

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE / AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 266 / 19.05.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință de vacanță S+P+2E,
Palazu Mare, parcela A 498/43,
investitor Sirom Impex SRL

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. 106315 / 19.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 101221/13.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106511 / 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 Sirom Impex SRL prin Marin Toma-Sorin înregistrată sub nr. 219189/04.11.2021, completată cu adresa nr. 53034/11.03.2022;

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 locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în Palazu Mare, sola 52, parcela A 498/43, în suprafață de 800 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212837, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Sirom Impex SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1516/22.11.2019 la Societatea profesională notarială Niculescu.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal 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 generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Sirom Impex SRL, 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.

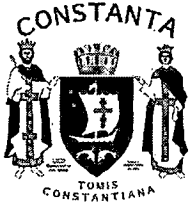
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 106315/19.05.2022

41

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43, investitor Sirom Impex SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1814/04.06.2021 (valabil până la data de 03.06.2022), Raportul informării și consultării publicului nr. 88386/26.04.2022, avizul nr. 101221/13.05.2022 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 locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43, investitor Sirom Impex SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac

)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 219189/04.11.2021 adresată de Sirom Impex SRL prin Marin Toma-Sorin cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Mamaia nr. 272, bl. L70, sc. C, et. 3, ap. 47, în baza documentației completată cu adresa nr. 53034/11.03.2022;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 101221 din 13.05.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43;

Inițiator: Sirom Impex SRL

Proiectant: aAs ProArh SRL

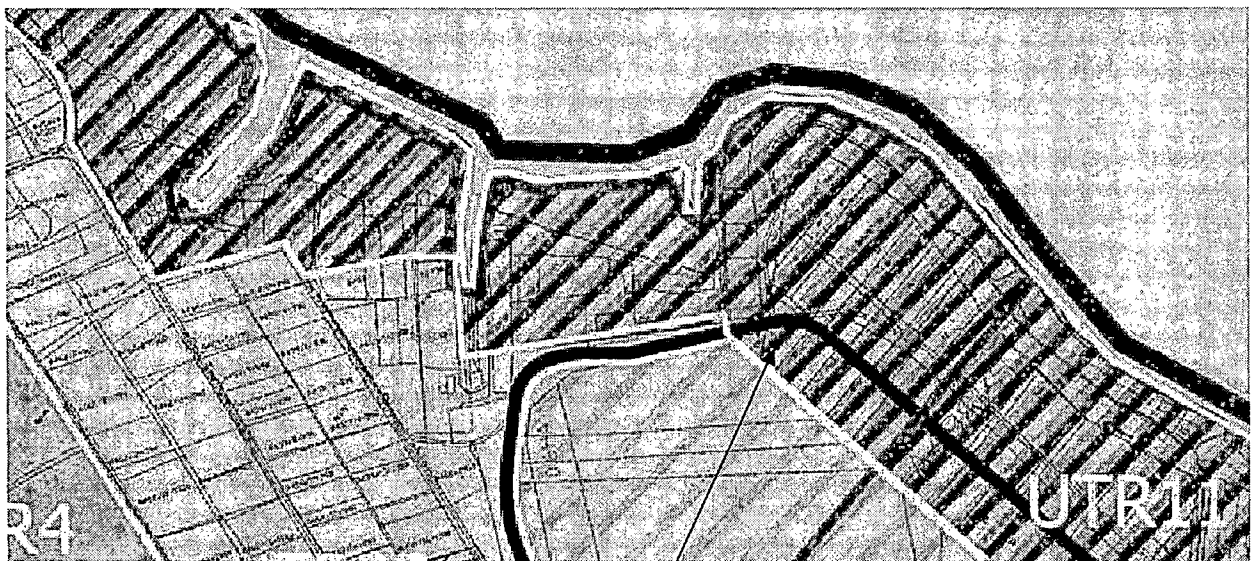
Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Costel Șchiopuleț

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în Palazu Mare, sola 52, parcela A 498/43, în suprafață de 800 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212837, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Potrivit prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011, terenul este situat în zona de reglementare UTR 11 - Zona destinată amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, agrement, distracție, turism balnear și spații verzi amenajate.

Aceasta este zona de nord (de faleză înaltă) și de nord-est a malului lacului Siutghiol și în zona coada lacului spre confluență cu PUZ Campus.



Extras HCL nr. 121/2011

Localizare teren IE 212837

UTILIZĂRI ADMISE: spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea malurilor ; mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă; construcții pentru expoziții, activități culturale, pavilioane cu utilizare flexibilă,

alimentatie publică și comerț, turism; locuințe de vacanță, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere ; parcaje sub și supraterane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - Orice intervenție necesită documentații specifice aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legale OUG nr.195/2005, OUG 57/2007 și Ordinului nr.19/2010 al Ministerului Mediului și Pădurilor.

DESTINAȚII INTERZISE: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice; se interzice conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

- **CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

-se recomandă extinderea sistemului de colectare a apelor meteorice în bazine decorative pentru a putea fi utilizate la întreținerea spațiilor plantate.

-**CIRCULAȚII ȘI ACCESE**

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

-se va asigura accesul din circulațiile publice pentru aleile ocazional carosabile (pentru întreținere, aprovizionare) care vor fi tratate ca alei principale.

STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform 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

- **ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** retragere 5 m din axul străzii Jean Bart, stradă cu ampriza de 10 m conform plan circulații PUZ Palazu Mare.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)**

Anexa 1- HCL nr.258/31.07.2017: 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 înșiruit	≤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

- **ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR FAȚĂ DE NOUL ALINIAMENT AL TERENULUI:** -conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată. În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale și carosabile de incintă, acces în construcție. Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, 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).

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

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

-conform studiilor de specialitate avizate conform legii

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME maxim aprobat este de P+2-3E (cu exceptia instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 2-3 niveluri).

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 cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; numărul de subsoluri nu se normează; realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; 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.-

ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

-conform studiilor de specialitate

-se recomandă adecvarea arhitecturii clădirilor la caracterul diferitelor categorii de spații plantate.

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 parcela, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii; edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua constructivă; calcanul vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, usi, balcoane sau 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; aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor; 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; 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, 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.

- ÎMPREJMUIRI

-conform normelor specifice existente. Se recomandă împrejmuiri transparente de 2,0m înălțime din care un soclu opac de 60 cm dublate de gard viu.

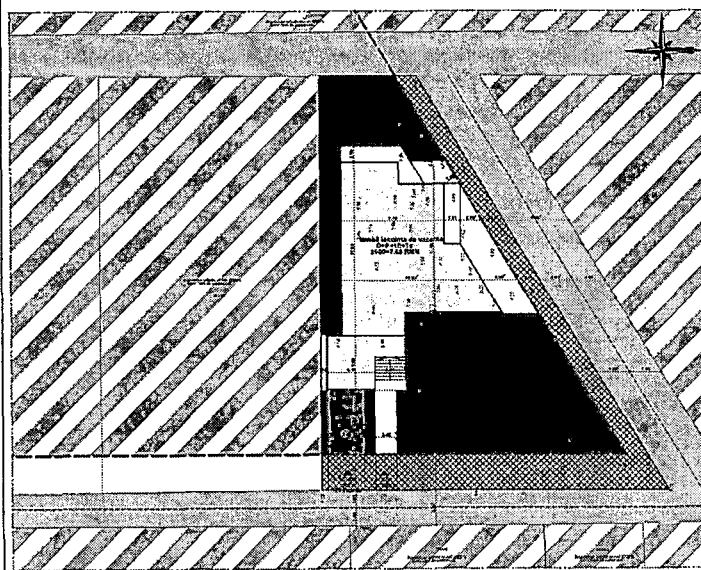
-spre deosebire de parcuri și grădini, scuarurile și fâșiile plantate nu vor fi îngrădite dar vor fi separate de trotuare fie prin parapet de 0,6 m înălțime fie prin borduri în lungul cărora pe o distanță de minim 50 cm terenul va fi coborât cu min.10 cm sub nivelul părții superioare a bordurii pentru a împiedica poluarea cu praf provocată de scurgerea pământului pe trotuare.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin 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.

- 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; 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.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 45%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat max. 1,5.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



LEGENDA :

— Limita P.U.D. - IE 212837

4.50 Cota de nivel

Sistem de proiectie utilizat: Stereografic 1970

Cota de referinta pentru nivelment: Marea Neagra 1975

Coordonate pe de contur	Longit.		
Nr. Pnt.	X [m]	Y [m]	Q [m]
1	305822.902	788478.860	45.016
2	305897.509	788515.890	32.451
3	305865.093	788577.630	23.444
4	305863.052	788478.140	6.183

S(P.U.D.) = 800 mp

BILANT TERITORIAL

MP	CANT.	FUNCTIUNI	MP	%
159,50	19,90%	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA - PROPUS	159,50	19,90%
154,10	19,30%	PIETONAL	48,00	6,00%
56,10	7,05%	CAROSABIL PARCARE	50,00	6,25%
486,40	60,80%	SPATII VERZI	486,40	60,80%
800,00	100,00%	TOTAL	800,00	100,00%

Administrative stamps and official seals, including a circular seal of the local authority and a rectangular stamp with text.

Verificat	Elaborat	Numele	Funcția	Calitate	Relevanța	Reprezentant
		societate comerciala S.A.S. ProArt				
		CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93				

Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

CAPITOLUL VII. REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PUD

SUPRAFATA terenului ce a generat P.U.D. **CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ**, este de 800,00mp, sola 52 parcela 498/43, numar cadastral 212837, conform CV nr.1516/22.11.2019 **SPN NICULESCU**

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 45,02ml De 498/19_strada Jean Bart ; la est pe o lungime de 32,45ml De 498/20_strada Jean Bart ; la sud pe o lungime de 38,44ml proprietate privata A 498/42 ; la vest pe o lungime de 9,15ml proprietate privata.

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	159,50MP	19,90%
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA - PROPUS	159,50MP	19,90%
	CIRCULATII	154,10MP	19,30%
2	PIETONAL	48,00MP	6,00%
3	CAROSABIL PARCARE	56,10MP 50,00MP	7,05% 6,25%
	SPATII VERZI	486,40MP	60,80%
4	SPATII VERZI+PERGOLA VERDE	486,40MP	60,80%
	TOTAL	800,00MP	100,00%
	SUPRAFATA TEREN	800,00MP	
	SUPRAFATA CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	175,90MP	

SUPRAFAȚA TEREN CE TRECE ÎN DOMENIU PUBLIC 175,90MP (conform P.U.Z.)
SUPRAFAȚA CONSTRUITĂ PROPUȘĂ 159,50MP
SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ PROPUȘĂ 328,85MP (CALCUL CUT 328,85MP)
P O T PROPUS 19,90% (maxim aprobat 60,00%)
C U T PROPUS 0,40 (maxim aprobat 1,50)
REGIM DE ÎNĂLȚIME propus S+P+2ETAJE = 11,50ML

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.02.2022** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară completarea documentației prezentate cu Memoriul general întocmit conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – indicativ GM 009-2000 și detalierea prevederilor acestuia cu reglementări specifice doar pentru parcela studiată, cu introducerea unor elemente de securizare a volumetriei propuse;
- ❖ planșele vor avea ca suport planul topografic actualizat, vizat OCPI:
 - planșa Situația existență va fi întocmită conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – indicativ GM 009-2000;
 - planșa Reglementări urbanistice va conține edificabilul propus și retragerile minime propuse, bilanțul teritorial la nivel de parcelă și profilele stradale;
 - planșa Reglementări edilitare va conține informațiile și condițiile impuse prin avizele de utilități;
 - pe planșa Regimul juridic al terenurilor se vor cota retragerile de aliniament propuse față de aliniamentele existente și față de axul fiecărei străzi în funcție de gabaritele existente și propuse; se va menționa și suprafața de teren propusă pentru trecere în domeniul public în vederea lărgirii circulațiilor publice;
- ❖ se va prezenta planul anexă la avizul Enel nr. 08487755/2021;
- ❖ 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 informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Completările au fost prezentate sub nr. 53034/11.03.2022.

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.

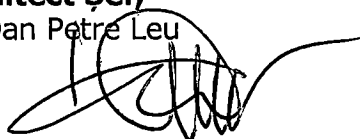
Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

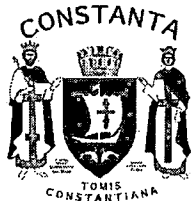
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.

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. 1814/04.06.2021 valabil până la data de 03.06.2022.

Arhitect Șef,
arch. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT
Nr. 10651/20.05.2022

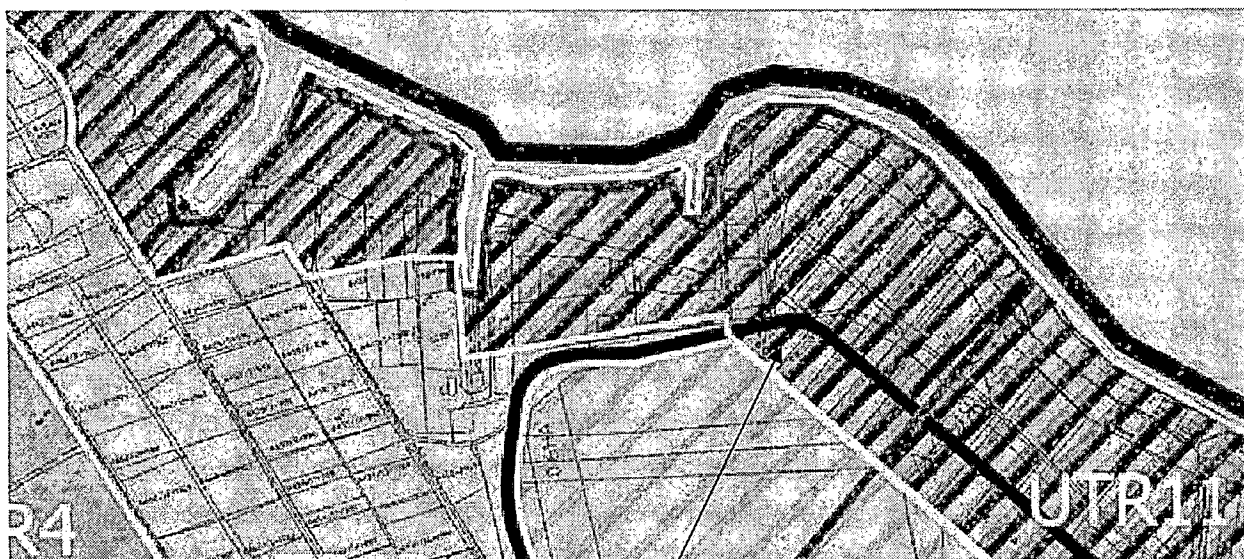
Urmare solicitării nr. 219189/04.11.2021 adresată de Sirom Impex SRL prin Marin Toma-Sorin privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43, în baza documentației completată cu adresa nr. 53034/11.03.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în Palazu Mare, sola 52, parcela A 498/43, în suprafață de 800 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 212837, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Sirom Impex SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1516/22.11.2019 la Societatea profesională notarială Niculescu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011, terenul este situat în zona de reglementare UTR 11 - Zona destinată amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuințe de vacanță, sport, agrement, distracție, turism balnear și spații verzi amenajate.

Aceasta este zona de nord (de faleză înaltă) și de nord-est a malului lacului Siutghiol și în zona coada lacului spre confluență cu PUZ Campus.



Extras HCL nr. 121/2011

Localizare teren IE 212837

UTILIZĂRI ADMISE: spații plantate, circulații pietonale din care unele ocazional carosabile pentru întreținerea malurilor ; mobilier urban, amenajări pentru locuri de joacă; construcții pentru expoziții, activități culturale, pavilioane cu utilizare flexibilă, alimentare publică și comerț, turism; locuințe de vacanță, adăposturi, grupuri sanitare, spații pentru administrare și întreținere ; parcaje sub și supraterane.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - Orice intervenție necesită documentații specific aprobate de organele competente în conformitate cu prevederile legale OUG nr.195/2005, OUG 57/2007 și Ordinului nr.19/2010 al Ministerului Mediului și Pădurilor.

DESTINAȚII INTERZISE: - se interzic orice intervenții care contravin legilor și normelor în vigoare; se interzic orice schimbări ale funcțiilor spațiilor verzi publice; se interzice

conversia grupurilor sanitare în spații comerciale; se interzice localizarea tonetelor și tarabelor prin decuparea spațiilor plantate adiacente trotuarelor; este interzisă în perimetrul de protecție amplasarea de obiective și desfășurarea de activități cu efecte dăunătoare asupra vegetației și amenajărilor; se interzice tăierea arborilor fără autorizația autorității locale abilitate

- REGIMUL DE ÎNĂLȚIME maxim aprobat este de P+2-3E (cu excepția instalațiilor, înălțimea maximă a clădirilor nu va depăși 2-3 niveluri).

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/cornisă; pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit); se permite realizarea de subsol sau demisol cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; numărul de subsoluri nu se normează; realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim reglementat; 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.-

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 45%

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

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3554/19.09.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 12.11.2021 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. 66231/28.03.2022 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 28.03.2022 – 11.04.2022).

Au fost emise o notificare către proprietarul vecin terenului studiat identificat conform declarației nr. 66255/28.03.2022.

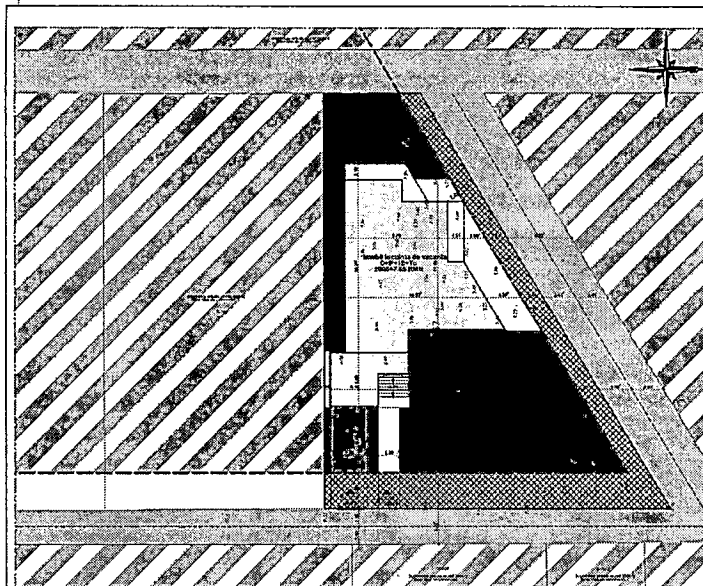
Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 88386/26.04.2022.

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. 224444/11.11.2021, conform răspunsului formulat în data de 08.12.2021.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

VECINATĂTILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 45,02ml De 498/19 strada Jean Bart ; la est pe o lungime de 32,45ml De 498/20 strada Jean Bart ; la sud pe o lungime de 38,44ml proprietate privată A 498/42 ; la vest pe o lungime de 9,15ml proprietate privată.



- LEGENDA**
- Limite P.U.D. - IP.212837
 - ◀ C.B.D. Cota de nivel
 - Sistem de proiectie utilizat: Stereografic 1970
 - Cota de referinta pentru nivelment: Marea Neagra 1975
- LEGENDA:**
- Limite P.U.D. - IP.212837
 - ◀ C.B.D. Cota de nivel
 - Sistem de proiectie utilizat: Stereografic 1970
 - Cota de referinta pentru nivelment: Marea Neagra 1975

Nr.	Coordonate p.c. de contur	Lungime (m)
	X [m] Y [m]	D (m)
1	306897,480 783470,660	43,616
2	306897,430 783470,860	32,453
3	306865,070 783471,830	38,444
4	306865,032 783471,140	6,133
S.P.U.D. = 800 mp		

BILANT TERITORIAL

NR. CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA - PROPUIS	159,50 MP	19,90%
2	PIETONAL	48,00 MP	6,00%
3	CAROSABIL PARCARE	56,10 MP	7,05%
4	SPATII VERZI	486,40 MP	60,80%
5	SUPRAFATA TEREN	800,00 MP	100,00%

Formular de autorizare a proiectului de amenajare urbană. Conține câmpuri pentru date personale, date de proiect și date de autorizare. Este însoțit de două ștampile oficiale.

Numar	Denumire	Tip	Valoare	Observatii
1	sociala comerciala JAS ProArh CONSTANTA b-dul TOMIS nr. 93	Elaborare PUD etc.	175,90 MP	Conținutul proiectului este în conformanță cu prevederile P.U.Z. și Imprevederile Legea nr. 36/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC 175,90MP (conform P.U.Z.)
SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA 159,50MP
SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA 328,85MP(CALCUL CUT 328,85MP)
P O T PROPUS 19,90% (maxim aprobat 60,00%)
C U T PROPUS 0,40 (maxim aprobat 1,50)
REGIM DE INALTIME propus S+P+2ETAJE = 11,50ML

BILANT TERITORIAL PROPUS

NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	159,50MP	19,90%
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA - PROPUIS	159,50MP	19,90%
	CIRCULATII	154,10MP	19,30%
2	PIETONAL	48,00MP	6,00%
3	CAROSABIL PARCARE	56,10MP 50,00MP	7,05% 6,25%
	SPATII VERZI	486,40MP	60,80%
4	SPATII VERZI+PERGOLA VERDE	486,40MP	60,80%
	TOTAL	800,00MP	100,00%
	SUPRAFATA TEREN	800,00MP	
	SUPRAFATA CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	175,90MP	

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- volumetrie

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1814/04.06.2021 (valabil până la 03.06.2022)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 88386/26.04.2022

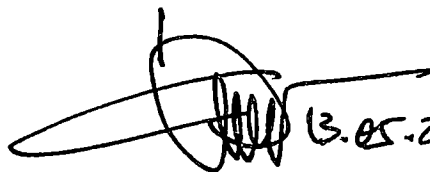
Avize :

- RAJA nr. 1493/54741/23.07.2021
- ENEL nr. 08487755/22.07.2021
- Engie nr. 316.740.950/09.09.2021
- Telekom nr. 697/07.09.2021
- RCS&RDS nr. 6876/21.09.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6651/24.09.2021
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1023/U/08.10.2021
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 1021/24.06.2021

CONCLUZII

Propunem spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic Plan urbanistic de detaliu - construire locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43, investitor Sirom Impex SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



13.05.22

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 locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43 - etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Sirom Impex SRL
Elaborator	arh. Costel Șchiopuleț

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord cu propunerea.
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 CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

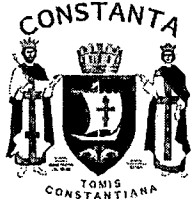
formulat la ședința din data de 12.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	8. PUD - construire locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43 - etapa emitere aviz Arhitect șef ;
Inițiator	Sirom Impex SRL
Elaborator	Schiopulet C. - a prezentat

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



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

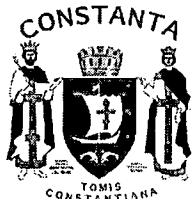
formulat la ședința din data de 12.05.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43 - etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Sirom Impex SRL
Elaborator	arh. Costel Șchiopuleț

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	
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

aviz - 101231 / 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 locuință de vacanță S+P+2E, Palazu Mare, parcela A 498/43 - etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Sirom Impex SRL
Elaborator	arh. Costel Șchiopuleț

	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 ase obsewaka.



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "imobil locuință de vacanță D+P+1ETAJ+TC, Palazu Mare, parcela A498/43".

INIȚIATOR: SC SIROM IMPEX SRL prin Marin Toma Sorin

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

În data de 28.03.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "imobil locuință de vacanță D+P+1ETAJ+TC, Palazu Mare, parcela A498/43", depunând declarația de vecinătăți, în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 66231/28.03.2022 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 (28.03.2022-11.04.2022) conform solicitării nr. 66235/28.03.2022.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată 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

A fost emisă o notificare către proprietarul limitrof terenului studiat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 88386/26.04.2022



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. nr. 66255/28.03.2022.

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

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

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

Nu este cazul.

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 Calotă

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

MEMORIU GENERAL

CAPITOLUL I. DATE GENERALE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

PROIECT NR : OO6/2021
 INVESTITIA : P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU _ IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ
 LOCALITATEA : MUNICIPIUL CONSTANTA, PLALAZU MARE, STRADA NESPECIFICATA, NR FN, SOLA 52, PARCELA A498/43
 BENEFICIAR : "SIROM IMPEX" SRL PRIN MARIN TOMA SORIN
 PROIECTANT : BIACOSTELSCHIOPULET
 DOCUMENTATIE : PUD _ PLAN URBANISTIC DE DETALIU
 DATA ELABORARII : MARTIE 2022

CAPITOLUL II. GENERALITATILE, REGIM TEHNIC SI CARACTERUL ZONEI

Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, situate in afara zonei centrale, care ii vor putea conferi un nou prestigiu, echilibrare functionala si noi calitati estetic-figurative in conditiile unei oferte diversificate si imediat accesibila investitorilor.

UTR 11 – zona destinata amenajarilor specifice lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate. Aceasta este zona de nord _ faleza inalta _ si de nord – est a malului lacului Siutghiol si in zona coada lacului spre confluenta cu PUZ Campus.

Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel , frontal stradal continuu este caracteristic printr-o unitate vizuala, la nivel pietonala, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in acelasi plan de proiectie (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in acelasi plan de proiectie), frontul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiectie diferite (fatadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferituna fata de cealalta in raport cu planul de proiectie). Se admite mansardarea cladirilor cu conditia ca acestea sa nu fie o falsa mansardare ci sa se inscrie in volumul unui acoperis cu panta de 45 de grade, suprafata nivelului mansardei va fi de maxm 60% din aria unui nivel curent, fara a depasi CUT Maxim reglementat pentru zona respectiva. Inaltimea anexelor lipite de limitele laterale si posterioare ale proprietatii un va depasi inaltimea imprejuririi. Peste regimul de inaltime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii, pentru zona casei scarii si liftului, pentru echipamente, dotari tehnice (instalatii de climatizare, ventilatie, aspiratie, bateri, panouri solare, pompe si alte tipuri de echipamente asemanatoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat inaltimea etajului tehnic, inaltimea etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent. Conditii generale in ceea ce priveste modul de calcul al inaltimii maxime admise , inaltimea maxima se calculeaza astfel _ demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fincare nivel (finit -finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa, pentru realizarea de subsol sau demisol, numarul de subsoluri un se normeaza, realizarea de supante sau mezanin se va face cu incarrarea in regimul de inaltime maxim propus. Se admit console, balcoane bovindouri catre limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat din urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe parcela, in conditiile pastrarii unei distante verticale de minimum 3,50 metri intre cota trotuarului si intradosul placii. Subsolarile vor avea suprafata maxima de 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minimum 25%cu pamint vegetal. Edificabilul reprezinta suprafata de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele de proprietate ale parcelei in cadrul carea se va inscrie noua constructie. Calcan vizibil din domeniul public, fatada opaca (care un are prevazuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie

mascata sau integrate in ansamblu constructiei astfel incat de pe domeniul public, la nivel de pieton, acesta fatada sa un fie vizibila.

CAPITOLUL III. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia imobil pe o parcela, in corelare cu functiune predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea P.U.G. _ Plan Urbanistic General, corelate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditionarile din certificatul de urbanism.

Documentatia are ca obiectiv intocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru edificarea unui "IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ" in Municipiul Constanta, zona-cartier Palazu Mare, strada nespecificata, nr FN, parcela A498/43.

Documentatia are la baza C.U. _ Certificat de Urbanism nr 1814/04.06.2021 eliberat de P.M.C. _ Primaria Municipiului Constanta ce recomanda la capitol 3, ultimul aliniat, studiu de specialitate P.U.D, deasemenea documentatia urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic, configurarea estetici ansamblului compozitional in zona studiata, mobilare a terenurilor libere si incadraarea in compozitia intregului ansamblu _ P.U.Z. aprobat cu HCLC nr 121/2011, cu RUL detaliat prin HCLC nr258/31.07.2017 ; HCLC nr 212/2020 ; HCLC nr 372/20202 ; HCLC nr 449/28.12.2020.

CAPITOLUL IV. SURSE DE DOCUMENTARE

Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ :

P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANTA

P.U.Z. TOMIS PLUS – PALAZU MARE conform H.C.L.M. nr 121/16.05.2011 si H.C.L.M. Nr 258/31.07.2017 ; HCLC nr 212/2020 ; HCLC nr 372/20202 ; HCLC nr 449/28.12.2020.

CAPITOLUL V. OBIECTIVE

Prezenta documentatie la nivel de *P.U.D. PLAN URBANISTIC DE DETALIU* _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ isi propune urmatoarele:

Determinarea modului de utilizare a terenului.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament, amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare.

Determinarea conditiilor de acces in si din proprietate, circulatiile in limita de proprietate.

Determinarea conditiilor de racordare la retelele tehnico-edilitare ale municipiului prezente in zona.

Aspectul exterior si stabilirea modului de integrare in ambientul zonei a functiunii propuse.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei. Autorizarea executarii constructiilor care , prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile generale acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

CAPITOLUL VI. ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE

AMPLASAREA IN LOCALITATE _ MUNICIPIUL CONSTANTA, conform P.U.G. Municipiul Constanta parcela cea a generat P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ, este situata in U.T.R.11 – zona destinata amenajărilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cubluri nautice, agrement, toisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI _ P.O.T.

P.O.T. maxim aprobat = 45%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim aprobat = 1,50

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FUNCTIUNI

Folosirea actuala a terenului este : teren liber de constructii.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – CIRCULATII

Terenul studiat in acest P.U.D. are acces carosabil direct din De 498/20 (latura de est)_strada Jean Bart (de cca 3,35ml) si De 498/19 (latura de nord)_strada Jean Bart (de cca 6,15ml), cu ampriza de cca 10,00ml, cu retragere de 5,00ml din axul strazii, circulatia pietonala lipseste.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – REGIM JURIDIC

Terenul ce a generat P.U.D.-ul are o suprafata de 800,00mp, sola 52 parcela 498/43, numar cadastral 212837, conform CV nr.1516/22.11.2019 _ SPN NICULESCU _ NP OLGA NICULESCU, si este proprietatea privata "SIROM IMPEX" srl prin MARIN TOMA SORIN.

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – RETELE TEHNICO-EDILITARE

Terenul studiat in acest P.U.D, situat in Municipiul Constanta, cu numar cadastral 212837 (parcela 498/43) este situat intr-o zona ce detine echipate edilitare si retea tehnico-edilitare si anume :

- Retea de energie electrica
- Retea de apa potabila
- Retea de colectare ape menajere si pluviale
- Retea de gaze naturale

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE – FOND CONSTRUIT

Documentatia de P.U.Z. aprobat cu HCLC nr 121/2011, cu RUL detaliat prin HCLC nr 258/2017 ; HCLC nr 254/2018 – precizari, prin care s-a reglementat zona, a propus aceasta zona cu o diversitate functionala : zona destinata amenajarilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cubluri nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate, prezenta documentatia P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ respecta aceste prevederi.

Din punct de vedere al organizarii planimetrice si spatiale, zona se poate defini ca fiind in curs de dezvoltare.

Din analiza morfotipologica rezulta :

- regim de inaltime P+2-3etaje
- tipologie grupare, izolate
- tipologie fatade, predomina plinul in raportul plin/gol
- tipologie acoperire domina terasa
- starea cladirilor buna
- durabilitate buna
- front construit discontinuu

PROPUNERI MEDIU

Prin documentatia P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ, Municipiul Constanta, strada nespecificata, nr FN, sola 52, parcela 498/43, numar cadastral 212837, se propune rezolvarea urmatoarelor probleme :

- alimentarea cu apa
- evacuarea apelor menajere si pluviale la sistemul centralizat al municipiului
- amplasarea imobilului LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ in conformitate cu legile si normativele in vigoare.
- suprafata spatiilor verzi amenajate va fi in conformitate cu H.C.F.C. 152/22.05.2013

CAPITOLUL VII. REGLEMENTARI PROPUSE PRIN PUD

SUPRAFATA terenului ce a generat P.U.D. _ CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA D+P+1ETAJ, este de 800,00mp, sola 52 parcela 498/43, numar cadastral 212837, conform CV nr.1516/22.11.2019 _ SPN NICULESCU

VECINATATILE terenului sunt : la nord pe o lungime de 45,02ml De 498/19 _strada Jean Bart ; la est pe o lungime de 32,45ml De 498/20 _strada Jean Bart ; la sud pe o

lungime de 38,44ml proprietate privata A 498/42 ; la vest pe o lungime de 9,15ml proprietate privata.

UTILIZARI ADMISE

Spatii plantate, circulatii pietonale din care unele ocazional carosabile pentru intretinerea malurilor ; mobilier urban, amenajari pentru locuri de joaca : constructii pentru expozitii, activitati culturale, pavilioane cu utilizare flexibila alimentatie publica si comert, turism ; locuinte de vacanta, adaposturi, grupuri sanitare, spatii pentru administrare si intretinere ; parcaje sub si supraterane.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile legale OUG nr 195/2000, OUG nr 57/2007 si Ordinul nr 19/2010 al Ministerului Mediului si Padurilor.

UTILIZARI INTERZISE

Se interzic orice interventii care contravin legilor si normativelor in vigoare ; se interzic orice schimbari ale functiunilor spatiilor verzi publice ; se interzice conversia grupurilor sanitare in spatii comerciale ; se interzice localizarea tonetelor si tarabelor prin decuparea spatiilor plantate adiacente trotuarelor ; este interzis in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor ; se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatilor locale abilitate

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR _ SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI
modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada : cladirile se vor amplasa in regim izolat.

ALINIAMENT TEREN FATA DE STRAZILE ADIACENTE

Retragere 5,00ml din axul strazii Jean Bart, strada cu ampriza de 10,00ml conform plan circulatii PUZ aprobat prin HCL 121/2011.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Cladirile se vor amplasa, in functie de caracterul frontului stradal _ continuu sau discontinuu _ si de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POTERIOARE ALE PARCELELOR

Se vor respecta prevederile Codului Civil, capitol -III- _ limite juridice ale dreptului de proprietate ; sectiunea 1 _ limite legale ; articolele 611, 612, 613, 614, 615, 616.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

CIRCULATII SI ACCESE

Conform studiilor de specialitate avizate conform legii.

Se va asigura accesul din circulatiile publice pentru aleile ocazional carosabile _ pentru intretinere, aprovizionare _ care vor fi tratate ca alei principale.

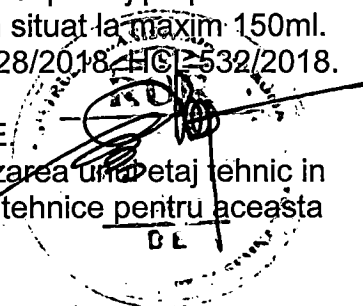
STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice. Locurile de parcare se dimensioneaza conf. Normelor specifice si se dispun in constructii supra/subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 autovehicule si vor fi incojurate de gard viu. In cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei numarul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezenta formele legale, amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau in cooperare, ori inchirierea locurilor necesare intr-un parcaj comun situat la maxim 150ml. Spatiu de parcare/garare va fi asigurat conf HCL 113/2017, HCL 28/2018, HCL 532/2018.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

Inaltimea maxima admisa in planul fatadei este de P+2-3E.

Peste regimul de inaltime maxim admiseste permisa realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii : casa liftului si a scarii, echipamente, dotari tehnice pentru aceasta



zona retragerea fata de atic va fi minim inaltimea etajului tehnic.inaltimea etajului tehnic va fi maxim inaltimea etajului curent.

Inaltimea maxima se calculeaza astfel : demisol1,50ml fata de trotuarul de garda + 3,30ml pentru fiecare nivel + 1,10ml aticul/cornisa.

Se permite realizarea de subsoluri sau demisoluri; numarul acestora nu se normeaza , supantele/mezaninurile se vo face cu incadrareain regimul de inaltime maxim propus.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Aspectul exterior al cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiuni si va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor invecinate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate. Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specific diversitatii de functiuni si exprimarii prestigiului si specificului investitorilor. Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare publice. Se interzice realizarea cladirilor fara racorduri de apa, canalizare si energie termica. Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea cablurilor TV. Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul stradal, colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

SPATII PLANTATE

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate. Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenuli peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii. Respectare HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate

IMPREJMUIRI

Gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea maxima 2ml cu sclu opac de 0,6ml si partea superioara traforata. Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5ml si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele de proprietate laterale si posterioare cu gard viu, cu acordulvecinilor. Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea amprentei spatiului prin diferente de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI – POT_{max} = 45%

COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI _ CUT_{max} = 1,5

CAPITOLUL VIII. C O N C L U Z I I

Din punct de vedere al structurii si organizarii urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilitati de reorganizare si restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite interventii urbane precum si existenta suprafetelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezinta, din punct de vedere al esteticii si compozitiei urbane, nuclee consolidate care sa constituie puncte de plecare in reorganizarea planimetrica si volumetrica a zonei sau care sa necesite a fi protejate.

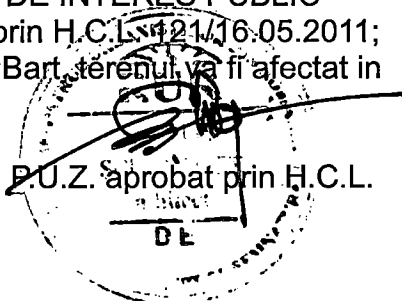
Dezvoltarea spatiala-volumetria in lungul arterei ce a generat un tesut urban liniar. In ceea ce priveste configurarea spatiala, volumele dezvoltate linear nu reusesc sa se impuna dat fiind tipul de functiune (locuinte de vacanta) si ponderea plinului in raport cu golul.

REGLEMENTARI - REGIM JURIDIC SI OBIECTIVELE DE INTERES PUBLIC

Regimul juridic se va modifica conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017, se propune supralargirea strazii Jean Bart, terenul va fi afectat in suprafata de 175,60 mp.

REGLEMENTARI – CIRCULATII

Circulatia in zona ramane subordonata reglementarilor P.U.Z. aprobat prin H.C.L. 121/16.05.2011; H.C.L. 258/31.07.2017.



Accesul pietonal si auto se face din strada Jean Bart. Parcarea va fi dimensionata conform H.C.L. 113/2017.

REGLEMENTARI – RETELE TEHNICO EDILITARE

Coordonarea retelelor edilitare pentru zona studiata P.U.D. LOCUINTA DE VACANTA S+P+2ETAJE, Municipiul Constanta, Zona Palazu Mare, strada Nespecificata, FN, sola 52, parcela 483/43 prevede urmatoarele reglementari cu caracter general, pana la posibilul racord la retelele edilitare publice conform avizelor.

- AVIZ RAJA nr 1493/54741/23.07.2021
- AVIZ " e-distributie " nr 08487755/22.07.2021
- AVIZ DISTRIGAZ SUD RETELE nr 316740950/09.09.2021
- AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS nr 739/01.09.2021
- AVIZ " rds & rcs " nr 6876/21.09.2021
- AVIZ DJCC nr 3094/08.10.2021
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE PMC seria A, nr 0006651/24.09.2021
- ADRESA APMC nr1021/24.06.2021

REGLEMENTARI – MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

SUPRAFATA TEREN : 800,00MP – proprietate privata conform CVC NR 1516/22.11.20019, incheiere de autentificare SPN NICULESCU.

SUPRAFATA TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC 175,90MP (conform P.U.Z.)

SUPRAFATA CONSTRUITA PROPUSA 159,50MP

SUPRAFATA DESFASURATA PROPUSA 328,85MP(CALCUL CUT 328,85MP)

P O T PROPUS 19,90% (maxim aprobat 60,00%)

C U T PROPUS 0,40 (maxim aprobat 1,50)

REGIM DE INALTIME propus S+P+2ETAJE = 11,50ML

Se vor respecta prevederile din capitolul VII reglementari propuse prin PUD_ inaltimea maxim admisa a cladirilor.

REGLEMENTARI – RETRAGERI DE LA ALINIAMENT SI

LIMITELE DE PROPRIETATE

Retrageri fata de aliniamentul nou propus (PUZ 121/2011) si limite de proprietate laterale si posterioaravor respecta prevederile Codului Civil, capitol -III- limitejuridiceale dreptului de proprietate ; sectiunea1_ limite legale ; articolele 611, 612, 613, 614, 615, 616.

BILANT TERITORIAL PROPUS

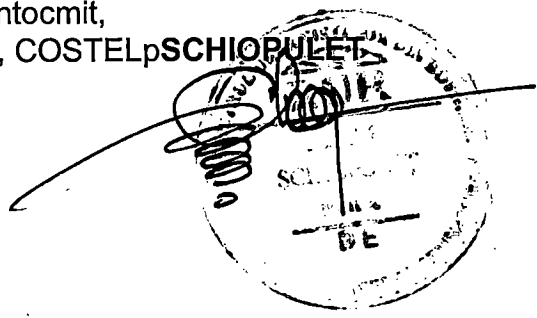
NR.CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	159,50MP	19,90%
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA - PROPUS	159,50MP	19,90%
	CIRCULATII	154,10MP	19,30%
2	PIETONAL	48,00MP	6,00%
3	CAROSABIL PARCARE	56,10MP 50,00MP	7,05% 6,25%
	SPATII VERZI	486,40MP	60,80%
4	SPATII VERZI+PERGOLA VERDE	486,40MP	60,80%
	T O T A L	800,00MP	100,00%
	SUPRAFATA TEREN	800,00MP	
	SUPRAFATA CE TRECE IN DOMENIUL PUBLIC	175,90MP	

Avind in vedere amplasarea terenului studiat in cadrul intravilanului Municipiului Constanta, prezentul P.U.D. - plan urbanistic de detaliu, precum si faptul ca in zona sunt terenuri neocupate, isi propune ca noul imobil propus, sa imbunatateasca din punct

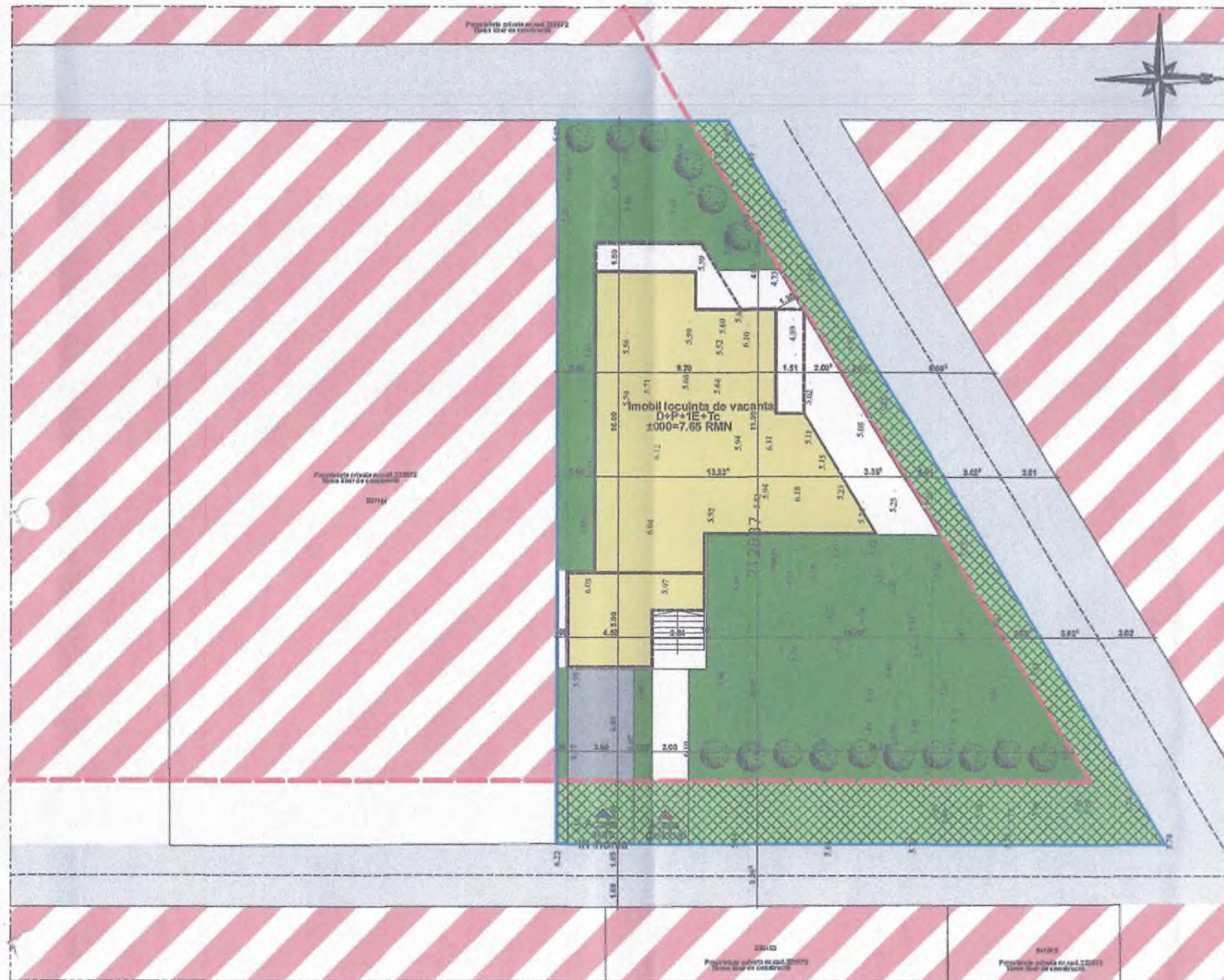
de vedere estetic imaginea zonei, sa asigure o buna functionare a acesteia, in concordanta cu tendintele actuale ale zonei.

Prezenta documentatie, intocmita de biroul individual de arhitectura BIA COSTEL SCHIOPULET, sub contract de proiectare 006/2021, in faza de obtinere avize si acorduri conform CU nr 1814/04.06.2021_CERTIFICAT DE URBANISM ELABORARE PUD a fost elaborata cu respectarea prevederilor Legii 50/1991 (republicata).

Intocmit,
arhitect, COSTEL SCHIOPULET



MARTIE 2022



JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI COȘENEA
 DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 101231/13.05.2022
 ARHITECT ȘEF

LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA ZONA DE STUDIU
 - LIMITA LOT CARE A GENERAT P.U.D. PROP. SC SIROM IMPEX SRL
 - LIMITA EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
 - ALINIAMENT NOU PROPUȘ
 - ZONA CONSTRUITĂ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA MIXTA - UTR 11 CONF. P.U.Z. - zona destinata amenajarilor specifice malului lacului Siutghiol, debarcadere, cluburi nautice, agrement, loisir, locuinte de vacanta, sport, agrement, distractie, turism balnear si spatii verzi amenajate.
 - SPATII VERZI
- CIRCULATII**
- CAROSABIL
 - CAROSABIL IN INCINTA
 - PIETONAL IN INCINTA
 - TEREN CE TRECE IN DOMENIU PUBLIC (REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIEI CONFORM P.U.Z.12/1/2011)
 - ACCES AUTO
 - ACCES PIETONAL

LEGENDA :

- Limita P.U.D. - IE 212837
 - 5.89 Cota de nivel
- Sistem de proiectie utilizat :
 Stereografic 1970
 Cota de referinta pentru nivelment :
 Marea Neagra 1975

Nr Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi (m)	
	X [m]	Y [m]	
1	308872.190	788476.660	45.019
2	308897.500	788515.890	32.451
3	308865.090	788517.550	38.444
4	308863.052	788479.140	9.151
S(P.U.D.) = 800 mp			

Indicatori urbanistici :

Supr. teren=800,00mp
 Supr. teren ce trece in domeniu public=175,60 mp(conf PUZ)
 Supr. constr.=159,50 mp
 Supr. constr. parter=159,50 mp
 Supr. constr. etaj curent=169,35 mp
 Supr. constr. desf. totala=328,85 mp
 POTprop.=19,90% CUTprop.=0,41

BILANT TERRITORIAL

NR. CRT.	FUNCTIUNI	MP	%
ZONE FUNCTIONALE			
1	IMOBIL LOCUINTA DE VACANTA- PROPUȘ	159.50 MP	19.90%
CIRCULATII			
2	PIETONAL	48.00 MP	6.00%
3	CAROSABIL+PARCARE	106.10 MP	13.30%
SPATII VERZI			
4	SPATII VERZI	486.40 MP	60.80%
TOTAL		800.00 MP	100.00%
5	SUPRAFATA TEREN	800.00 MP	

A. Date referitoare P.U.D

Nr parțela	Categoria de folosință	Suprafata P.U.D. (mp)	Mentii
1	A	800	Limita P.U.D. nelaprajuită
Total		800	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatie	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total		Suprafata totala masurata P.U.D. = 800 mp	

Executant: SC TOPO MINIERA SRL
 Ing. Mihail Alexandru - Czera

Inspector: [Signature]

19-10-2021

Verificator / Expert:	Numele:	Semnatura:	Cerinta:	Referat de verificare / Raport expertiza:		
societate comerciala aAS ProArh CONSTANTA b-dul TOMAS nr. 93		Denumire proiect: Elaborare PUD ptr. Construire imobil locuinta de vacanta D+P+1e+Tc si imprejurimi Localitatea: Constanta, soia 52, parcela 498/43 Beneficiar: SC Sirom Impex SRL prin Marin Sorin				
Specific:	Numele:	Semnatura:	Proiect nr.:	Scara:	Data:	FAZA:
Sef proiect:	arh. SCHIOPULET Andrei		006/2021	1:200	10/2021	PUD
Proiectat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Denumirea plansei:		Planșa nr.:	
Desenat:	arh. Andrei SCHIOPULET		Plan de situatie-reglementari		A8	