



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință D+P+1E, str. Berna nr. 13,
investitor Molamet Feuzi

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29.09. 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 116640/13.09.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 116638/13.09.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 116639/13.09.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Molamet Feuzi înregistrată sub nr. 116638/13.09.2017;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire locuință D+P+1E, str. Berna nr. 13, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul reglementării prin PUD, situat în str. Berna nr. 13, în suprafață de 500 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 15973/44/3, înscris în cartea funciară a UAT Constanța sub nr. 223002, este proprietatea numiților Molamet Melekî și Molamet Feuzi conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 155/23.07.2009 la Biroul notarului public Trăistaru Adriana.

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

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Molamet Feuzi domiciliat în Constanța, bd. Tomis nr. 338, bl. C1, sc. A, et. 8, ap. 35, în vederea aducerii la

îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, - împotrivă, 1 abțineri.

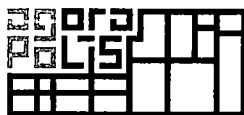
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
PATRICHI TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

CONSTANȚA

NR. 307 / 29.09. 2017



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic de detaliu- Construire Locuință D+P
+1E, strada Berna nr. 13**

Amplasamentul: **STRADA BERNA NR. 13, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **MOLAMET MELEKI ȘI MOLAMET FEUZI**

Contract nr.: **AP 40/06.02.2017**

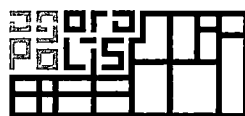
Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Data elaborării: **Iunie 2017**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

1. INTRODUCERE

Date de recunoaștere a documentației

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic de Detaliu- Construite Locuință D+P+1E, strada Berna nr.13, Municipiul Constanța

1.2. Amplasamentul:

strada Berna nr.13, Municipiul Constanța, județul Constanța

1.3. Beneficiarul investiției:

MOLAMET FEUZI ȘI MOLAMET MELEKI

1.4. Elaboratorul studiului:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

1.5. Suprafața estimată a terenului:

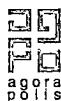
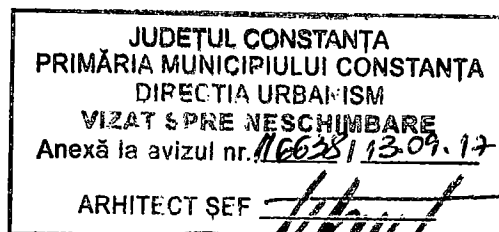
500 mp - descriere conform Extras de Carte Funciară nr. 99620/26.09.2016, nr. cadastral 15973/44/3

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

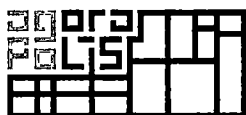
Conform Certificatului de Urbanism 1906/02.06.2016 și a extrasului de carte funciară nr. 99620/26.09.2016, terenul este situat în intravilanul UAT municipiul Constanța. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice MOLAMET FEUZI și MOLAMET MELEKI, dobândit prin act Notarial 155/23.07.2009, emis de BNP TRĂISTARU ADRIANA.

1.7. Data elaborării proiectului:

Iunie 2017



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 116638/13.09.17

ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

1.8. Obiectul lucrării (Plan Urbanistic de Detaliu)

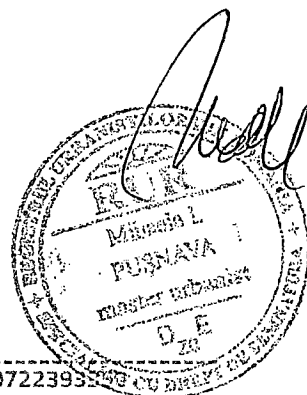
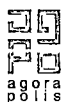
Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUD-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective PUD:

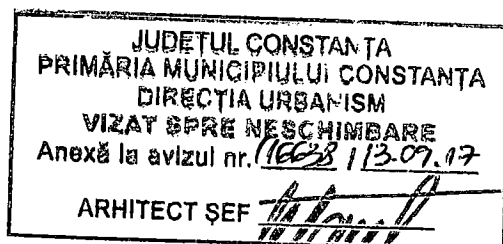
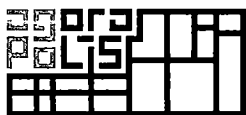
- utilizarea rațională a terenurilor în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUG sau PUZ;
- facilitarea elaborării unor proiecte ulterioare de investiții;
- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;

În conținutul PUD se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722395549
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

2. ÎNCADRARE ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

PUG-ul Municipiului Constanța încadrează imobilul în intravilan. Acesta se află în V Municipiului Constanța, pe strada Berna nr.13, într-o zonă cu o nouă dezvoltare de locuire (în spatele Magazinului Dedeman situat pe Bd. Tomis).

PUZ-ul aprobat prin HCL 121/16.05.2011 încadrează imobilul în UTR 2B- locuințe individuale/colective medii în regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat).

Acesta se regăsește în zonă protejată conform OMC 2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/20014- Situl Așezare Cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, nr. crt 12.

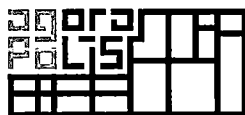
Conform Certificatului de Urbanism 1906/02.06.2016 și a RLU PUZ aprobat prin HCL 121/16.05.2011 a UTR 2B, retragerile de la limitele laterale ale parcelei pentru un edificabil izolat trebuie să fie de minimum 3m sau jumătate din înălțimea construcției, oricare dintre acestea este mai mare. Având în vedere suprafața relativ mică a parcelei și dorința beneficiarului de a realiza pe imobilul din strada Berna nr. 13 o locuință individuală în regim izolat cu o suprafață construită la sol de 120m, cu un gabarit care excede permisivitățile date de RLU UTR2b, în schimb care nu modifică caracterul zonei și se justifică și în virtutea unor retrageri mai mici similare pentru construcțiile adiacente, este necesară elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru a detalia amplasarea construcției pe teren în relație cu imobilele vecine și cu aliniamentul.

Planul Urbanistic de Detaliu se va corobora cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- PUG UAT Municipiul Constanța;
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța (la nivel de zonă metropolitană), în elaborare;
- PUZ aprobat prin HCL 121/16.05.2011 (vezi planșă circulații- reglementare circulații categoria 3- or mai multe gabarite).



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722395386
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 116631/13-09-17

ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Concluziile studiilor de fundamentare (geotehnic, topo) vor fi descrise ulterior în memoriu, în capitolele care vizează explicații privind geomorfologia terenului.

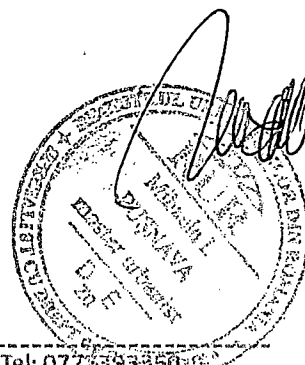
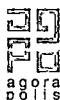
2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent

Odată cu realizarea Planului Urbanistic de Detaliu, s-a realizat un **studiu geotehnic** (ing. Dragoș Moga) care încadrează terenul în categoria terenurilor cu compresibilitate mare în stare naturală și foarte mare în stare inundată și emite recomandări, după cum urmează:

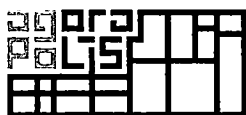
„Deoarece terenul de fundare se încadrează în grupa A a pământurilor sensibile la umezire colapsabile, pentru evitarea degradării viitoarei construcții, se vor respecta măsurile prevăzute în Normativul NP 125 pentru terenul macroporic, sensibil la umezire, colapsabile ce au drept scop protejarea terenului de fundare împotriva umezirii, în perioada execuției și în timpul exploatării, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte, nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață (vezi Normativul NP125), în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu panta de 5% spre exterior, cu lățimea de minimum 1m.”

Odată cu realizarea Planului Urbanistic de Detaliu, s-a realizat un **studiu de însorire** (arh. G. Grigorescu), care arată că:

„Concluzia studiului de analiză a gradului de însorire, ca urmare a realizării imobilului propus D+P+1E este următoarea: nu se produc reciproke ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislația în vigoare privind normele de igienă și de calitate a vieții populației, atât ale clădirilor învecinate de către imobilul propus D+P+1E, cât și ale imobilului propus de către construcții învecinate. În concluzie, în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119 din 4 februarie 2014 (M.Of.nr.127/2014) privind mediul de viață al populației, Cap.I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, Art.3 a Ordinului 1383 din 24.09.2002 pentru aprobarea reglementărilor tehnice „Normativ privind proiectarea clădirilor de locuințe, NP057/02, Anexa 3.4(d) Însorirea, amplasarea construcției asigură însorirea tuturor încăperilor de locuit, atât din imobilul propus, cât și din imobilele vecine pe o durată de minim o oră și 30 de minute zilnic, la solstițiul de iarnă”.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 11668/13.09.17
ARHITECT ȘEF *[Signature]*

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Imobilul care generează PUD se află în zona de V a Municipiului Constanța, pe strada Berna nr.13, într-o zonă de locuire dezvoltată recent (sunt foarte multe terenuri virane în vecinătate). Drumul E60/Bd. Tomis, ca arteră de rang 1, care conectează imobilul la rețeaua de circulații relevante a orașului se află la distanță-timp motorizată de 1 minut sau la o distanță-timp pietonală de 3-4 minute.

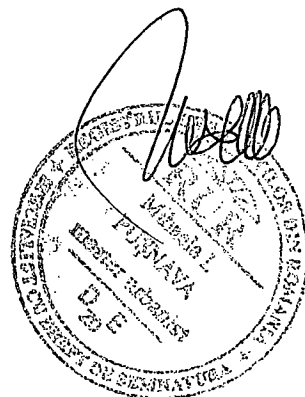
Accesul către imobil se realizează din V, strada Berna. În momentul de față, această nu este asfaltată și nici nu sunt amenajate circulații pietonale asfaltate sau pavate. Parcelele învecinate își asigură necesitățile de garare în interiorul parcelor.

3.2. Suprafață ocupată, limite și vecinătăți

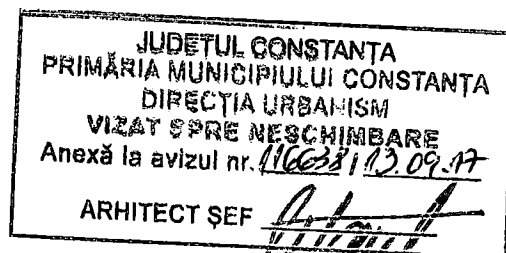
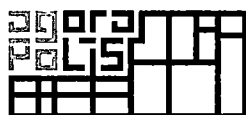
Imobilul în suprafață de 500mp care generează Planul Urbanistic de Detaliu se regăsește în intravilanul Municipiului Constanța, județul Constanța, în zona de V a orașului.

Se învecinează:

- la N cu Dragomir Valentin, A586/2/44/4 (nr. cadastral 259742 ;
- la E cu Marin Constantin, lotul A586/2/44/1 (nr. cadastral 209532);
- la V cu strada Berna;
- la S cu Dragomir Antonel, lotul A586/2/44/2;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



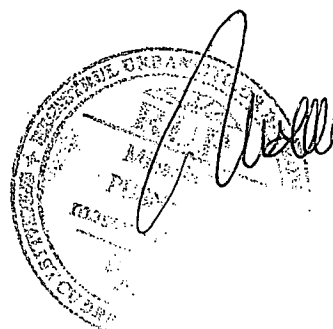
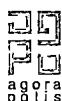
PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

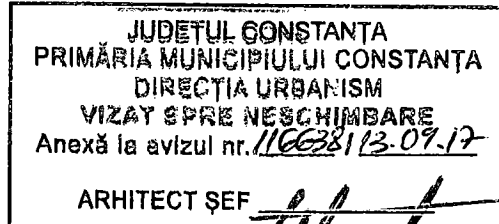
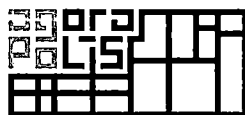
BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC DE DETALIU			
TIPURI DE UTILIZARE	EXISTENT		
	MP	TA	
LOT STR. BERNA NR. 9	700	0.07	25.27076
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 9	225	0.0225	
LOT STR. BERNA NR. 11	468	0.0468	16.89531
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 11	124	0.0124	
LOT STR. BERNA NR. 13	500	0.05	18.05054
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 13	0	0	
LOT STR. BERNA NR. 15	463	0.0463	0
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 15	114	0.0114	
Fond Locuire	2131	0.2131	0
CIRCULAȚII CAROSABILE	639	0.0639	23.06859
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	2770	0.277	100%

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Zona studiată este una care susține o dezvoltare imobiliară recentă (post 1990), cu locuințe individuale și semi-colectiv cu regim de înălțime în genere mic. Aspectul arhitectural urbanistic este unul care descrie o imagine contemporană, clădirile de locuit învecinate fiind realizate din materiale comune unei astfel de funcționalități în secolul 21 (respectiv texturi simple, fațade tencuite în gama de culori pastel galben crom, cărămiziu, respectiv gri-verde, tâmplărie PVC albă, neagră sau de culoarea lemnului, volumetrii diverse, fără o valoare arhitecturală deosebită).



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.5. Destinația clădirilor

Toate clădirile din zona de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu (imobilele din strada Berna nr. 9/11/13/15) au destinație de locuințe individuale sau semicolective.

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor (suprafețe ocupate)

Imobilul care generează PUD este proprietatea privată a persoanelor fizice Molamet Feuzi și Molamet Meleki. Imobilele învecinate sunt, de asemenea, proprietatea privată a unor persoane fizice. Strada Berna se află în domeniul public al Municipiului Constanța.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Imobilul nu prezintă declivități majore. În ceea ce privește geomorfologia, zona amplasamentului se încadrează teritorial în zona Dobrogea centrală. Pe amplasament, terenul este alcătuit dintr-un strat de pământ cenușiu sub care se află stratul de bază alcătuit din loess galben plastic vârtos (Fundarea se recomandă a se face în stratul de loess la o adâncime de - 275 cm de la suprafața terenului). Adâncimea maximă de îngheț în această zonă este de 0.8m, conform STAS 6054/1977.

Stratificația terenului:

0-1,00 m - pământ cenușiu

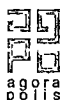
1m-4,40m - loess galben plastic vârtos (structură macroporică, granulometric praf, praf argilos, plasticitate medie).

3.8. Adâncimea apei subterane

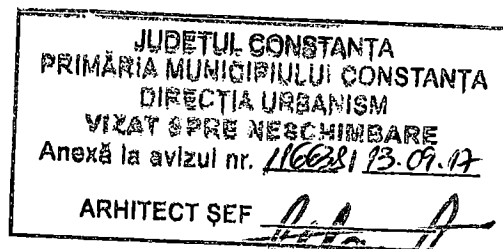
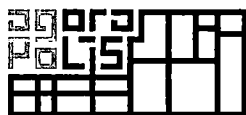
La data efectuării cercetărilor pentru realizarea studiului geotehnic, nivelul pânzei freatice nu a fost întâlnit în foraje până la adâncimea investigată, respectiv -4,4m.

3.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Imobilul este amplasat în zona seismică caracterizată prin coeficientul $ag=0.20$ și perioada de colț $T_c=0,7s$.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722993350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.10. Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Fondul construit existent în zona studiată are următoarele caracteristici în prezent:

- imobilul din strada Berna nr. 9 - regim de înălțime P+1+M (cca. 10m), culoare ocru-cărămiziu, învelitoare cărămidă, înprejmuire H mediu cca. 1.8m de culoare fațadelor, stare bună;
- imobilul din strada Berna nr. 11- regim de înălțime P+1 (cca. 8m), culoare gri-beige, învelitoare sistem terasat, înprejmuire H mediu cca. 1.8m de culoare fațadelor, stare bună;
- imobilul din strada Berna nr. 15- regim de înălțime P+3+4r (cca. 16m), culoare gri-verde, învelitoare sistem terasat, înprejmuire H mediu cca. 1.8m metalic/transparent, stare bună;

3.11. Echiparea existentă

Zona nu dispune de rețele publice de echipare edilitară, respectiv alimentare cu energie electrică, de alimentare cu apă, canalizare, telefonie, internet, alimentare cu gaze naturale din strada Berna (vezi avize rețele atașate la prezenta documentație).

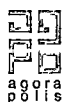
3.12. Elemente de climă și probleme de mediu

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre.. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

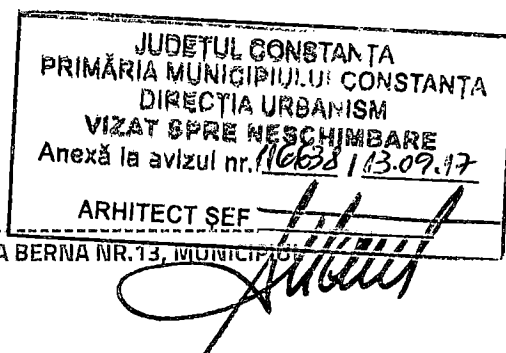
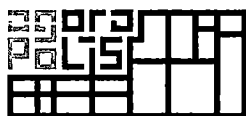
Condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile climatice:

- temperatura de calcul pentru vară: STAS 6472/2-83
- temperatura de calcul pentru iarnă: STAS 10907/1-97
- viteza de calcul a vânturilor: STAS 10101/20-90
- încărcările date de zăpadă: STAS 10101/21-92

În prezent, zona studiată este supusă marginal și nesemnificativ unor eventuale probleme de mediu (vezi poluarea aerului datorată traficului din proximitate (drumul european E60)).



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722352350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiective noi solicitate prin tema program

Destinație propusă: locuință unifamilială în regim izolat

Imobilul propus va fi o locuință unifamilială cu trei nivele: demisol, parter și un etaj . Se va realiza si împrejurirea terenului.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Destinație propusă : locuință unifamilială în regim izolat

Imobilul propus va fi o locuință unifamilială cu trei nivele: demisol, parter și un etaj . Se va realiza si împrejurirea terenului.

Distanța dintre construcția proiectată pe amplasamentul studiat și construcțiile vecine sunt:

- la N- imobil P+1 la 3.70m (în cel mai apropiat punct);
- la E- imobil P+2 la peste 19m;
- la S- imobil P+3+4r la 6.2m (în cel mai apropiat punct)

4.3 Capacitatea, suprafața desfășurată

Locuința va avea următoarea configurație :

1.SUBSOL	Ac= 119.45 mp	Au= 96.19mp
2.PARTER	Ac= 121.94mp	Au= 98.65mp
3.ETAJ	Ac= 128.38mp	Au = 103.39 mp

Steren = 500.00mp - după retragere aliniament pentru gabaritare strada Berna - 464mp

S construită propusă = 121.94mp

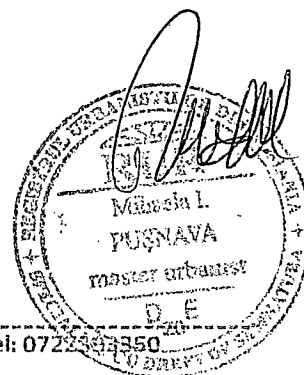
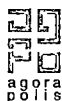
S desfășurată propusă = 369.77mp

(S demisol – 119.45 mp ;S parter – 121.94mp ;S etaj – 128.38 mp)

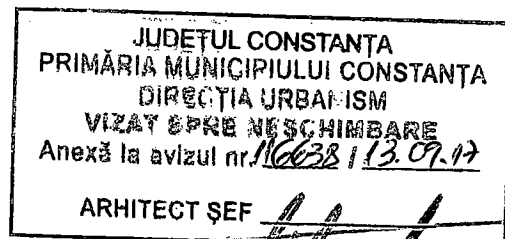
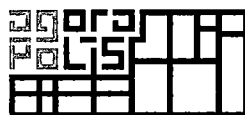
Coeficienții urbanistici propuși sunt:

P.O.T. propus = 33% (inclusiv scări, terase)

C.U.T propus = 0.8



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722343350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Construcția se încadrează în categoria de importanță normală „C”, în conformitate cu HG 766/ 1997 și clasa III de importanță conform P100/1-2006.

Construcția va fi înconjurată perimetral de un trotuar cu lățime de minim 1m și va avea o platformă de acces și o alee carosabilă pe care se va parca automobilul în incinta proprietății. Împrejmuire către strada va fi constituită de un gard cu panouri din fier forjat așezate pe un soclu de beton, placat cu piatră, de 70cm înălțime, cu o poartă de acces pietonal (1.2m) și poartă auto de 5m. Celelalte trei laturi ale împrejurării înalte de 1.8m vor fi realizate din structură zidită tencuită și vopsită.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

(distanțe față de construcții existente, accese pietonale și auto, accese utilaje stingere incendii)

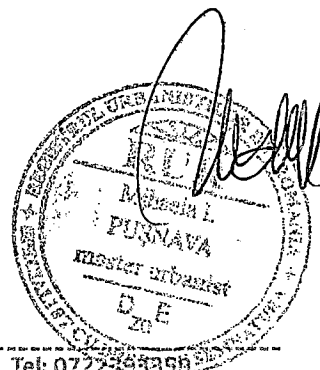
Distanța dintre construcția proiectată pe amplasamentul studiat și construcțiile vecine sunt:

- la N- imobil P+1 la 4.10m (în cel mai îngust punct);
- la E- imobil P+2 la peste 21m;
- la S- imobil P+3+4r la 6.4m (în cel mai îngust punct)

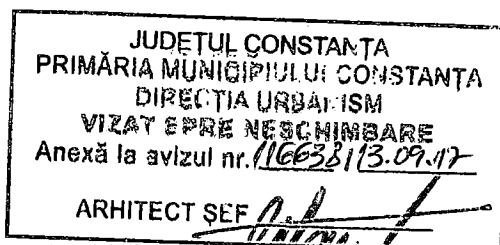
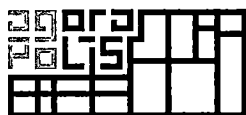
Atât accesul pietonal, cât și cel auto se vor realiza din V, respectiv din strada Berna. Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil, de asemenea, tot din strada Berna, pe zona accesului carosabil pe lot (acces carosabil minimum 5m)

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

Orientarea optimă a fațadelor cu suprafețe vitrare către toate punctele cardinale va asigura însorirea corespunzătoare a spațiilor pentru o perioadă cât mai îndelungată pe zi. S-a realizat un studiu de însorire care arată că sunt respectate cerințele prevăzute de Ordinul Ministerului Sănătății 119/04.02.2014 privind mediul de viață al populației, cap.I- Norme de igienă referitoare la zonele de locuit, art.3, ale căror concluzii arată că în urma realizării construcției propuse prin PUD nu se produc umbriri reciproce ale spațiilor de locuit peste limitele prevăzute de legislație din domeniu.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722363958
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

4.6. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Prin prezentul Plan Urbanistic de Detaliu nu se aduc modificări construcțiilor existente. Se recomandă întreținerea fațadelor, finalizarea tencuirii împrejurimilor, acolo unde nu au fost finalizate și amenajarea peisageră a spațiilor vizibile din strada Berna. În eventualitatea reabilitării fațadelor în următorii 10 ani, se recomandă utilizarea unor tencuieli pastel de culoare gri-beige, albe sau galben crom, cu accente de asemenea în ton pastel.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile

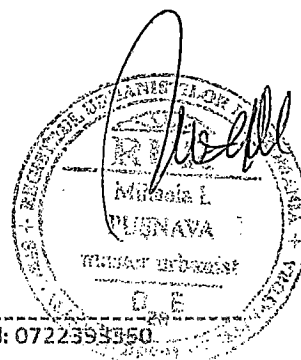
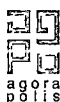
Având în vedere necesitatea reglementării acceselor în incintă și a realizării circulațiilor pietonale Planul Urbanistic de Detaliu semnalează zonele de acces pietonal și carosabil. Toate imobilele vor asigura necesitățile de garare în interiorul lotului, în raport cu nevoile și normele în vigoare (vezi inclusiv Planul de Mobilitate Urbană Durabilă și alte normative). Se recomandă amenajarea de trotuare pe strada Bernei, asigurarea de rampe pentru persoane cu dizabilități, dar și asfaltarea acestora pentru creșterea confortului în ceea ce privește circulația carosabilă, pietonală sau ocazional velo. S-a respectat gabaritul conform Planului Urbanistic Zonal Palazu Mare, pentru străzi categoria III, respectiv 10m gabarit. Se asigură 2 locuri de parcare pe lot pentru lotul care a generat PUD.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

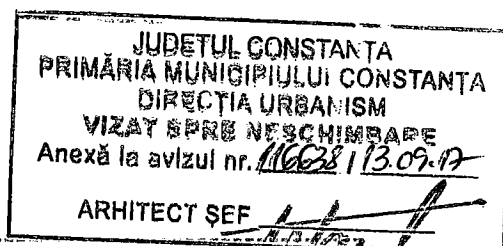
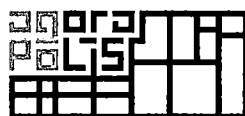
Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere pesiagistic, sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ, având în vedere faptul că se va dezvolta o zonă rezidențială nouă. Se vor amenaja spații plantate care să reziste condițiilor climatice specifice zonei (arbori/iarbă deasă). Pentru locuința unifamilială propusă prin PUD, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ de cca. 150mp. Curtea va fi amenajată cu zonă verde cu gazon pe acești 150mp și se vor planta trandafiri arbuști pe zona din fața locuinței de-a lungul aleii pietonale de acces în locuință. La est va fi amenajată o zonă cu gazon și arbuști ornamentali, dar se vor planta și pomi fructiferi.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

NU ESTE CAZUL



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

4.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noii construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcției în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului.

Conform HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, pentru locuința unifamilială propusă vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ în suprafață de minim 50mp. Suprafața prevăzută cu spații verzi a proprietății este de min 150mp.

Deșeurile menajere se vor colecta și depozita în europubele din PP, amplasate în loc special amenajat și vor fi evacuate de o firmă specializată, pe baza unui contract.

4.11. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Imobilul care generează PUD este proprietatea privată a persoanelor fizice Molamet Feuzi și Molamet Meleki. Imobilele învecinate sunt, de asemenea, proprietatea privată a unor persoane fizice. Strada Berna se află în domeniul public al Municipiului Constanța. Nu sunt obiective de utilitate publică în zona de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu.

4.12. Lucrări necesare de sistematizare verticală

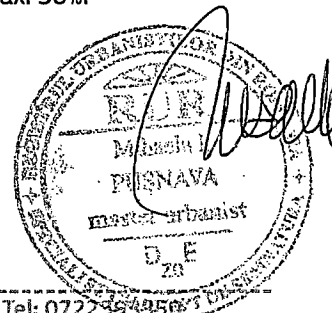
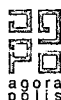
Se recomandă amenajarea de trotuare pe strada Bernei, asigurarea de rampe pentru persoane cu dizabilități, dar și asfaltarea acestora pentru creșterea confortului în ceea ce privește circulația carosabilă, pietonală sau ocazional velo.

4.13. Regim de construire (aliniere, înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

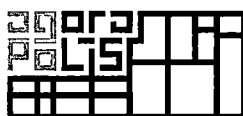
PUD-ul respectă RLU al PUZ aprobat prin HCL 121/16.05.2011, respectiv POT max. 50%.

Indicatori urbanistici propuși sunt:

P.O.T. propus = 33%



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722361456
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 16638/13.09.17
ARHITECT ȘEF

PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se propune modificarea retragerilor laterale minime prin amendarea Regulamentului de Urbanism al Unității Teritoriale de Referință (UTR) 2B- - locuințe individuale/colective medii cu regim de construire continuu sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specific zonei rezidențiale, scuaruri publice cu indicatorii urbanistici:

- POT max= 50%;
- CUT max=2;
- aliniere- retragere 5m față de aliniament pentru locuințe înșiruite, 3m pentru locuințe izolate;
- construibilitate- minim 150mp per lot și deschidere la stradă de 12m pentru locuințele izolate;
- retrageri laterale pentru construcții izolate-3m sau jumătate din înălțime;
- retrageri posterioare pentru construcții izolate- la fel;
- împrejurimi h 1.8-2.2m, soclu opac 60cm, parte transparentă dublată cu gard viu(către strada), opac către vecini;
- obligatoriu a se amenaja spații plantate cu rol decorativ și de protecție pe minim 10% din suprafața terenului.

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU PROPUNE:

- RETRAGERE ALINIAMENT VECHI (cca.7m), retragere aliniament nou (4m)
- RETRAGERE LATERALĂ LA NORD -0.9M;
- RETRAGERE LATERALĂ LA SUD-3M;
- RETRAGERE POSTERIOARĂ - 8.5/13M;
- H propus=9.5m la cornișă, 11m la coamă /P+1E

4.14. Coeficientul de utilizare a terenurilor

PUD-ul respectă RLU al PUZ aprobat prin HCL 121/16.05.2011, CUT max. 2.

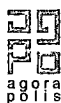
Coeficient de utilizare a terenului propus :

C.U.T propus = 0.8

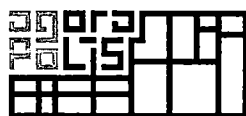
4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri)

Imobilului care a generat PUZ i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722383350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

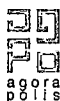
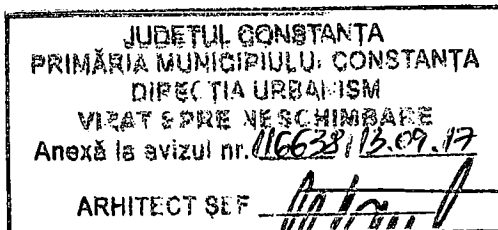
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

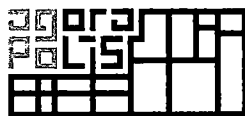
Alimentare cu apă/Evacuarea apelor uzate

Pentru alimentarea cu apă și preluarea apelor uzate menajere, se vor folosi rețelele existente în zonă conform aviz RAJA CONSTANTA .

Alimentarea cu energie electrică

Bransamentul la rețeaua furnizorului se va executa la rețeaua existentă în zonă, iar consumul de energie electrică va fi măsurat prin grupul montat de către ENEL .





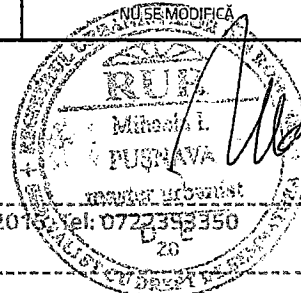
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 1166381/13.09.17

ARHITECT ȘEF

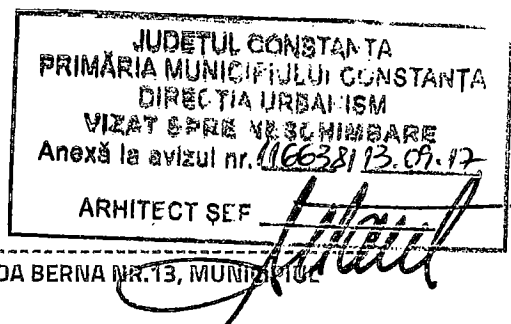
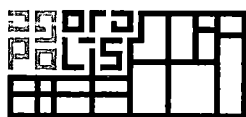
PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

4.16. Bilanț teritorial (existent și propus)

BILANȚ TERITORIAL PLAN URBANISTIC DE DETALIU						
TIPURI DE UTILIZARE	EXISTENT			PROPUȘ		
	MP	HA	%	MP	HA	%
LOT STR. BERNA NR. 9	700	0.07	25.270758	700	0.07	25.270758
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 9	225	0.0225		NU SE MODIFICĂ		
LOT STR. BERNA NR. 11	468	0.0468	16.895307	468	0.0468	16.895307
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 11	124	0.0124		NU SE MODIFICĂ		
LOT STR. BERNA NR. 13	500	0.05	18.050542	464	0.0464	16.750903
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 13	0	0		152	0.0152	
LOT STR. BERNA NR. 15	463	0.0463	0	463	0.0463	0
CONSTRUIT LA SOL STR. BERNA NR. 15	114	0.0114		NU SE MODIFICĂ		
LOCUIRE	2131	0.2131	0	2095	0.2095	0
CIRCULAȚII CAROSABILE	639	0.0639	23.068592	467	0.0116	16.859206
CIRCULAȚII PIETONALE	0	0	0	208	0.0085	7.5090253
SUPRAFAȚĂ TOTALĂ	2770	0.277	100%	2770	0.277	100%
POT-PROCENT-OCUPARE-TEREN	EXISTENT			PROPUȘ		
POT LOT STR. BERNA NR. 9	33%			NU SE MODIFICĂ		
POT LOT STR. BERNA NR. 11	27%			NU SE MODIFICĂ		
POT LOT STR. BERNA NR. 13	0					
POT LOT STR. BERNA NR. 15	25%			NU SE MODIFICĂ		
CUT-COEFIȚIENT-UTILIZARE-TEREN	EXISTENT			PROPUȘ		
CUT LOT STR. BERNA NR. 9	0.7			NU SE MODIFICĂ		
CUT LOT STR. BERNA NR. 11	0.8			NU SE MODIFICĂ		
CUT LOT STR. BERNA NR. 13	0			0.8		
CUT LOT STR. BERNA NR. 15	1.2			NU SE MODIFICĂ		



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2013; Tel: 0722355350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU- CONSTRUIRE LOCUINȚĂ D+P+1E, STRADA BERNA NR.13, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

5. CONCLUZII

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

După realizarea obiectivelor propuse, respectiv a locuinței individuale D+P+1E pe lotul din strada Berna nr. 13, proprietatea privată a domnilor Molamet Feuzi și Molamet Meleki, care a generat prezentul PUD, se va completa frontul estic construit la strada Berna (între numerele 9 și 15) cu un imobil de cca. 370mp (SDC-*suprafață desfășurată construită*), imobil ce va genera venituri directe (impozit clădire) pentru Municipiul Constanța și pentru rețelele de utilități la care acesta va fi bransat și va contribui la satisfacere nevoii de locuire crescândă.

5.2. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire (PAC/DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii locuinței individuale în regim izolat, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic de detaliu- Construire Locuință D+P +1E, strada Berna nr. 13**

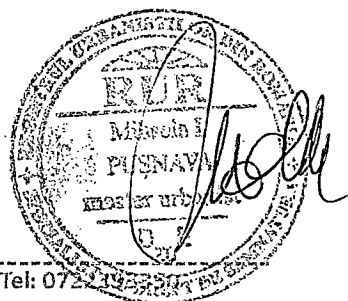
Amplasamentul: **STRADA BERNA NR. 13, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **MOLAMET MELEKI ȘI MOLAMET FEUZI**

Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Proiect întocmit de **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Data elaborării: **iunie 2017**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722 143224
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro