

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA GĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 263/19.05.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+4E - construire imobil P+4E - locuire colectivă,
Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7,
investitor Ilașcu Cornelius-Ernest

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr.

106.324/19.05.2022

- avizul Arhitectului șef nr. 101530/13.05.2022,

- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106525/20.05.2022

- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,

- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare,

- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,

- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,

- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Ilașcu Cornelius-Ernest înregistrată sub nr. 43020/03.03.2021, completată cu adresa nr. 200758/08.10.2021 și nr. 78624/11.04.2022;

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 - construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța,

parcelele VN 285 - lot A5+A6+A7, zona Palazu Mare, în suprafață de 1.438 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245215, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ilașcu Cornelius-Ernest în procent de 80%, Decu Salvia-Cătălina în procent de 10% și Decu Laurențiu în procent de 10%, conform actului de vânzare autenticat sub nr. 2078/04.07.2016 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

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 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Ilașcu Cornelius-Ernest, Decu Salvia-Cătălina, Decu Laurențiu, 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 generală urbanism și patrimoniu.

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
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 106324 / 19.05.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, investitor Ilașcu Cornelius-Ernest;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1711/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 80210/12.04.2022, avizul nr. 101530/13.05.2022 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 imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, investitor Ilașcu Cornelius-Ernest.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 43020/03.03.2021 adresată de Ilașcu Cornelius-Ernest cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, în baza documentației completată sub nr. 200758/08.10.2021 și nr. 78624/11.04.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 101530 din 13.05.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7
Inițiator: Ilașcu Cornelius-Ernest
Proiectant: urb. Roxana Mărculescu
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, parcela VN 285 - lot A5+A6+A7, zona Palazu Mare, în suprafață de 1.438 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245215, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011, terenul situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, face parte din zona de reglementare UTR 7 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII:



Extras GIS/PUZ

Teren identificat cu nr. cadastral 245215

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale/colective medii cu regim variabil între P+1E și P+4E în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor, cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, împrejurimi; scuaruri publice

- UTILIZARI ADMISE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: în cazul existenței echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomandă ca grădinitele, creșele, cabinetele medicale sau dispensarele să aibă accese separate de cel al locatarilor; pentru creșe și grădinite este obligatorie existența unei suprafețe de min 100mp teren în vecinătate pentru amenajarea ca loc de joacă; se admite extinderea locuințelor însiruite din cartierul Tomis+ la nivelul etajului 1 și protejarea astfel a locului de parcare din spre strada; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante să nu aibă un program prelungit după orele 22.00, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport, întreținere în baza unui PUD aprobat;

- UTILIZARI INTERZISE: schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (producție, alimentare publică, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii); depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de material inflamabil sau toxic; stații întreținere auto și stații de betoane; depozitare de material refolosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate la UTILIZĂRI ADMISE ȘI UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 50%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat max. 2

- SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI: 617 mp.

-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni):

-Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun, cu accese asigurate din circulațiile publice prin intermediul unor circulații private.

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front stradal de minimum 30m.

-în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

*să aibă o suprafață minimă de 150 mp

Tabelul nr. 1- Caracteristicile parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor în funcție de deschiderea la stradă (dimensiunea aliniamentului)

Regimul de construire Front (metri liniari)- dimensiuni minime

Regim de construire însiruit ≤8

Regim de construire cuplat 8-12

Regim de construire izolat 12≥

Parcela de colț Regimul de construire va fi dictat de frontul la stradă de rang superior

Notă:

1. pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare ale terenului conform POT și CUT.

2. În situația în care nu se poate construi în regim cuplat se poate construi în regim însiruit;

3. În situația în care nu se poate construi în regim izolat se poate construi în regim cuplat sau însiruit.

-ALINIAMENT TEREN față de străzile adiacente: retragere 5m din axul străzilor Napoli, Barcelona, Berlin, străzi cu ampriza de 10 m .

-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.

-Clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existent în zona sau pe parcelele alăturate.

-Pentru dezvoltările noi se recomandă retragerea față de aliniament care să creeze între două fronturi învecinate o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

-Pentru clădirile înșiruite se recomandă o retragere față de aliniament de 5,0m pentru crearea locurilor de parcare.

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor pietonale sau carosabile de incintă, acces în construcție.

- Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii.

- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate în același plan de proiecție);

- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

- Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție.

- Calcan vizibil din domeniu public - fațadă opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane și logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile amplasate în regim înșiruit, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15m față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniul public.

-Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separare față de o clădire cu acces public dispusă în regim izolat.

-În cazul clădirilor amplasate în regim înșiruit, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,0m

- Clădiri construite în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele de proprietate și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Clădirile amplasate în regim cuplat, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15m fata de aliniere, fara a crea calcane vizibile din domeniul public

- În cazul amplasării în regim izolat clădirile se vor retrage, față de limitele de proprietate, cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de de 3,0m.

- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri.

- În cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr.5.

- În cazul parcelelor cu formă neregulată (de exemplu: figura nr. 4) retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.
 - Pentru terenurile aflate la sud de strada Milano, în UTR7, retragerile față de limitele laterale și posterioare a construcțiilor vor fi:
 - retragerea față de limitele laterale, în cazul în care fațada este opacă sau are ferestre fixe va fi de minimum 1,5 metri;
 - retragerea față de limitele laterale și posterioare în cazul în care fațada are ferestre mobile va fi de minimum 2,5 metri;
 - retragerea față de limita posterioară va fi de minimum 5 metri;
 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile se vor amplasa una față de cealaltă pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4 m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre ale spațiilor interioare (exemplu: anexe, depozitări, chicinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc) pentru care nu este necesară lumina naturală.
 - **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** circulația autovehiculelor se realizează pe strazile Belin, Napoli și Barcelona iar cea pietonală pe trotuarele aferente; clădirile vor avea în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private;
 - **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** parcare autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice;
 - se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr.113/2017 și HCL nr. 532/19.12.2018 privind detalierea prevederilor Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 113/2017.
 - **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** aprobat maxim P+4E .
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
- înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de garda +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă;
 - pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol
 - numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;
 - subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal;
 - se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.
 - Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.
 - Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
 - pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;
 - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
 - Pentru construcțiile aflate la sud de strada Milano, în UTR7, datorită configurării spațiale volumetrice și amplasării acestor terenuri în vecinătatea zonei de protecție RAJA (UTR3) se introduce suplimentar, următoarea frază: construcțiile vor avea înălțimea de maxim P+2E, respectiv H_{maxim} = 13m

- APLICAREA CERINTELOR MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ: Se vor aplica CERINȚELE MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora și se solicită întocmirea unui studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

- Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:

- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.

- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

- În orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;

- respectare HCJ Constanța 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;

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică. Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții

- ÎMPREJMUIRI:

Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0m cu un soclu opac de 60cm și partea superioară traforată. Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5m și vor fi opace. Se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detaliierii retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unor locuințe colective P+4E, cu parcaje amenajate la parter.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Dispunerea construcției P+4E, cu destinația de locuințe colective cu parcaje la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

- Nord-Vest: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str.Barcelona
- Sud-Est: min. 2,322 m respectiv min. 5,45m
- Nord-Est: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str.Napoli
- Sud-Vest: min. 4,51 m respectiv min. 8,08 m

5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| | REGLEMEN- TARI existente | REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat | REGLEMENTARI propane spre au- torizare prin prezentul proiect |
| POT (suprafata construita /suprafata terenului) | 0,00% | 50 % | 49,1% |
| CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului) | 0,00 | 2,0 | 2,0 |
| Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri) | -- | P+4E (16metri) | P+4E (16metri) |
| S construita la sol/S proiectata la sol | 0 mp | -- | 52,6mp/705,85mp |
| Suprafata desfasurata | 0 mp | -- | 2876mp |

| BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Suprafata teren | 1438mp(100%) |
| Suprafata construita parter | 52,6mp(3,7%) |
| Suprafata spatiu verde | 282,2mp(19,6%) |
| Suprafata circulatii | 1103,3mp(76,7%) |

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.08.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ în planșa reglementări urbanistice vor fi figurate **lizibil** atât retragerile edificabilului propus față de aliniament, cât și distanța dintre aliniamente, astfel încât să se respecte condiția conform căreia înălțimea maximă admisă nu va depăși distanța dintre aliniamente
- ❖ totodată, va fi modificat regimul de înălțime și, respectiv, volumetria imobilului propus, astfel încât să nu fie o diferență mai mare de 2 niveluri între două construcții vecine;
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, 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.

Completările solicitate au fost depuse sub nr. 200758/08.10.2021. Ulterior finalizării consultării publicului au fost depuse documente modificatoare sub nr. 78624/11.04.2022.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.05.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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 PUD 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.

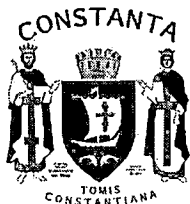
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

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. 1711/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu



13.05.22



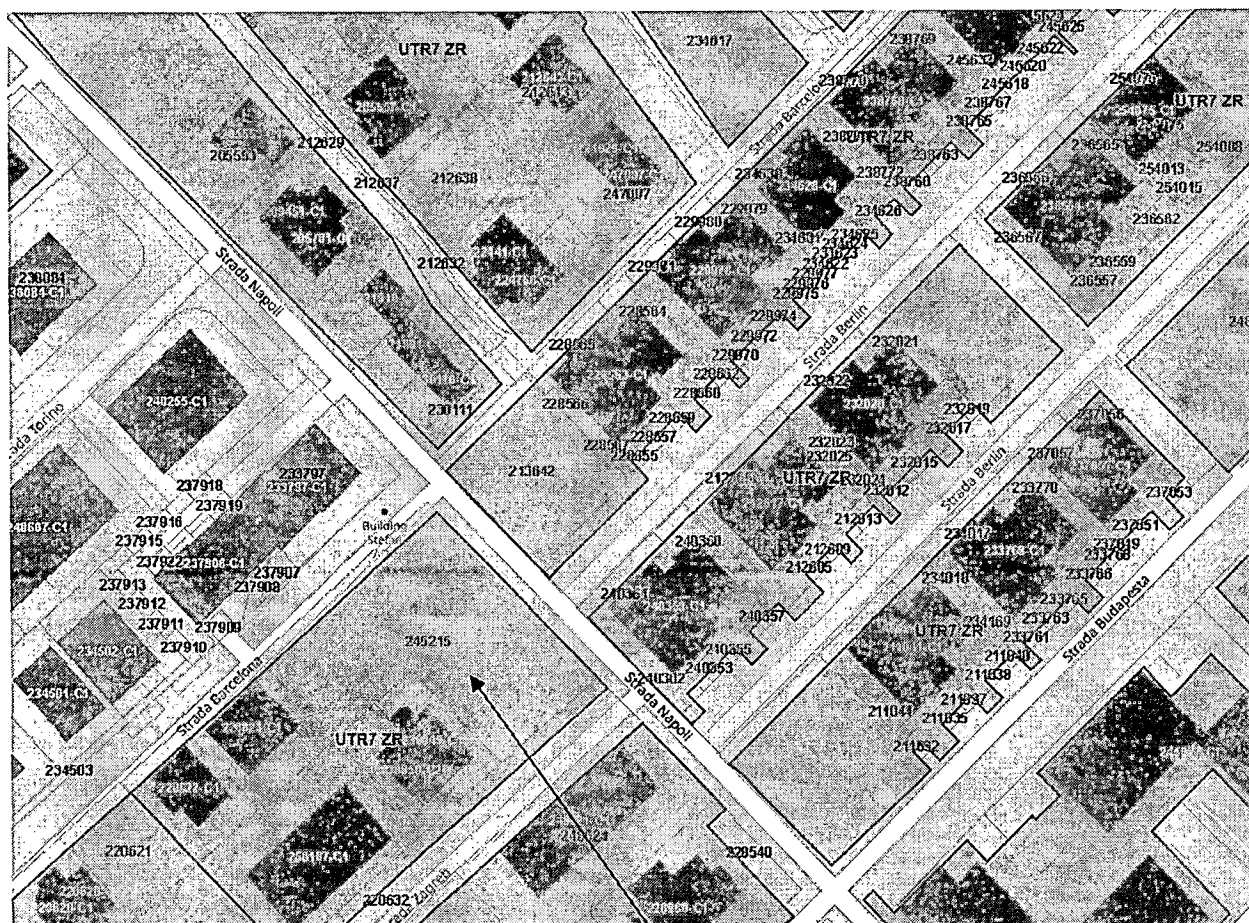
RAPORT
Nr. 106525/20.05.2022

Urmare solicitării nr. 43020/03.03.2021 adresată de Ilașcu Cornelius-Ernest pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, în baza documentației completată sub nr. 200758/08.10.2021, nr. 78624/11.04.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, parcela VN 285 - lot A5+A6+A7, zona Palazu Mare, în suprafață de 1.438 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245215, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ilașcu Cornelius-Ernest în procent de 80%, Decu Salvia-Cătălina în procent de 10% și Decu Laurențiu în procent de 10%, conform actului de vânzare autentificat sub nr. 2078/04.07.2016 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011, terenul situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, face parte din zona de reglementare UTR 7 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII:



Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 245215

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale/colective medii cu regim variabil între P+1E și P+4E în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidentiale; constructii aferente echiparii tehnico - edilitare si amenajari aferente locuințelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joaca pentru copii, amenajari sportive, împrejurimi; scuaruri publice

- UTILIZARI ADMISE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: in cazul existentei echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomanda ca gradinitele, cresele, cabinetele medicale sau dispensarele sa aiba accese separate de cel al locatarilor; pentru crese si gradinite este obligatorie existenta unei suprafete de min 100mp teren in vecinatate pentru amenajarea ca loc de joaca; se admite extinderea locuintelor insiruite din cartierul Tomis+ la nivelul etajului 1 si protejarea astfel a locului de parcare disinspre strada; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafata acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante să nu aibă un program prelungit dupa orele 22.00, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport, întreținere în baza unui PUD aprobat;

- UTILIZARI INTERZISE: schimbarea destinației apartamentelor pentru activitati generatoare de disconfort pentru locatari(productie, alimentatie publica, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii); depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de material inflamabile sau toxice; stații întreținere auto și stații de betoane; depozitare de material refolosibile sau platforme de precolectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate la UTILIZĂRI ADMISE ȘI UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: aprobat maxim P+4E .

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de garda +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă;

- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);

- se permite realizarea de subsol sau demisol

- numărul de subsoluri nu se normează;

- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;

- subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal;

- se admite mansardarea clădirilor cu conditia ca aceasta sa nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.

-Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

- Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;

- Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
- Pentru construcțiile aflate la sud de strada Milano, în UTR7, datorită configurării spațiale volumetrice și amplasării acestor terenuri în vecinătatea zonei de protecție RAJA (UTR3) se introduce suplimentar, următoarea frază: construcțiile vor avea înălțimea de maxim P+2E, respectiv Hmaxim = 13m
- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 50%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat max. 2

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1711/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 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. 243160/07.12.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 07.12.2021 – 22.12.2021). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației din 243171/07.12.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului au fost transmise observații formulate de proprietarii învecinați, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

| Număr înregistrare sesizare | Observații formulate |
|--|---|
| -253954/22.12.2021 formulată de Mititelu Cătălina. | <p>Se transmit obiecțiuni privind următoarele aspecte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - regimul de înălțime al imobilului propus, precum și a celorlalte construcții existente ce înconjoară imobilul petentei (cu regim de înălțime P+E+M), va duce la limitarea circulației aerului în zonă și la obstrucționarea luminii naturale, favorizând menținerea umidității pe pereții imobilului și la întreținerea igrasiei deja formate; - lucrările de construcție a noului imobil, vor accentua fisurile apărute la nivelul imobilului petentei, apărute în momentul construirii blocului alăturat din str. Zagreb nr. 1; - lipsa trotarelor în zona intersecției străzilor Napoli/ Berlin; - lipsa locurilor de parcare în zonă, mașinile fiind parcate pe carosabil; - se solicită asigurarea procentul de spațiu verde (30%) menționat documentația PUD; - distanțele față de limita proprietății petentei |

| | |
|--|--|
| | sunt inacceptabil de mici, existând diferențe între distanța prezentată în plan (2.3 metri) și |
| | distanța menționată în partea scrisă a documentației PUD (8.08 metri); -se solicită retragerea la maxim posibil pe latura nordică învecinată cu proprietatea petentei, așa cum s-a realizat anterior cu ceilalți doi vecini limitrofi, unde distanțele sunt de 8.08 metri și 10.91 metri. |

Prin răspusul formulat, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- parcela pe care se propune imobilul studiat în PUD se încadrează în regimul de înălțime maxim aprobat în zona prin HCL nr. 258/2017, respectiv P+4E (16 m);
- imobilul propus va fi amplasat la o distanță minimă de 5.99 metri față de imobilul petentei, din str. Zagreb nr. 4, respectiv 7.34 metri față de imobilul din str. Zagreb nr. 1, respectând însorirea imobilelor învecinate, conform studiului de însorire efectuat;
- realizarea lucrărilor la noul imobil se va face în baza studiului geotehnic efectuat, cu respectarea condițiilor de fundare a construcțiilor, astfel încât să nu afecteze structural imobilele învecinate;
- parcajele propuse pentru acest imobil respectă legislația în vigoare, fiind egale cu numărul apartamentelor propuse, plus un procent de 20%, amplasate în interiorul parcelei, cu două accesuri auto, din str. Zagreb și str. Barcelona;
- se va ceda din terenul studiat prin PUD pentru extinderea drumurilor conform profilelor reglementate și realizarea de trotuare la str. Napoli și Barcelona, astfel încât să se respecte profilele de drumuri reglementate conform HCL nr. 258/2017.

Etape de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 80210/12.04.2022.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 43355/04.03.2021 conform răspunsului formulat în data de 18.03.2021.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

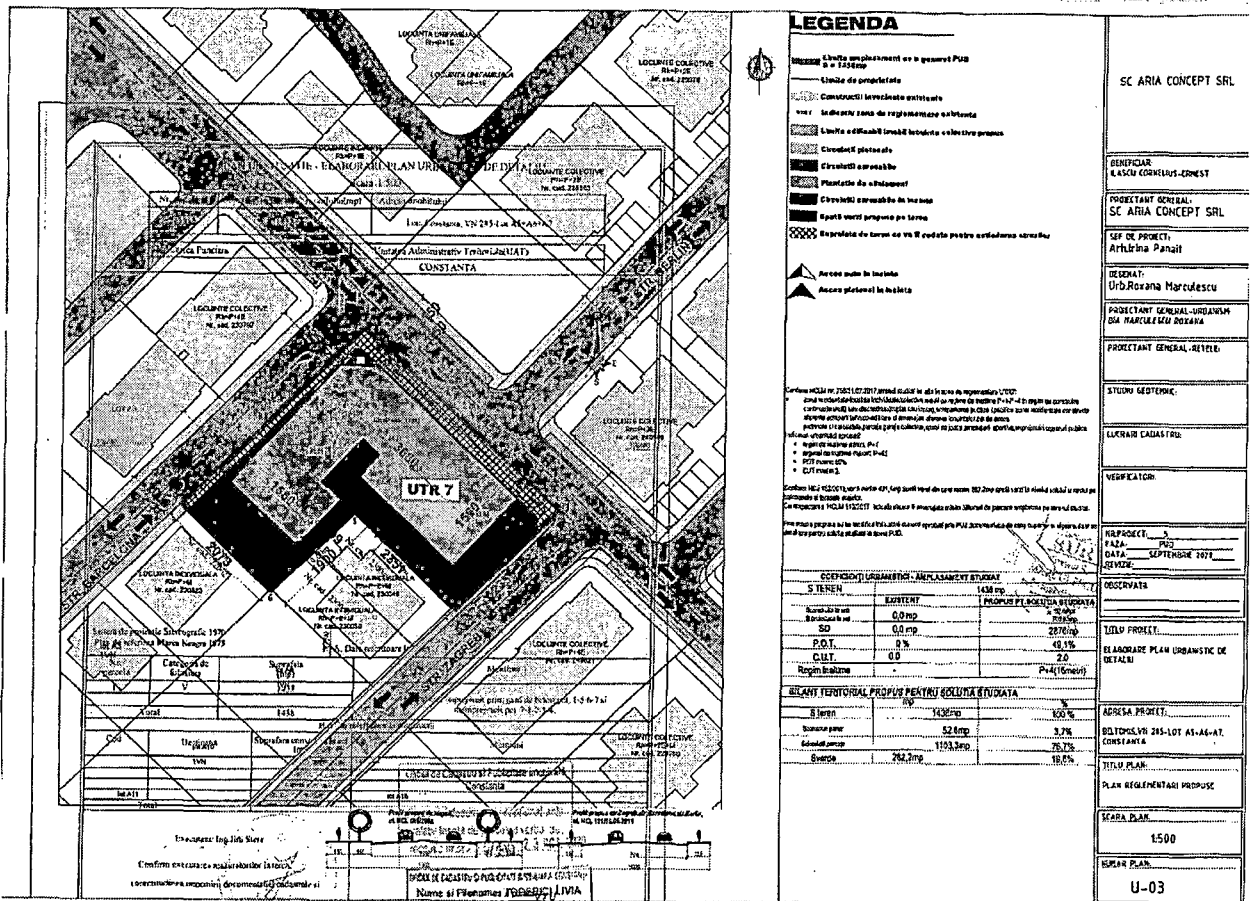
Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detaliierii retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unor locuințe colective P+4E, cu parcaje amenajate la parter.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+4E, cu destinația de locuințe colective cu parcaje la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

- Nord-Vest: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str. Barcelona
- Sud-Est: min. 2,322 m respectiv min. 5,45m

- Nord-Est: pe aliniamentul terenului rezultat in urma cedarii de teren in vederea realizarii profilului de drum reglementat la str.Napoli
- Sud-Vest: min. 4,51 m respectiv min. 8,08 m



Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

| | REGLENTARI existente | REGLENTARI conf. P.U.Z aprobat | REGLENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect |
|--|----------------------|--------------------------------|---|
| POT (suprafata construita /suprafata terenului) | 0,00% | 50 % | 49,1% |
| CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului) | 0,00 | 2,0 | 2,0 |
| Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri) | -- | P+4E (16metri) | P+4E (16metri) |
| S construita la sol/S proiectata la sol | 0 mp | -- | 52,6mp/705,85mp |
| Suprafata desfasurata | 0 mp | -- | 2876mp |

*In conditiile specifice fiecarui amplasament,diferenta de nivel între cota trotuar si cota zero a parterului va putea varia,aceasta cota variabila fiind adaugata înalțimii maxime.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la noul aliniament al terenului la str.Napoli,la minim 5,45metri la str.Zagreb si la noul aliniament la str.Barcelona ,ținându-se cont de tipologia strazii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-49,1%

CUTmaxim-2

Conform P.U.Z,indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT | | | |
|--|---------------------------------|---------------------------------|--|
| | REGLENTARI TARI existente | REGLENTARI conf. PUZ aprobat | REGLENTARI propane spre au- torizare prin prezentul proiect |
| POT (suprafata construita /suprafata terenului) | 0,00% | 50 % | 49,1% |
| CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului) | 0,00 | 2,0 | 2,0 |
| Regim de inaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri) | -- | P+4E (16metri) | P+4E (16metri) |
| S construita la sol/S proiectata la sol | 0 mp | -- | 52,6mp/705,85mp |
| Suprafata desfasurata | 0 mp | -- | 2876mp |

| BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT | |
|---------------------------------------|-----------------|
| Suprafata teren | 1438mp(100%) |
| Suprafata construita parter | 52,6mp(3,7%) |
| Suprafata spatiu verde | 282,2mp(19,6%) |
| Suprafata circulatii | 1103,3mp(76,7%) |

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1711/18.05.2020 (valabil până la 06.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 80210/12.04.2022

Avize :

- aviz RAJA nr. 1159/68544/07.08.2020
- aviz ENEL nr. 322766993/03.09.2020
- aviz Engie nr. 315.246.314/23.06.2020
- aviz Telekom nr. 929/30.09.2020
- aviz RCS&RDS nr. 8647/26.10.2020
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 67R/15.02.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6462/28.09.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură Constanța nr. 1173/U/26.10.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3050/23.10.2020
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 163/02.02.2021

CONCLUZII

Propunem spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, investitor Ilașcu Cornelius-Ernest.

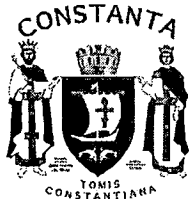
Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



13.05.12

Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

| | |
|------------|--|
| Lucrarea | PUD - construire imobil P+4E - locuire colectivă, cartier Palazu Mare, zona Tomis Plus, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, str. Barcelona - etapa emitere aviz Arhitect șef |
| Inițiator | Ilașcu Cornelius-Ernest |
| Elaborator | Urb. Roxana Mărculescu |

| | Criteriu evaluare | DA/NU | Observații |
|----|--|--------------|-------------------|
| 1 | Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG | | |
| 2 | Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă | | |
| 3 | Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.) | | |
| 4 | Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară | | |
| 5 | Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare | | |
| 6 | Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public | | |
| 7 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit | | |
| 8 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural | | |
| 9 | Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv | | |
| 10 | Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.) | | |

Arh. Irina Panait

Aprobare în calitate de proiectant general.

GP *aviz 101530 / 13.05.2022*



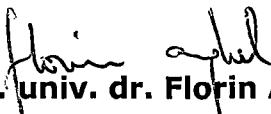
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

| | |
|------------|--|
| Lucrarea | PUD - construire imobil P+4E - locuire colectivă, cartier Palazu Mare, zona Tomis Plus, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, str. Barcelona - etapa emitere aviz Arhitect șef |
| Inițiator | Ilașcu Cornelius-Ernest |
| Elaborator | Urb. Roxana Mărculescu |

| | Criteriu evaluare | DA/NU | Observații |
|----|--|--------------|-------------------|
| 1 | Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG | | |
| 2 | Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă | | |
| 3 | Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.) | | |
| 4 | Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară | | |
| 5 | Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare | | |
| 6 | Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public | | |
| 7 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit | | |
| 8 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural | | |
| 9 | Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv | | |
| 10 | Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.) | | |


Prof. univ. dr. Florin Anghel

Nu am observat:



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 80210/12.04.2022



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "Bd. Tomis, VN285, Lot A5+A6+A7, Constanța".

INIȚIATORI: Ilașcu Cornelius-Ernest

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 07.12.2021 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "Bd. Tomis, VN285, Lot A5+A6+A7, Constanța", depunând declarația de vecinătăți în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 243160/07.12.2021 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (07.12.2021-22.12.2021) conform solicitării nr. 243166/07.12.2021.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbata propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 243171/07.12.2021.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise obiecțiuni, formulate de proprietarii învecinați, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

| Număr înregistrare sesizare | Observații formulate |
|--|--|
| -253954/22.12.2021 formulată de Mititelu Cătălina. | Se transmit obiecțiuni privind următoarele aspecte: <ul style="list-style-type: none">- regimul de înălțime al imobilului propus, precum și a celorlalte construcții existente ce înconjoară imobilul petentei (cu regim de înălțime P+E+M), va duce la limitarea circulației aerului în zonă și la obstrucționarea luminii naturale, favorizând menținerea umidității pe pereții imobilului și la întreținerea igrasiei deja formate;- lucrările de construcție a noului imobil, vor accentua fisurile apărute la nivelul imobilului petentei, apărute în momentul construirii blocului alăturat din str. Zagreb nr. 1;- lipsa troturelor în zona intersecției străzilor Napoli/ Berlin;- lipsa locurilor de parcare în zonă, mașinile fiind parcate pe carosabil;- se solicită asigurarea procentul de spațiu verde (30%) menționat documentația PUD;- distanțele față de limita proprietății petentei sunt inacceptabil de mici, existând diferențe între distanța prezentată în plan (2.3 metri) și |



| | |
|--|--|
| | distanța menționată în partea scrisă a documentației PUD (8.08 metri); -se solicită retragerea la maxim posibil pe latura nordică învecinată cu proprietatea petentei, așa cum s-a realizat anterior cu ceilalți doi vecini limitrofi, unde distanțele sunt de 8.08 metri și 10.91 metri. |
|--|--|

Sesizarea primită în perioada consultării publicului este anexată în copie prezentului raport.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Prin e-mailul înregistrat sub nr. 254714/22.12.2021 a fost înaintată către B.I.A. – urb. Roxana Mărculescu, în calitate de elaborator al Planului Urbanistic de Detaliu, sesizarea primită spre a fi argumentată din punct de vedere tehnic.

Răspunsul elaboratorului B.I.A. – urb. Roxana Mărculescu, la aspectele tehnice invocate în sesizare, anexat în copie prezentului raport, a fost înaintat petentei prin e-mailul nr. R253954/12.04.2022.

Prin răspunsul formulat, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- parcela pe care se propune imobilul studiat în PUD se încadrează în regimul de înălțime maxim aprobat în zona prin HCL nr. 258/2017, respectiv P+4E (16 m);
- imobilul propus va fi amplasat la o distanță minimă de 5.99 metri față de imobilul petentei, din str. Zagreb nr. 4, respectiv 7.34 metri față de imobilul din str. Zagreb nr. 1, respectând însorirea imobilelor învecinate, conform studiului de însorire efectuat;
- realizarea lucrărilor la noul imobil se va face în baza studiului geotehnic efectuat, cu respectarea condițiilor de fundare a construcțiilor, astfel încât să nu afecteze structural imobilele învecinate;
- parcajele propuse pentru acest imobil respectă legislația în vigoare, fiind egale cu numărul apartamentelor propuse, plus un procent de 20%, amplasate în interiorul parcelei, cu două accesuri auto, din str. Zagreb și str. Barcelona;
- se va ceda din terenul studiat prin PUD pentru extinderea drumurilor conform profilelor reglementate și realizarea de trotuare la str. Napoli și Barcelona, astfel încât să se respecte profilele de drumuri reglementate conform HCL nr. 258/2017.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 80210/12.04.2022



b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Director executiv Direcția patrimoniu,

Adrian Răzvan Cajotă

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

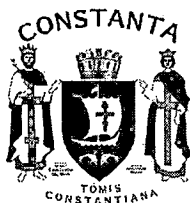
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

| | |
|------------|--|
| Lucrarea | PUD - construire imobil P+4E - locuire colectivă, cartier Palazu Mare, zona Tomis Plus, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, str. Barcelona - etapa emitere aviz Arhitect șef |
| Inițiator | Ilașcu Cornelius-Ernest |
| Elaborator | Urb. Roxana Mărculescu |

| | Criteriu evaluare | DA/NU | Observații |
|----|--|--------------|-------------------|
| 1 | Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG | | De acord. |
| 2 | Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă | | |
| 3 | Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.) | | |
| 4 | Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară | | |
| 5 | Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare | | |
| 6 | Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public | | |
| 7 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit | | |
| 8 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural | | |
| 9 | Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv | | |
| 10 | Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.) | | |

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 12.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

| | |
|------------|---|
| Lucrarea | 2. PUD - construire imobil P+4E - locuire colectivă, cartier Palazu Mare, zona Tomis Plus, parcela VN 285, lot A5+A6+A7, str. Barcelona - etapa emitere aviz Arhitect șef ; |
| Inițiator | Ilașcu Cornelius-Ernest |
| Elaborator | |

Aviz favorabil.

| | Criteriu evaluare | DA/NU | Observații |
|----|--|-------|------------|
| 1 | Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG | | |
| 2 | Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă | | |
| 3 | Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.) | | |
| 4 | Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară | | |
| 5 | Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare | | |
| 6 | Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public | | |
| 7 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit | | |
| 8 | Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural | | |
| 9 | Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv | | |
| 10 | Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.) | | |

Arh. Ionică Bucur

*Sa vedem poze cu fatadele
petentei – calcan, ferestre?*

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației.

1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;

3.9. Adâncimea apei subterane;

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;

3.11. Analiza fondului construit existent;

3.12. Echiparea edilitară existentă;

3.12.1. Alimentarea cu apă;

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;

3.12.4. Alimentarea cu energie termică;

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea obiectivului de investitie si scopul lucrarii:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
Amplasament:PARCELA VN285,LOT A5+A6+A7,Constanta,Jud. Constanta
Beneficiarul investitiei: ILASCU CORNELIUS ERNEST
Proiectant general :SC ARIA CONCEPT SRL
Data elaborarii: SEPTEMBRIE 2020

1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru un imobil P+4E cu destinatia de locuinte colective.

Terenul pe care se realizeaza constructia are 1438mp si se doreste modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației,reglementand amanuntit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017,conform legii 350/2001 si prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulatiile auto si pietonale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu functiuni de locuire colectiva si functiuni aferente acestora. Amplasamentul este situat pe str.Napoli. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă ,respectiv Bd.Tomis,str.Napoli.Amplasamentul studiat se gaseste in zona nord-vestica a Constantei, mai exact pe str.Napoli.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv si individual (in imobile cu regim de inaltime P+2E-P+9E).

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografica, Studiul Geotehnic si Studiul de Insorire.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

Studiul geotehnic si Studiul de insorire prezinta concluzii favorabile realizarii investitiei propuse.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regime de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,construcții aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii de joaca,amenajari sportive,imprejmui,scuaruri publice.

Indicatori urbanistici aprobati:

- regimul de inaltime minim:P+1E
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.0

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,Str.Napoli.Terenul se afla la intersectia strazilor Napoli,Zagreb si Barcelona.

Accesul la teren se face din str.Napoli,avand latimea medie a carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri,iar a spatiilor verzi de aliniament de cate 1,5metri,precum si din strazile Barcelona si Zagreb,avand latimea carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul pe care se realizeaza constructia are 1438mp, front de 44,52m la strada Napoli,23,5metri la str.Zagreb si 42,62metri la str.Barcelona.Terenul are forma literei L.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie.

In conformitate cu planul de amplasament si delimitare a imobilului, terenul are urmatoarele limite de proprietate si vecinatati:

- La nord-est: strada Napoli
- La sud-vest:domeniu privat-locuinte individuale P+M-P+1E+M
- La nord-vest:Str.Barcelona
- La sud-est:proprietate privata-locuinta individuala P+1E+M si str.Zagreb

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Terenul pe care se realizeaza constructia are 1438mp, front de 44,52m la strada Napoli,23,5metri la str.Zagreb si 42,62metri la str.Barcelona.Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie,tot terenul fiind liber de constructii,platforme,alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În vecinatatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.Zona studiată este parte dintr-o zona cu functiuni de locuire individuala si colectiva si functiuni aferente acestora.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017,terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regime de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu(insiruit) sau discontinuu(cuplat sau izolat),echipamente publice specifice zonei rezidentiale,construcții aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor,cai de acces pietonale si carosabile,parcaje,garaje colective,spatii de joaca,amenajari sportive,imprejmui,scuaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regimul de inaltime minim:P+1E
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.0

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire și funcțiuni complementare acestora, care nu se incomodează reciproc:

- Locuire în regim individual;
- Locuire în regim colectiv

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi. Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți – construcții și este în prezent liber.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor ILASCU CORNELIUS ERNEST, DECU SALVIA CATALINA, DECU LAURENTIU, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabusire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții. Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezența formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafoasă + argila. Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, cu risc geotehnic moderat.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul prezintă diferențe de nivel pe direcția Nord- Vest spre Sud-Est de maxim 80cm.

3.9. Adâncimea apei subterane

Conform studiului geotehnic nu s-a întâlnit nivelul hidrostatic în forajele executate.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de locuințe individuale, regim de înălțime P+M-P+1E+M.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică. Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajare în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală existentă.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua orașului, existentă în zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din retea de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din retea de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea,internetul si cablul TV se vor asigura din rețelele ce vor fi extinse in zona.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției consta în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea detalierei retragerilor minime laterale, posterioare, în vederea construirii unor locuințe colective P+4E, cu parcaje amenajate la parter.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+4E, cu destinația de locuințe colective cu parcaje la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

- Nord-Vest: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str.Barcelona
- Sud-Est: min. 2,322 m respectiv min. 5,45m
- Nord-Est: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str.Napoli
- Sud-Vest: min. 4,51 m respectiv min. 8,08 m

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o construcție cu parter și patru etaje, cu destinația de locuințe colective, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma de depozitare deseuri menajere, loc de joacă rezidenți, etc...).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.

Sunt propuși indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| | REGLEMEN- TARI existente | REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat | REGLEMENTARI propane spre au- torizare prin prezentul proiect |
| POT (suprafata construita /suprafata terenului) | 0,00% | 50 % | 49,1% |
| CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului) | 0,00 | 2,0 | 2,0 |
| Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri) | -- | P+4E (16metri) | P+4E (16metri) |
| S construita la sol/S proiectata la sol | 0 mp | -- | 52,6mp/705,85mp |
| Suprafata desfasurata | 0 mp | -- | 2876mp |

*În condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului va putea varia, această cota variabilă fiind adăugată înălțimii maxime.

Imobilul propus nu afectează însoțirea nici unei construcții existente pe terenul studiat sau pe terenurile învecinate, neexistând camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectând OMS 119/2014.

Spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare. Parcela va avea asigurate două accese carosabile cu lățimea de maxim 5 metri fiecare, unul pe str.Barcelona și unul pe str.Zagreb și două pietonale din str.Napoli și str.Zagreb. Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face din str.Napoli, str.Barcelona și str.Zagreb. Construcția proiectată se încadrează la CATEGORIA "C" de importanță (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "III" de importanță (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind în prezent liber de construcții. 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 (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, etc...).

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul, terenul studiat fiind în prezent liber de construcții.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Parcela va avea asigurate două accese carosabile cu lățimea de maxim 5 metri fiecare, unul pe str.Barcelona și unul pe str.Zagreb și două pietonale din str.Napoli și str.Zagreb.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Terenul prezintă diferențe de nivel pe direcția Nord-Vest spre Sud-Est de maxim 80 cm. Vegetația existentă este joasă, specifică zonei Dobrogei. Lucrările ce se vor realiza vor asigura protecția cadrului natural existent, dacă va fi cazul, zona fiind antropizată.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată nu reprezintă caracter special din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție. Nu este cazul instituirii regimului de zonă protejată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, în afara celui de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. 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, astfel:

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
 - lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;

- drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
- orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a rețelei de circulatie.

Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis, Str.Napoli. Terenul se afla la intersectia strazilor Napoli, Zagreb si Barcelona.

Accesul la teren se face din str.Napoli, avand latimea medie a carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri, iar a spatiilor verzi de aliniament de cate 1,5metri, precum si din strazile Barcelona si Zagreb, avand latimea carosabilului de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri.

Circulatia auto se face avand 2 benzi de mers cu dublu sens .

Pentru extinderea strazilor la profilul reglementat, beneficiarul a rezervat o suprafata de 200mp, conform planului de reglementari propuse aferent PUD, plansa A-03.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusa va fi amplasata la noul aliniament al terenului la str.Napoli, la minim 5,45metri la str.Zagreb si la noul aliniament la str.Barcelona , tinandu-se cont de tipologia strazii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-49,1%

CUTmaxim-2

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată vadispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electric , gaze naturale.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

| COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT | | | |
|--|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| | REGLEMEN- TARI existente | REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat | REGLEMENTARI propane spre au- torizare prin prezentul proiect |
| POT (suprafata construita /suprafata terenului) | 0,00% | 50 % | 49,1% |
| CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului) | 0,00 | 2,0 | 2,0 |
| Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri) | -- | P+4E (16metri) | P+4E (16metri) |
| S construita la sol/S proiectata la sol | 0 mp | -- | 52,6mp/705,85mp |
| Suprafata desfasurata | 0 mp | -- | 2876mp |

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 1438mp
- Limite de proprietate
- Constructii invecinate existente
- UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta
- Limita edificabil imobil locuinte colective propus
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Plantatie de aliniament
- Circulatii carosabile in incinta
- Spatii verzi propuse pe teren
- Suprafata de teren ce va fi cedata pentru extinderea strazilor

- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 101530/13.05.2022
 ARHITECT ȘEF

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insinuit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejurii, scuaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regim de inaltime minim: P+1
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCJ 152/2013, vor fi minim 431,4mp spatii verzi, din care minim 282,2mp spatii verzi la nivelul solului si restul pe balcoanele si terasele etajelor.

Cu respectarea HCLM 113/2017 actualizata, vor fi amenajate minim 38locuri de parcare amplasate pe terenul studiat.

Prin solutia propusa nu se modifica indicatorii maximi aprobati prin PUZ, documentatia de rang superior in vigoare, doar se detalizeaza pentru solutia studiata in acest PUD.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

| S TEREN | EXISTENT | PROBUS PT.SOLUTIA STUDIATA |
|--|----------|----------------------------|
| | | 1438 mp |
| Sconstruita la sol/ S proiectata la sol | 0,0 mp | 52,6mp/ 705,85mp |
| SD | 0,0 mp | 2876mp |
| P.O.T. | 0 % | 49,1% |
| C.U.T. | 0.0 | 2.0 |
| Regim inaltime | - | P+4(16metri) |

BILANT TERITORIAL PROBUS PENTRU SOLUTIA STUDIATA

| | mp | % |
|----------------------|----------|-------|
| S teren | 1438mp | 100 % |
| Sconstruit parter | 52,6mp | 3,7% |
| Scirculatii, parcaje | 1103,3mp | 76,7% |
| Sverde | 282,2mp | 19,6% |

SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:
ILASCU CORNELIUS-ERNEST

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:
Arh.Irina Panait

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-URBANISM:
BIA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 5
 FAZA: PUD
 DATA: SEPTEMBRIE 2020
 REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

ADRESA PROIECT:

BD.TOMIS, VN 285-LOT A5+A6+A7,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

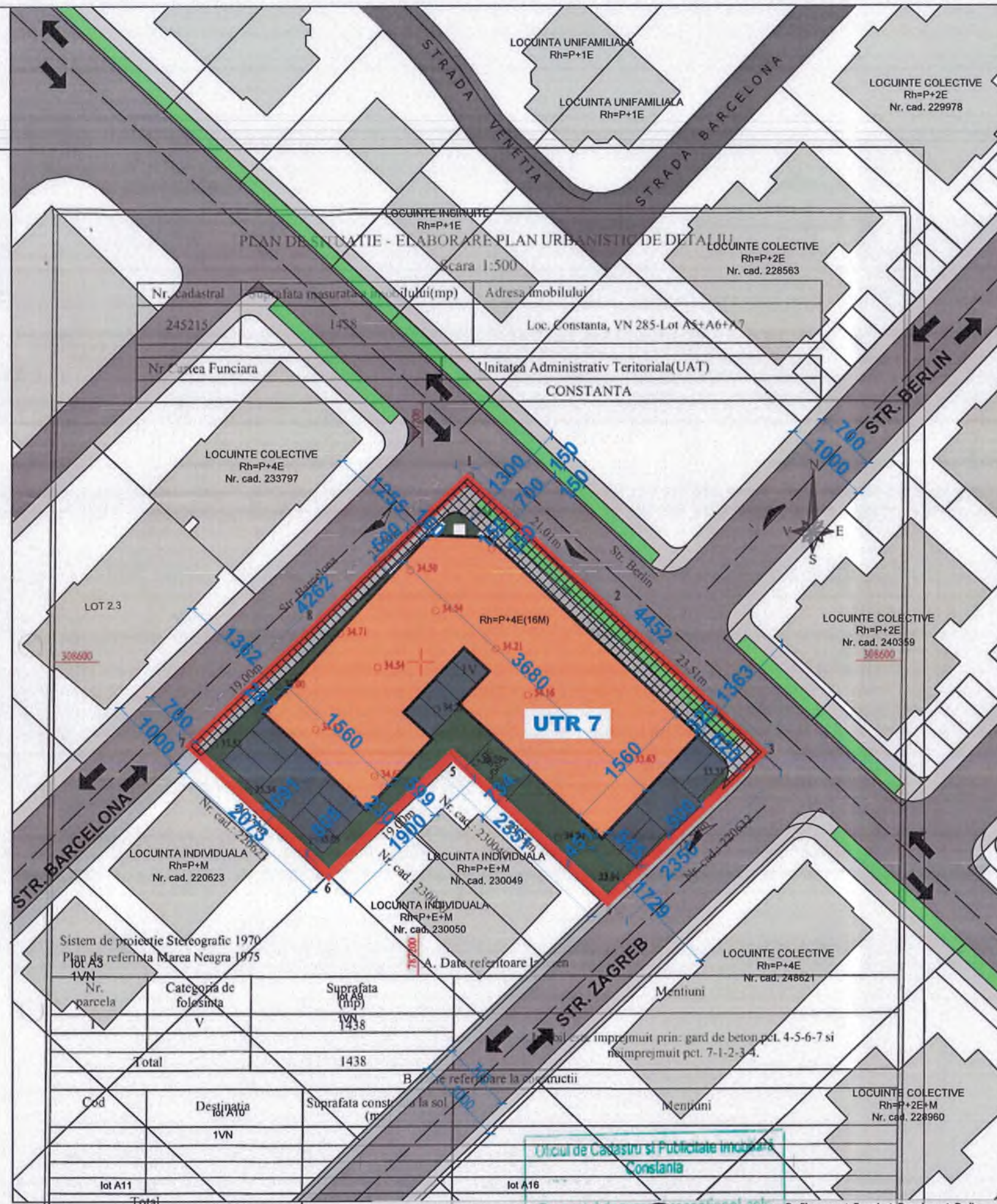
PLAN REGLEMENTARI PROBUS

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03



| Nr. cadastral | Suprafata masurata la sol (mp) | Adresa imobilului |
|---------------|--------------------------------|-------------------------------------|
| 245215 | 1438 | Loc. Constanta, VN 285-Lot A5+A6+A7 |

Unitatea Administrativ Teritoriala(UAT)
CONSTANTA

| Nr. cadastral | Suprafata masurata la sol (mp) | Adresa imobilului |
|---------------|--------------------------------|---|
| 233797 | 3680 | LOCUINTA COLECTIVE Rh=P+4E Nr. cad. 233797 |
| 240359 | 3680 | LOCUINTA COLECTIVE Rh=P+2E Nr. cad. 240359 |
| 220623 | 1900 | LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+M Nr. cad. 220623 |
| 230049 | 2300 | LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+E+M Nr. cad. 230049 |
| 230050 | 2300 | LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+E+M Nr. cad. 230050 |
| 248621 | 2486 | LOCUINTA COLECTIVE Rh=P+4E Nr. cad. 248621 |
| 228960 | 2289 | LOCUINTA COLECTIVE Rh=P+2E+M Nr. cad. 228960 |

| Nr. parcela | Categoria de folosinta | Suprafata (mp) | Mentiiuni |
|-------------|------------------------|----------------|-----------|
| 1 | V | 1438 | |
| Total | | 1438 | |

| Cod | Destinatia lot A10 | Suprafata constr. la sol (mp) | Mentiiuni |
|---------|--------------------|-------------------------------|-----------|
| 1VN | 1VN | | |
| lot A11 | | | |
| lot A16 | | | |
| Total | | | |

Executant: Ing. Jiru Stere

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
 Nume si Prenume: **RODERICU LIVIA**