



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință D+P+1E, str. Siretului nr. 40-42,
investitor Armeanu Dan

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.06. 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 101401/19.06.2018, 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. 95511/14.06.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 101383/19.06.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, 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 Armeanu Dan înregistrată sub nr. 95511/11.06.2018;

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. Siretului nr. 40-42, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Siretului nr. 40-42, în suprafață de 327 mp (potrivit actelor de proprietate) și 365 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244891, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Armeanu Dan căsătorit cu Armeanu Iuliana conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2563/23.05.2008 la Biroul notarului public Cristina Budei.

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 relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, domnului Armeanu Dan domiciliat în [redacted], 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 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ADE PEROM

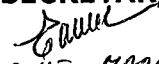


CONSTANȚA

NR. 252 / 28.06 2018

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,


ENACHE MARCELA

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1	DATE GENERALE
I.01 Denumirea obiectului de investiții	
"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU – STRADA SIRETULUI NR. 40-42"	
I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul	
CONSTANȚA, STRADA SIRETULUI nr. 40-42	
I.03 Titularul investiției	
ARMEANU DAN	
I.04 Elaboratorul documentației	
S.C. MASSTUDIO S.R.L. - CONSTANTA tel: 0743.809.868 / 0723.171.168	
I.05 Șef proiect	
Alexandru Băjenaru	
I.06 Faza proiect	
PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
I.07 Numar proiect	
3/2017	

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **reglementărilor urbanistice aprobate** pentru amplasamentul situat pe **strada Siretului nr. 40-42** în ceea ce privește retragerile construcției față de limitele laterale ale terenului. Vecinătățile amplasamentului sunt:

La Nord – Vulpoi D.; IE:213086
La Sud – Str. Siretului
La Est – IE 217849; Iuzic Axenia
La Vest – Sofron G; IE:239211

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismului**:

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu numărul cadastral **244891**, rezultat în urma alipirii terenurilor identificate prin N.C. 209722 (Strada Siretului nr. 40) și N.C. 204712 (Strada Siretului nr. 42), are o suprafață totală de **365,00 metri pătrați** conform acte, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 95511/14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

[Signature]
1

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.327 din 18.12.2016
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul 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;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/ 2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național - Secțiunea a III-a - zone protejate;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEMARE
15.06.18
ARHITECT SEE

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinului 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 și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2 SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 INCADRAREA ÎN LOCALITATE

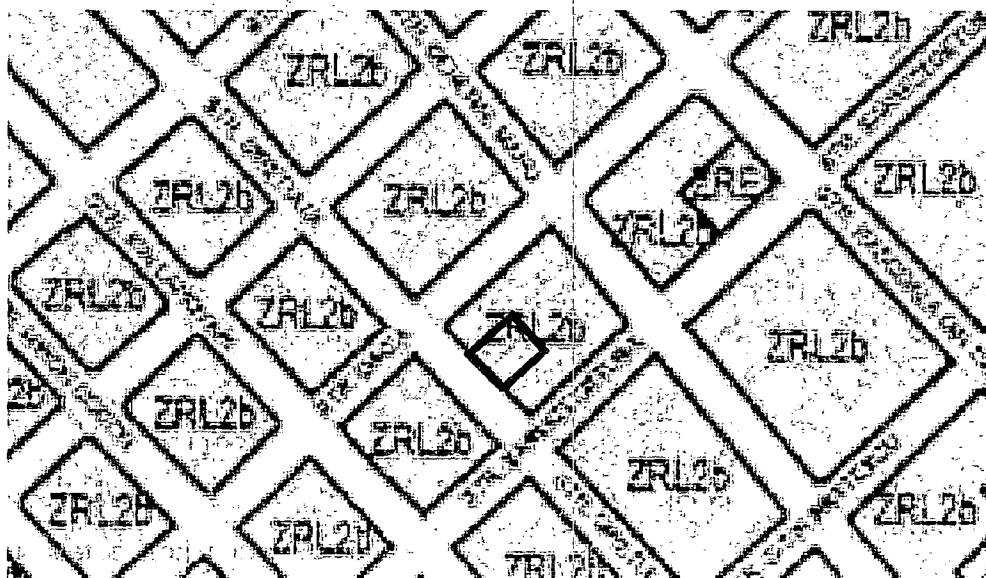
Terenul propus pentru studiu este situat în zona centrală a orașului și face parte din situl urban "ZONA COMERCIALA CENTRALĂ" CT II - s - B - 02842 , nr. 490 din LMI 2010, și din Necropola orașului antic Tomis, cod CT-I-s-A-025555, nr crt. 15, intrând astfel sub incidența legii ca zonă protejată 3.



2-2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – P.U.G.

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCLnr.327 din 18.12.2016.

Terenul face parte din categoria de folosinta curti-construcții, nu prezinta interdicții de construire si este, la momentul actual, **liber de construcții**.



Terenul face parte din U.T.R. 2 – ZRL – ZRL 2 – ZRL 2b:

➤ **ZRL 2 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE P+1E - P+2E**

ZRL 2b - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în interiorul perimetrelor de protecție, pentru care regulamentul general de urbanism prevede următoarele reglementări urbanistice :

UTILIZĂRI ADMISE

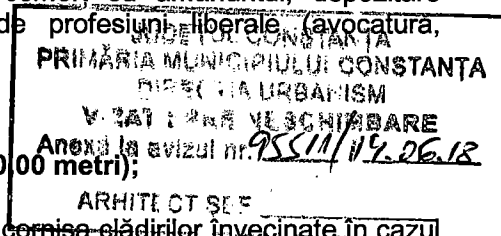
- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construire înșiruit, cuplat sau izolat
- funcțiuni complementare locuirii: parcare / garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maxim 25% din A.C.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2E (H. maxim = 10,00 metri);
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișă clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 metri cu centrul pe linia cornișei sau streășinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim = 35% - 45%



[Signature]

Terasale acoperite și descoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul A.C.. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor notei aferente reglementărilor ZRL 1.

- Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul C.U. detine o parcelă rezultată prin comasarea a alte 2 parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă anterior comasării, sau dacă respectivul solicitant a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim = 1.0 – 1,35

Suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii se iau în calculul A.D.C.. Se admit creșteri de 10% conform precizărilor din nota aferentă reglementărilor pentru ZRL1.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 25314-06/18

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 5.00 metri în cazul străzilor de categoria I și II și minim 4.00 metri în cazul străzilor de categoria III;
- clădirile se pot dispune pe aliniament dacă aceasta este tipologia predominantă a zonei respective, cu excepția celor a căror înălțime depășește distanța dintre aliniamente, caz în care se vor retrage cu diferența dintre înălțime și distanța dintre aliniamente, dar nu cu mai puțin de 4.00 metri;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc 0.90 metri de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de 4.00 metri pe verticală, de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de 1.20 metri;

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă dar nu cu mai puțin de 3.00 metri;
- clădirile vor fi astfel dispuse pe parcelă încât să asigure orientarea ferestrelor încăperilor de locuit către stradă, sau către fundul parcelei astfel încât numărul încăperilor cu orientare defavorabilă în cadrul parcelei să fie minim;
- raportul dintre dimensiunile fiecărei clădiri de pe parcelă va fi cuprins între 0.5 și 2.0;
- retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi egală cu jumătate din înălțimea la cornișă măsurată în punctul cel mai înalt față de teren, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- în cazul parcelelor cu adâncimi sub 15.00 metri se acceptă retragerea clădirilor izolate pe latura posterioară a parcelei numai în cazul în care pe această limită există deja calcanul unei clădiri principale de locuit iar alipirea respectă înălțimea și lățimea acestuia (nu se iau în considerare garaje sau anexe gospodărești);
- dispunerea anexelor gospodărești pe limita posterioară a parcelei este admisă dacă acestea nu depășesc înălțimea împrejurimii conform Art. 14.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat reprezintă proprietatea privată a lui ARMEANU DAN, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr. 2563 din 23.05.2008 și a rezultat din alipirea a două terenuri, identificate prin N.C. 209722 (Strada Siretului nr. 40) și N.C. 204712 (Strada Siretului nr. 42) situate la adresa strada Siretului nr 40 și 42 .

2.4 CIRCULAȚII

În limita zonei studiate, circulația se realizează după cum urmează:

- Strada Siretului – sens dublu (1 fir de circulație pe sens de mers)
- Strada Sarmisegetuza – sens dublu (1 fir de circulație pe sens de mers , acces direct la Bulevardul Tomis)
- Strada General Manu – sens unic
- Strada Daciei- sens dublu (1 fir de circulație pe sens de mers, acces direct la Bulevardul Tomis)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Siretului, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzii existente.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul studiat este teren liber de construcții, având categoria de folosință: curți-construcții.

În parcele din care face parte terenul studiat, toate amplasamentele existente au folosirea curți-construcții, funcțiunea de locuire, prezintă un regim mic de înălțime și dispun de reglementări aprobate ce permit funcțiuni complementare (parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din A.C..

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent=0

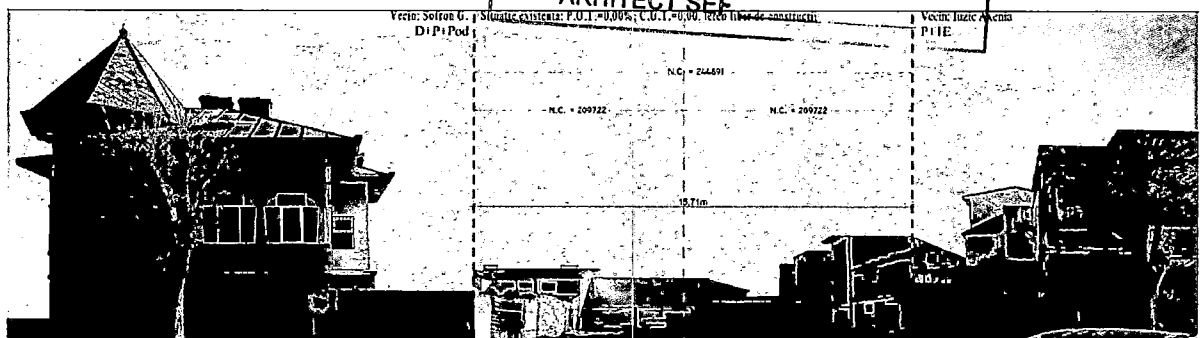
S_{teren acte} = 365,00 m²

S_{construită} = 00,00 m²

S_{desfășurată} = 00,00 m²

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI ANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESC
Anexă la avizul nr. 95511/14.06.18

ARHITECT SEE



2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică și termică și rețele de telecomunicații).

Conform avizelor obținute în baza certificatului de urbanism nr. 3252 din 23.10.2017, se precizează următoarele:

- Conform aviz **e-distribuție Dobrogea nr. 199967417 din 31.10.2017**, amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA. Pe trotuar există LEA 0,4kV. Prezentul aviz NU poate fi folosit pentru faza PAC. La faza P.U.Z. se va avea în vedere asigurarea sursei de alimentare cu energie a zonei, pe baza studiului energetic al zonei studiate, întocmit de un proiectant autorizat și locul de amplasare al sursei/surselor de alimentare cu energie electrică a zonei.
- Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE nr. 312079977 din 03.11.2017**, pe planul de situație, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze natural aflate în exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor și bransamentelor, va fi identificat în teren după capacele tin GN montate pe axul acestora (În cazul conductelor de oțet), sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena). Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.
- Conform aviz **S.C. RAJA S.A. nr. 380/53498 din 23.10.2017**, sunt prevăzute diverse condiții și specificații ce vizează dezvoltarea alimentării cu apă și canalizare a viitoarelor obiective din zona studiată (a se citi aviz – anexă dosar).
- Conform aviz **S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr. 1756 din 09.11.2017**, pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrări de construire. Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

CAPITOLUL 3

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE

3.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de **locuire individuală**, având regimul de înălțime **D+P+1E (Rh max = 8,95 metri)**, ce se încadrează volumetric în zona predominant rezidențială din care face parte.

Retragerea față de aliniament cu 7,30 metri permite accesul carosabil pe parcelă la cele două locuri de parcare necesare prin respectarea **HCL 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța**. De asemenea, prin retragerea față de aliniament se evită umbrirea construcțiilor învecinate și se permite amenajarea spațiilor verzi către stradă.

Terenul este învecinat stânga - dreapta de parcele de colț.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului;

3.2 CARACTERISTICI SEISMICE ȘI ÎNCADRAREA CONSTRUCȚIEI PROPUSE

Sub aspectul reglementărilor tehnice în vigoare, amplasamentul construcției prezintă următoarele caracteristici seismice (p100/2006):

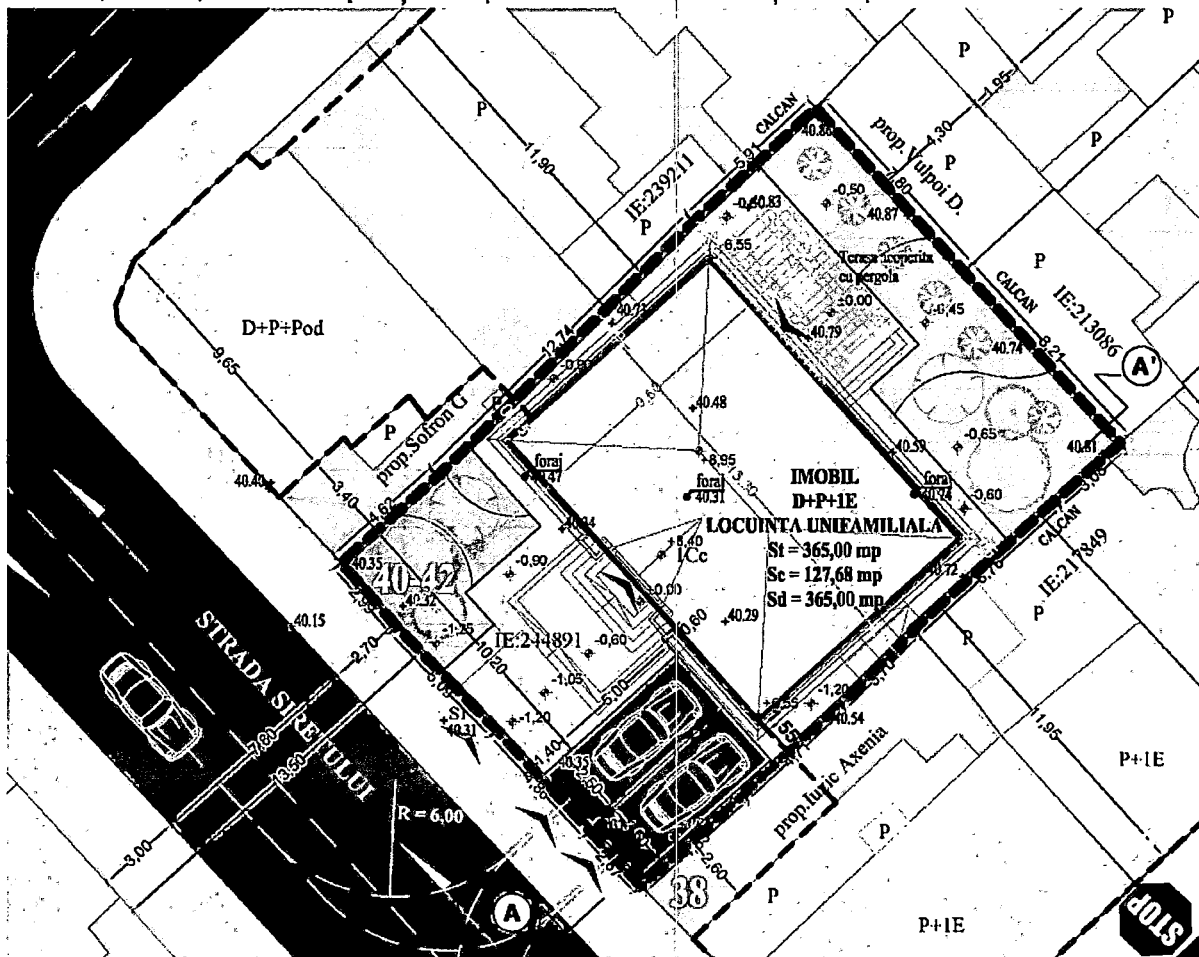
$a_g=0.16g$, $T_c=0.7sec$.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 9511/14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

Clasa de importanță III

Categoria de importanță „C”

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zona 0,5kPa - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zona 2,0kN/ metri pătrați - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.



3.3 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

Situația juridică a terenului situat pe Strada Siretului, nr. 40-42, identificat prin N.C. 244891, rămâne neschimbată. Reprezintă proprietatea privată a lui **ARMEANU DAN**, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr. 2563 din 23.05.2008 și a rezultat din alipirea a două terenuri, identificate prin N.C. 209722 (Strada Siretului nr. 40) și N.C. 204712 (Strada Siretului nr. 42) situate la adresa strada Siretului nr 40 și 42.

3.4 REGIM TEHNIC PROPUSE

Steren acte = 365,00 m²

Sconstruită = 127,68 m²

Sdesfășurată = 365,00m²

- P.O.T. propus= 34,98 %
- C.U.T. propus=1,00 mp/A.D.C.

JUDEȚUL CONSTA.
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI C.
DIRECȚIA URBANIS.
VIZAT SPRE NESCHIMB.
Anexă la avizul nr. 25/14.06.12
ARHITECT ȘEF _____

3.5 FUNCTIUNEA PROPUȘĂ

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime D+P+1E (Rh cornișă = 8,95 metri), retrasă de la aliniament (pentru a permite accesul carosabil la locurile de parcare, amenajarea spațiului verde și evitarea umbririi construcțiilor vecine), structurată pe trei niveluri cu următoarea compartimentare:

- **demisol:** hol, spatiu tehnic, camera hobby, bucatarie cu loc de luat masa, spalatorie/uscatorie;
- **parter:** vestibul, spatiu comun-living, bucatarie cu loc de luat masa, dormitor oaspeti, baie;
- **etaj I:** dormitor matrimonial cu dressing si baie, doua dormitoare, dressing, baie, hol.

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului. La stradă împrejmuirea va fi transparentă, din grilaj metallic pe soclu.

3.6 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Regimul de înălțime maxim propus este de D+P+1E și se încadrează în regimul maxim de înălțime aprobat de P+2E. Înălțimea construcției propuse va fi de 8,95 metri.

3.7 RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE PROPUSE

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin P.U.G. Municipiul Constanța se prezintă **de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă,, dar nu mai puțin de 3,00 metri**, prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestora conform planului de situație.

- la N-V= 0.85 metri (pe fațadă nu sunt dispuse goluri pentru ferestre)
- la N-E= 6.45 metri (fațadă ce dispune de goluri pentru ferestre pentru dormitoare, baie, bucatărie, dressing și casa scării)
- la S-E= 1.25 metri (pe fațadă nu sunt dispuse goluri pentru ferestre)
- la S-V= 7.30 metri (fațadă ce dispune de balcoane și goluri pentru ferestre pentru living și dormitoare).

Conform Codului Civil:

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

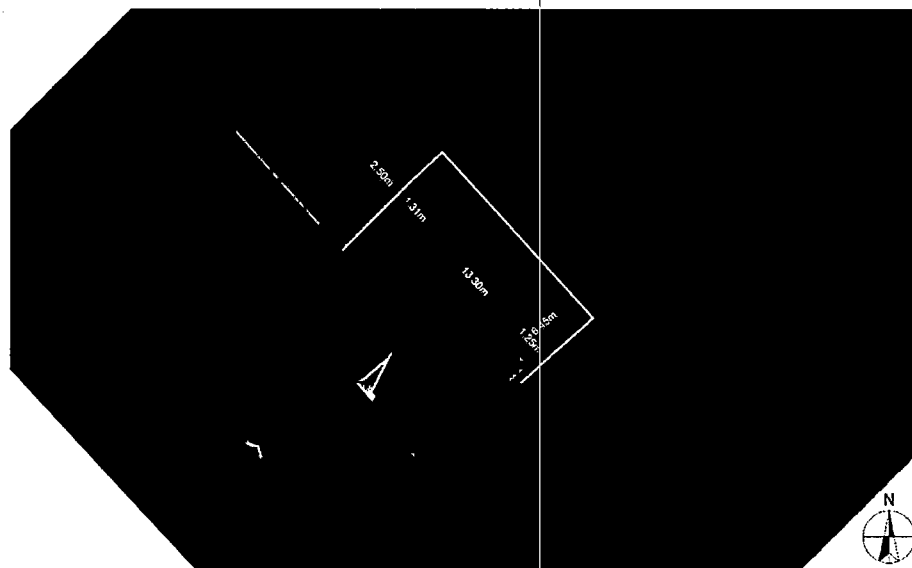
Conform studiului de însorire, edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la solstițiul de iarnă (22 decembrie).

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 95511/17.06.18

ARHITECT ȘEF

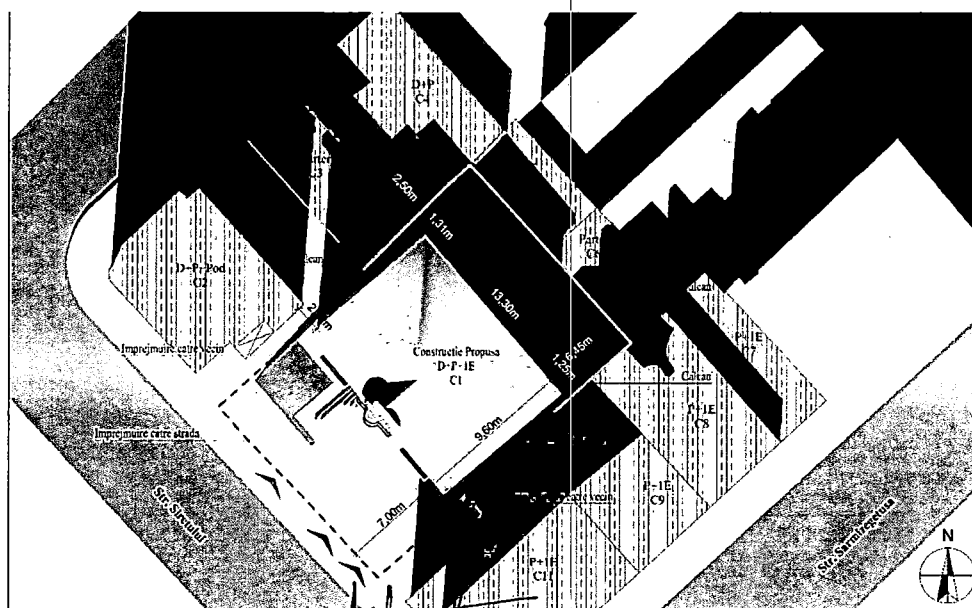
Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi și respectă toate normele în vigoare în ceea ce privește normele de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației (O.M.S. 119/ 2014).

ORA 07 :50 :



Pe data de 22 decembrie, la ora 07:50, construcția propusă - C1 este umbră de corpurile de clădire C8 - C12 pe fațada sud. Corpul studiat umbrește construcția C2, respectiv C3 pe partea de sud și est.

ORA 12 :00 :



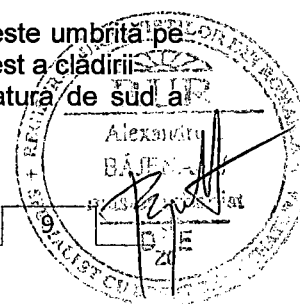
Pe data de 22 decembrie, la ora 12:00, construcția propusă - C1 nu mai este umbră pe fațada principală (spațiu de zi, dormitoare, etc.) de clădirile învecinate. Latura de vest a clădirii

C1 este umbră însă nu prezintă goluri. Corpul studiat lasă umbră pe latura de sud a clădirii C3 - nu există goluri.

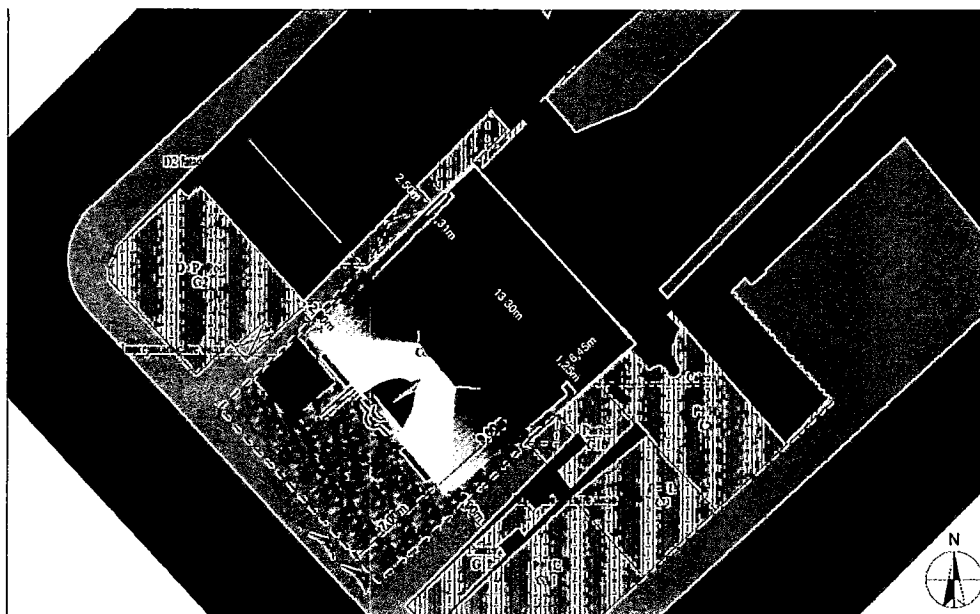
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 9550/114-06-18

ARHITECT ȘEF



ORA 15 :00 :



Pe data de 22 decembrie, la ora 15:00, construcția propusă - C1 nu este umbrită pe fațada principală. Aceasta, la rândul ei nu umbrește construcțiile vecine.

3.8 ÎMPREJMUIREA PROPUȘĂ

Împrejmuirea spre stradă (Str. Siretului), va avea înălțimea maximă de 1,80 metri cu 0,50 metri soclu opac. Gardurile spre limitele separative ale parcelei au o înălțime minimă de 2,20 metri realizate din stâlpișori din beton armat și panouri opace (din zidărie) dublate de vegetație.

3.9 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

Art. 13 Construcții de locuințe unifamiliale, semicolective sau colective:

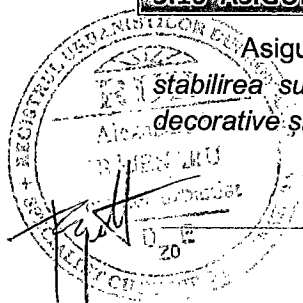
- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100,00 metri pătrați.
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100,00 metri pătrați.

Art. 19 Accesul la spațiile destinate parcării este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea maximă de 6,00 metri.

Investiția propusă necesită asigurarea a 2 locuri de parcare în incinta lotului cu accesul direct din strada Siretului.

3.10 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 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.



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCİMIRAL
Anexă la avizul nr. 95511/14.06.18
ARHITECT ȘEF _____

Construcții de locuințe unifamiliale – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafață de minim 5,00 metri pătrați / locuitor .

Amenajarea terenului prevede o suprafață de aproximativ **85,00 metri pătrați de spațiu verde**, ceea ce depășește semnificativ necesarul minim de 15,00 metri pătrați conform cerințelor mai sus menționate.

Spațiile verzi se înscriu în prevederile generale ale zonei. Se propun lucrări de amenajare, caracteristice amenajărilor tip grădină și lucrări de punere în valoare a plantațiilor existente de pe amplasament. Se prevede iluminatul decorativ al grădinii proprietate. Se vor planta cel puțin 16 arbori de talie mare sau mijlocie pe amplasament. Jardinierile vor fi întreținute permanent. Se prevăd amenajări cu flori de sezon în tot timpul anului.

3.11 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Datorită faptului ca în zonă există toate utilitățile necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, rețea de telecomunicații. La parametrii care permit racordarea, clădirea va fi aprovizionată cu ele, conform avizelor, acordurilor și proiectelor executate conform normelor.

Conform avizelor obținute în baza certificatului de urbanism nr. 3252 din 23.10.2017, se precizează următoarele:

- Conform aviz **e-distribuție Dobrogea nr. 199967417 din 31.10.2017**, amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA SA. Pe trotuar există LEA 0,4kV. Prezentul aviz NU poate fi folosit pentru faza PAC. La faza P.U.Z. se va avea în vedere asigurarea sursei de alimentare cu energie a zonei, pe baza studiului energetic al zonei studiate, întocmit de un proiectant autorizat și locul de amplasare al sursei/surselor de alimentare cu energie electrică a zonei.
- Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE nr. 312079977 din 03.11.2017**, pe planul de situație, s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze natural aflate în exploatarea societății noastre. Traseul exact al conductelor și branșamentelor, va fi identificat în teren după capacele în GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțet), sau după marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena). Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale.
- Conform aviz **S.C. RAJA S.A. nr. 380/53498 din 23.10.2017**, sunt prevăzute diverse condiții și specificații ce vizează dezvoltarea alimentării cu apă și canalizare a viitoarelor obiective din zona studiată (a se citi aviz – anexă dosar).
- Conform aviz **S.C. Telekom Romania Communications S.A. nr. 1756 din 09.11.2017**, pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice care să fie afectate de lucrări de construire. Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate.

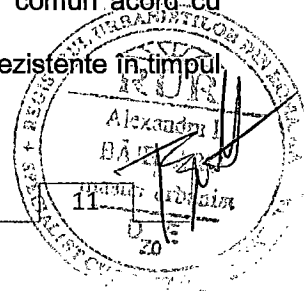
3.12 ILUSTRARE INVESTIȚIE PROPUSĂ

Având în vedere faptul că terenul propus pentru studiu este situat în zona centrală a orașului și face parte din **situl urban " ZONA COMERCIALA CENTRALA " CT II - s- B - 02842 , nr. 490 din LMI 2010**, ct și din **Necropola orasului antic Tomis, cod CT-I-s-A-025555, nr crt. 15**, intrând astfel sub incidența legii ca **zonă protejată**, s-a optat pentru un stil arhitectural care să se încadreze în stilul construcțiilor învecinate din punct de vedere volumetric, funcțional, ce se încadrează în reglementările anterior aprobate și condițiilor instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât funcționalul cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul.

S-au utilizat atât la exterior cât și la interior finisaje durabile de calitate, rezistente în timpul exploatării.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 25511-1-M-06.18
ARHITECT ȘEF _____





3.14 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/ 2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții D+P+1E (10, 15 metri înălțime) cu funcțiunea de locuință unifamilială, accesurile auto și pietonale ale acesteia, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului și modifică retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Având în vedere amplasarea construcțiilor vecine existente față de limitele de proprietate, poziționarea noii investiții nu va crea disfuncții la nivelul însoirii construcțiilor existente și nou propuse.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 955/11.04.06.18.

ARHITECT ȘEF _____

Întocmit:

Urb. PĂVĂLUC LOREDANA-IONELA

Verificat:

Urb. BĂJENARU ALEXANDRU

