotararile aprobate la nivel local si judetean:

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

DISTANTE FATA DE VECINATATI:

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul **U02-Reglementari urbanistice** si a distantelor prevazute fata de vecinatati astfel:

-alipire la cacanul din dreapta (N-E);

-retras 2 metri fata de calcanul imobilului din spate (N-V);

-retras 2 -3 metri fata de calcanul imobilului din stanga (S-V);

-pe aliniamentul strazii Ion Ratiu in conformitate cu specificul zonei. La etajele superioare edificabilul propus va depasi cu 0,90m alinierea spre strada.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE:

Amplasamentul studiat are acces auto din Str. Ion Ratiu cu legatura in Str. Chitilei si Str. Banu Mihalcea.

Stationarea autovehiculelor se va realiza astfel:

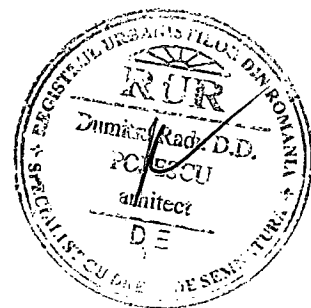
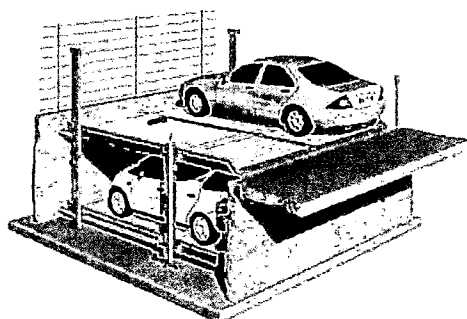
NECESAR PARCARI:

-Parter cabinet stomatologic/clinică Ad<100mp necesar 2 locuri parcare;

-E1-E2 locuință unifamilială Su 150-200mp necesar 2locuri;

POSSIBILITĂȚI REALIZARE PARCĂRI:

-4 locuri acoperite in sistem platforma mobila (multiparking):



-2 locuri motocicletă 2,30x1,4m în curtea interioară parter

-1 loc mașină 2,30mx5,00m pe trotuarul adiacent din cadrul accesului auto pentru parcare temporară.

Accesele pietonale pentru locuința și pentru clinică se vor realiza pe fațada S-V, respectiv S-E din strada Ion Ratiu.

Autoutilitările pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din strada Ion Ratiu.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

Zona din care face parte amplasamentul studiat prin P.U.D. are caracter rezidențial-locuire individuală și funcțiuni complementare locuirii în zona parter.

La N-E, N-V S-E față de amplasamentul studiat se află locuințe individuale. Clădirea situată la N-E prezintă un spațiu comercial cu acces direct din strada Ion Ratiu.

Noua construcție va respecta o arhitectură contemporană specifică programului de locuire individuală, cu acoperire în terasă și alipire la clădirea Parter dispusă pe latura N-E.

Împrejmirile laterale și posterioare vor avea înălțime maximă de 2,50m și vor fi opace.

Spre stradă se vor realiza porți de acces metalice, transparente.

Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

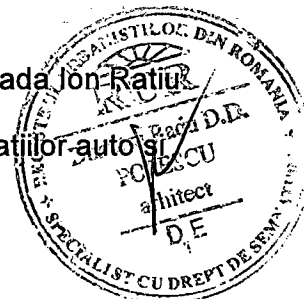
Pe terenul studiat nu există construcții.

În limita zonei adiacente, nu se propun intervenții asupra calcanelor existente.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Circulația auto în zona amplasamentului se realizează pe strada Ion Ratiu

În limita zonei studiate nu se propun intervenții asupra circulațiilor auto și pietonale existente



4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiata cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata. In zona nu exista spatii verzi publice amenajate.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform LMI 2010 anexa la ORDINUL MINISTRULUI CULTURII SI PATRIMONIULUI NATIONAL nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2 314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor istorice disparute, parcela IE 205319, face parte din zone protejate:

- **Necropola oraşului antic Tomis/ Cod CT-I-s-A-02555/Perimetrul delimitat de str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecţia cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării si Portul Comercial.**

Sit urban, urban , Cod CT-II-s-B-02821, nr. crt. 485// Bd. Mamaia (front NV - între str. Bucovinei şi str. Raţiu I.), str. Mircea cel Bătrân (între str. Munteniei şi str. Iorga N.) Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Vodă, dr. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureş, Romană, Chilieii, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roşie, Bogdan Vodă, Iorga N., Bălcescu N., Vulcan Petru, Crişanei.

Interdicțiile temporare impuse de aceste zone protejate care cuprind in aria de protectie imobilul studiat:

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICASI DIMINUAREA POLUARII

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural –mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spatii plantate, utilizarea eficienta a resurselor, asigurarea facilitatilor cu conservarea factorilor de mediu.

In limita zonei studiate, nu este cazul de solutii pentru reabilitarea ecologica. Conform A.P.M. Constanta proiectul nu se supune procedurilor de evaluare a impactului asupra mediului si de evaluare adecvata avand in vedere localizarea amplasamentului in raport cu ariile protejate, zona-tampon, monumente ale naturii sau arheologice, zona cu restrictii de construire, zona costiera, precum si faptul



ca nu intra sub incidenta H.G. 445/2009 si art.28 din O.U.G. nr.57/2007.

PROTECTIA APEI

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua publica prin bransament.

Apele uzate si pluviale se vor descarca in reseaua de colectare a apelor uzate prezenta pe strada Ion Ratiu.

PROTECTIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier. Accesul pietonal facil la mijloacele de transport municipale prezente pe cele doua bulevarde Tomis respectiv Mamaia din proximitate va diminua traficul auto din ce in ce mai intens in ultimii ani.

Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz sau cu instalatie electrica de tip VRF. In faza de autorizatie se va studia varianta ce mai fezabila de incalzire pentru acest amplasament.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Perioada realizarii constructiilor poate induce zgomot si vibratii in zona, datorita lucrarilor de constructii. Se recomanda eficientizarea lucrarilor pentru limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

Ulterior edificarii constructiei, nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de drenare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrari de inierbare si plantare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Deseurile se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate specializat.



Specificul functiunilor propuse pe amplasament va crea un sistem separat de colectare a deseurilor astfel:

-Deseuri menajere de la locuinta vor fi preluate de serviciul de salubritate local fiind transportat la rampa ecologica.

-Deseurile specifice de la clinica dentara vor fi preluate de societati specializate in neutralizarea deseurilor provenite din activitati medicale.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In zona studiata nu exista obiective de utilitate publica. Pe amplasamentul studiat si in vecinatatea acestuia nu se propun obiective de utilitate publica.

4.12. SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr.152/2013 si conform RLU aferent PUG Mun. Constanta. Aceste spatii plantate sunt private si nu vor face parte din categoria spatiilor verzi publice.

Strat pamant vegetal minim 2m:

15mp(P)+4.6mp(E1-E2) =**20,6mp**

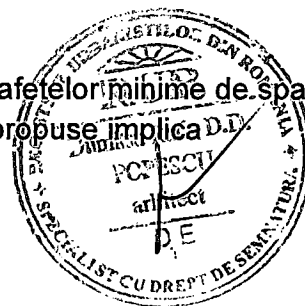
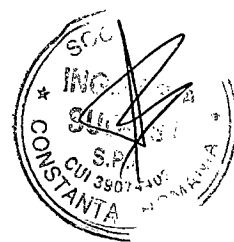
Strat pamant vegetal 0.5m-2m:

80mp(Terasa peste E1 respectiv E2)

Total spatii verzi amenajate: 50% (30% cu strat pamant vegetal 2m)

Total arbori plantati in sol adanc (inaltime minima 2m): 2

Conform HCJ nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti si arbori, functiunile propuse implica d.d. amenajarea spatiilor verzi astfel



Constructii de sanatate:

Construcții de sănătate: spitale, clinici medicale, centre de recuperare medicală, dispensare, stații de salvare	Plantații de aliniament; parc cu asigurarea a 10-15 mp spațiu verde / bolnav	15 mp / persoană	30%
--	--	------------------	-----

Constructii de locuinte:

Construcții de locuințe	2 mp / locuitor.	loc. colectivă - 30 %; loc. unifamilială - 5mp / locuitor	30 %
-------------------------	------------------	---	------

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Strada Ion Ratiu este de cat. III de circulatie , cu o ampriza de 13,25ml cu:

-1 banda de circulatie pe fiecare sens, 2 sensuri de circulatie (carosabil de 7 metri) si trotuare aferente. Nu se propun modificari ale circulatiilor auto si pietonale existente.

4.14. LUCRARI NECESARE DE SISTEMATIZARE VERTICALA

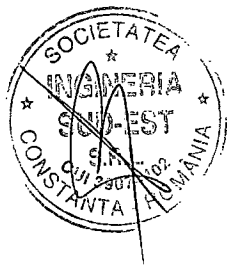
Lucrarile de sistematizare verticale , daca este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC). Prin PUD se stabileste inaltimea maxima de 11m a noii constructii.

Peste aceasta limita se poate depasi cu plante aferente spatiilor verzi sau elemente de mobilier terasa (pergole, umbrele etc.)

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat, noua cladire se va alipi la calcanul vecin pe parcela situata la N-E de amplasament, cu respectarea urmatoarelor reglementari:

- Regim de inaltime propus P+2E
- Hmax(inaltimea maxima) =11 metri
- POT maxim admis=65 %
- CUT maxim admis=1,95



-CUT propus prin P.U.D.=1,85

4.16. ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona exista retele de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii. Pe parcela situata pe strada Ion Ratiu, nu exista racord de apa bransament de canalizare, gaze naturale si curent electric.

Utilitatile se vor dimensiona in faza de autorizare de construire unde se vor elabora documentatii de avizare pentru utilitati.

4.17. BILANT TERITORIAL IN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

MOBIL FUNCTIUNE MIXTA P+2E

(cabinet stomatologic+locuinta)

Steren= 200mp (conform documentatie cadastrala)

- Sconstruit maxim= 130mp

- S spatii verzi la sol 20,6 mp

- Scirculatii si parcaje la sol 49,4mp

Sdesfasurat maxim (P+2E)=390mp

Sdesfasurat propus (P+2E)=370mp

POT (maxim)=65%

CUT (maxim)= 1,95

CUT (propus prin P.U.D.)= 1,85



5. CONCLUZII

5.1. CONSECINTE LE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE

Planul de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată, detaliind modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si reglementand retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale

parcele, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.

5.2. MĂSURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.-ULUI

Dupa aprobarea P.U.D.-ului beneficiarul va inainta documentatia de autorizare de construire pentru imobil P+2E cu bilanul teritorial si retragerile propuse.

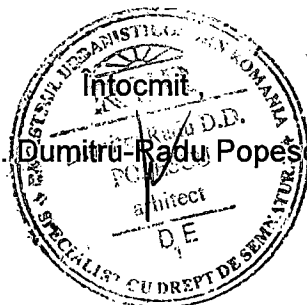
5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI ASUPRA SOLUȚIEI

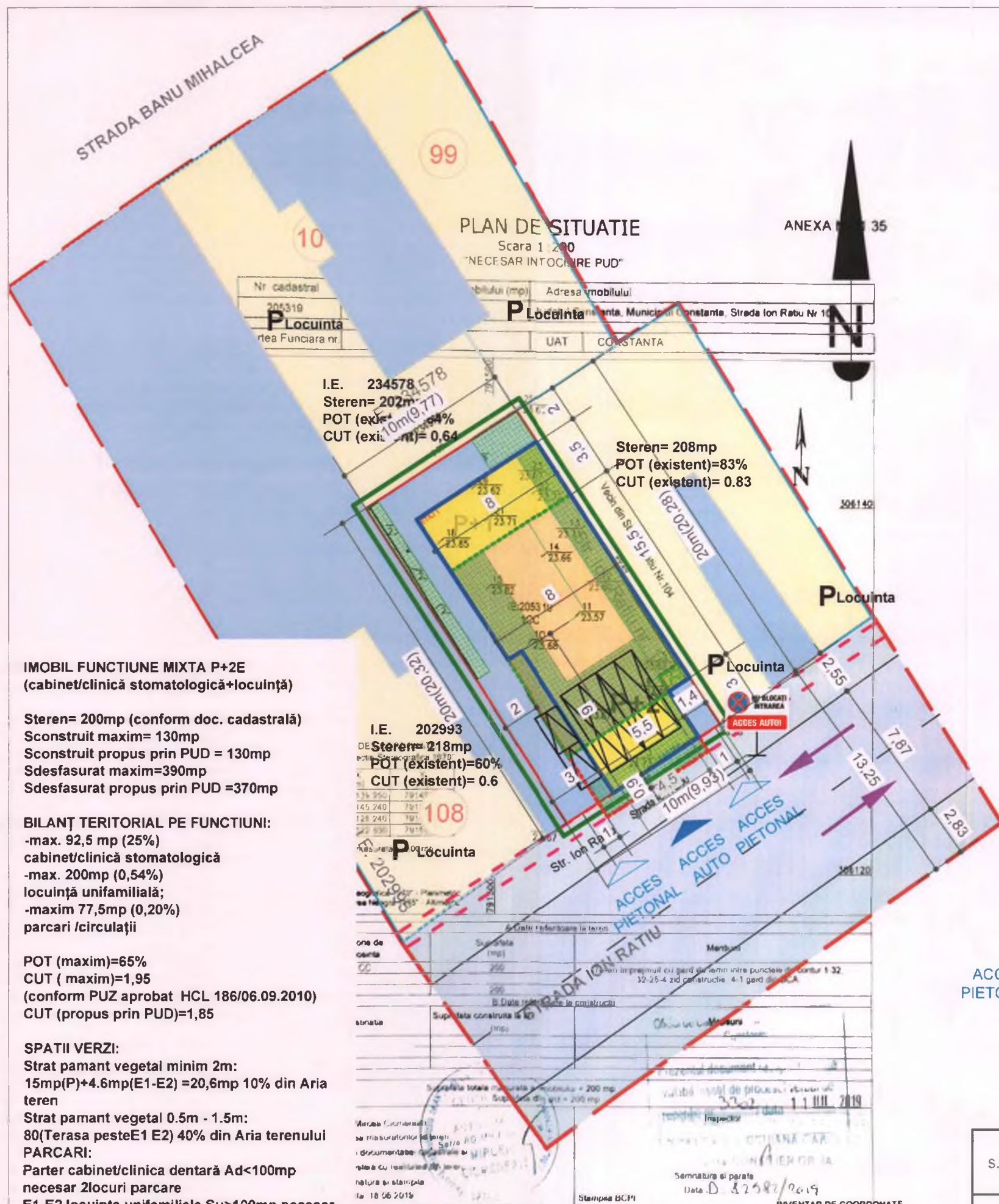
Propunerile P.U.D. pentru amplasamentul studiat respecta reglementarile urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv P.U.G. Mun. Constanta si conform prevederilor Legii 350/2001 –a amenajarii teritoriului si urbanismului (cu modificarile și completarile ulterioare).

In zona studiată prezentul P.U.D. va constitui una din variantele de dezvoltare accentuand caracterul mixt locuire/servicii.



Arh. Dumitru-Radu Popescu

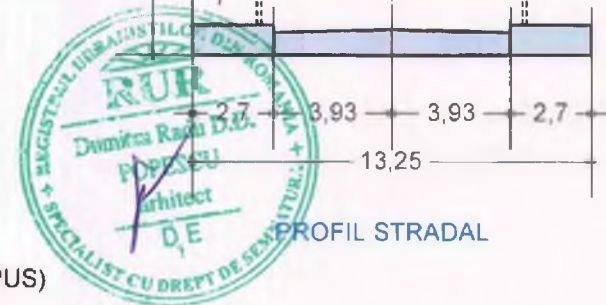




LEGENDA:

- LIMITELE ZONEI STUDIATE
- TEREN CARE A GENERAT P.U.Z.
- LIMITELE PARCELELOR
- ALINIAMENT STRADAL
- LIMITA EDIFICABIL
- EDIFICABIL**
- EDIFICABIL PROPUȘ
- CONSTRUCȚII EXISTENTE
- FUNCTIUNI, REGIM DE ÎNĂLȚIME**
- FUNCTIUNI MIXTE SPAȚII COMERCIALE/BIROURI/LOCUIȚE REGIM ÎNĂLȚIME: P (PARTER)
- FUNCTIUNI MIXTE SPAȚII COMERCIALE/BIROURI/LOCUIȚE REGIM ÎNĂLȚIME: P+1E (PARTER+1ETAJ)
- FUNCTIUNI MIXTE SPAȚII COMERCIALE/BIROURI/LOCUIȚE REGIM ÎNĂLȚIME: P+2E (PARTER+2ETAJE)
- CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI**
- SUPRAFEȚE CAROSABILE
- SUPRAFEȚE PIETONALE
- SUPRAFEȚE INTERIOARE BETONATE
- SPAȚII VERZI ÎN INTERIORUL PARCELELOR
- LOC PARCARE INTERIOR (SUPRAETAJAT)
- LOC PARCARE EXTERIOR (MOTOCICLETA)
- ACCES PIETONAL
- ACCES AUTO
- ACCESE DIN STRADA ION RATIU
- PROSPECTE STRADALE
- STADA DUBLU SENS
- PARCARE RESTRICTIONATA (PROPUȘ)

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA DE URBANISM
VICIAT EPURE SI DE ÎNCĂLZIRE
Anexă la avizul nr. 68655/09.04.2019
ARHITECT SLEF



IMOBIL FUNCTIUNE MIXTA P+2E (cabinet/clinică stomatologică+locuință)

Steren= 200mp (conform doc. cadastrală)
Sconstruit maxim= 130mp
Sconstruit propus prin PUD = 130mp
Sdesfasurat maxim=390mp
Sdesfasurat propus prin PUD =370mp

BILANȚ TERITORIAL PE FUNCTIUNI:
-max. 92,5 mp (25%) cabinet/clinică stomatologică
-max. 200mp (0,54%) locuință unifamilială;
-maxim 77,5mp (0,20%) parcuri /circulații

POT (maxim)=65%
CUT (maxim)=1,95 (conform PUZ aprobat HCL 186/06.09.2010)
CUT (propus prin PUD)=1,85

SPAȚII VERZI:
Strat pamant vegetal minim 2m:
15mp(P)+4.6mp(E1-E2) =20,6mp 10% din Aria teren
Strat pamant vegetal 0.5m - 1.5m:
80(Terasa pesteE1 E2) 40% din Aria terenului
PARCARI:
Parter cabinet/clinica dentară Ad<100mp necesar 2locuri parcare
E1-E2 locuinta unifamiliala Su>100mp necesar 2locuri
Disponibile din punct de vedere tehnic:
4 locuri acoperite în sistem platformă etajată (mobilă)
2 locuri motocicletă parter interior parcela

I.E. 202993
Stere= 218mp
POT (existent)=60%
CUT (existent)= 0.6

I.E. 234578
Stere= 202mp
POT (existent)=83%
CUT (existent)= 0.83

Sup. totala	Sup. totala constructa	Sup. totala constructa in PUD
200	130	130
200	130	130
200	130	130

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiecte Stereografice 1970"

Nr Pct	X (m)	Y (m)
32	306139.950	781493.070
25	306145.240	781501.280
4	306128.240	781512.840
1	306122.830	781504.010

Suprafata masurata = 200 mp

S.C. INGINERIA SUD-EST S.R.L.		S.C. R.D.P. ARCHITECTS S.R.L.		BENEFICIAR: AL-MUTAWAKEL MOHAMMED		PROIECT: P.U.D 01/2019	
SPECIFICAȚIE	NUME	SEMNĂTURA	SCARA	TITLU PROIECT: PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E		FAZA: P.U.D	
ȘEF PROIECT	Arh. Dumitru-Racu Popescu		1:250	ADRESA: Jud CONSTANTA, Mun CONSTANTA, Strada ION RATIU, Nr 106 Nr cadastral 205319 (Nr cadastral vechi 100890)			
PROIECTAT	Arh. Dumitru-Racu Popescu		DATA: 05/2019	TITLU PLANȘA: REGLEMENTARI URBANISTICE		PLANȘA: U02/Rev 2	
DEȘFNAT	Arh. Dumitru-Racu Popescu						