



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil S+P+8-9E - locuire colectivă, str. Liviu Rebreanu nr. 40,
investitor SC Tribeca Management SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 24.09. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 101357/19.06.2018, 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. 93286/19.06.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 101341/19.06.2018.

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 SC Tribeca Management SRL înregistrată sub nr. 93286/06.06.2018;

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 imobil S+P+8-9E - locuire colectivă, str. Liviu Rebreanu nr. 40, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Liviu Rebreanu nr. 40, în suprafață de 2008 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247468, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Tribeca Management SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 738/07.08.2017 la Biroul individual notarial Ștefan Elena Laura.

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, SC Tribeca Management SRL la sediul din Constanța, str. Brizei nr. 18, bl. FD7, sc. A, et. 1, ap. 1 cam 2, 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.

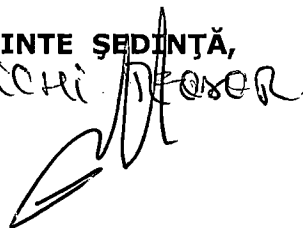
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,



ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 361 / 27.09 2018

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil S+P+8E+9RETRAS cu destinația de locuințe colective. Terenul pe care se realizează construcția are 2008mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011, al cărui RLU a fost detaliat prin HCL 258/2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011, al cărui RLU a fost detaliat prin HCL 258/2017, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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

- circulațiile auto și pietonale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, C.U.T etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

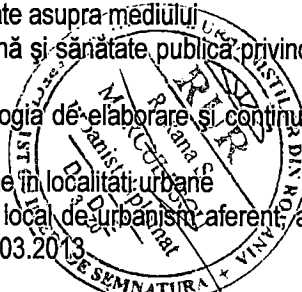
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 93286/19.06.18
ARHITECT SEF

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

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Ordin 233/2016 pentru aprobare Norme metodologice de aplicare a legii 350/2001
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013



- HCL nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCL 121/16.05.2011 PUZ zona Palazu Mare
- HCL 258/31.07.2017 pentru detaliere RLU PUZ zona Palazu Mare

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona din care face parte terenul ce reprezintă obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE» în suprafață de 2008 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de locuire colectivă, completate de funcțiuni comerciale și servicii.

Amplasamentul este situat pe str. Liviu Rebreanu. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (în imobile P-P+2E), colectiv (in imobile cu regim de înălțime P+3-4E) și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constantei, mai exact pe str. Liviu Rebreanu, nr. 40.

Conform HCL nr. 121/16.05.2011, cu RLU detaliat prin HCL 258/2017 terenul studiat se află în zona de reglementare UTR1:

instituii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sănătate (spitale, camine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, bibliotecă/mediateca, activități asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică, comerț, expoziții, recreere, show-roomuri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri mușetajate, locuințe colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+14E-45 metri
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 93286/19.06.18

ARHITECT ȘEF _____

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_0 = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa periclitaze stabilitatea viitoarelor constructii.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarei, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5 % spre exterior, cu latimea de minimum 1 m latime, in limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis.Accesul la teren se face din strada Liviu Rebreanu,avand in prezent latimea medie a carosabilului de 4.18metri , asfaltatata partial,pe alocuri cu piatra si fara trotuare.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim individual și colectiv
- Comerț ,servicii.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună.Imobilele din zona sunt nou construite

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

ARHITECT ȘEF

9.3286 / 19.06.18

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrica, gaze natural.Pe teren exista o retea LES 10kv si o retea LES 20kv ce vor fi deviate conform unui proiect tehnic aprobat de distribuitorul ce o detine.Pe teren exista o retea de refulare ape uzate apartinand spitalului TBC,ce va fi deviata pe proprietatea publica conform unui proiect tehnic aprobat de distribuitorul ce detine reseaua.Costurile devierilor vor fi suportate de catre proprietarul terenului pe care trec acestea in prezent.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI,AMENAJAREA SPATILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, respectiv locuințe colective cu dotările aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Se va respecta HCJ 152/2013,amenajandu-se spații verzi însumand 30% din suprafata terenului,adica 602,4mp,sub forma de spatii verzi cu rol decorativ amenajate la nivelul solului, pe terasele etajului 9, impartite pe terasele celorlalte etaje si sub forma de plantatie aliniament ca si imprejurire teren.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative, flori si muschi.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligati sa asigure:

- lucrările de amenajare,plantare,udare,intretinere a spatiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei
- drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi
- orice alte lucrari legate de admnistrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.



2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva, respectiv, S+P+8E+9RETRAS. Pe teren nu exista în prezent nici o construcție.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 2008mp, ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este în acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
 - asigurarea însoirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - respectarea retragerilor laterale și posterioare
 - amenajarea spațiilor verzi necesare

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCL nr. 121/16.05.2011, cu RLU detaliat prin HCL 258/2017 terenul studiat se afla în zona de reglementare UTR1: institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale, servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale), servicii financiar bancare și de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activitati asociative diverse, servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica, comert, expozitii, recreere, show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcare mutetajate, locuinte colective.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+14E-45metri
- POT maxim 60%
- CUT maxim 3.

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 93286 / 19.06.18
ARHITECT ȘEF

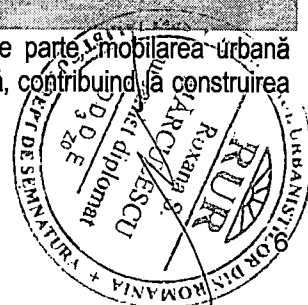
Subsolurile vor avea suprafata maxim 75% din suprafata terenului, pentru asigurarea de spatiu verde amenajat de minim 25% pe pamant vegetal.

Se admit console, balcoane și bovindouri către limitele laterale 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 3,5m între cota trotuarului și intradosul placii.

Clădirile noi nu vor crea calcanе vizibile din domeniul public. Aspectul exterior al construcțiilor va exprima caracterul și reprezentativitatea zonei și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se afla în relații de covizibilitate. Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorului.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.



3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, str. Liviu Rebreanu. Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul strazii Liviu Rebreanu, strada propusa spre extindere prin HCL 121/16.05.2011.

În prezent strada are aproximativ 4,18 metri lățime. În urma extinderii va avea 10 metri: două sensuri, fiecare cu câte o bandă de mers pe fiecare sens cu lățime de 3,0 metri și trotuare de câte 2 metri pe fiecare parte a strazii.

Bulevardul Tomis (DN 2A), are în prezent, în dreptul terenului studiat, lățimi între 16,4 metri și 19,6 metri, din care trotuarul este doar pe partea terenului studiat și are 1,4 metri. Conform HCL 121/2011, acesta se va extinde la o lățime de 34 metri, din care sensurile auto vor avea câte 3 benzi a 11 metri, fascia de teren dintre sensuri va avea 1 metru, spațiile verzi de protecție vor avea câte 1,5 metri, benzile de bicicliști vor avea câte 1 metru și trotuarele vor avea câte 3 metri.

Există pe teren o zonă non aedificand, dimensionată conform planului de reglementări, în suprafața totală de 349,6 mp, care se va ceda pentru extinderea strazii Liviu Rebreanu și a bulevardului Tomis. Aceste retrageri generează noul aliniament al terenului, stabilit la 17 ml față de axul drumului DN2A și la 5 ml față de axul strazii Liviu Rebreanu. Edificabilul terenului s-a stabilit prin retragerea cu 10 ml față de noul aliniament la drumul național și 5 ml față de noul aliniament de la strada Liviu Rebreanu.

Necesarul de locuri de parcare este calculat conform HCL nr. 113/2017. Imobilul propus este împărțit în unități locative cu suprafața utilă sub 100 mp cu câte un loc de parcare, la care se adaugă minim 20% pentru vizitatori, ajungând la un total de 78 locuri de parcare. Dintre acestea, minim 40% vor fi prevăzute în spații acoperite.

Se propun maxim 50 locuri de parcare pe proprietatea pe care va fi edificat imobilul și maxim 28 locuri de parcare pe terenul cu nr. cadastral 246358, teren aflat la mai puțin de 150 m față de cel pe care va fi situată construcția propusă.

Terenul cu nr. cadastral 246358 va fi amenajat exclusiv cu locuri de parcare la nivelul solului acoperite cu pergole și spații verzi necesare conform legislației în vigoare.

Accesul în imobil va fi diferențiat: accesul în parcare subterană va fi realizat din strada Liviu Rebreanu, pe rampa de acces racordată la cota terenului amenajat; accesul în parcare supraterană se va face din strada Liviu Rebreanu, pe rampa racordată la cota trotuarului până la cota ± 0.00 a plăcii de peste subsol; accesul pietonal în imobil se va face din aceeași stradă, prin amenajarea unui podest și trepte până la cota ± 0.00 și apoi pe scară și lifturile propuse pentru acces la spațiile de locuit și parcare subterană.

Trotuarul va fi fără denivelări sau rosturi, iar bordura va fi coborâtă pe toată lățimea accesului, pentru facilitarea circulației persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 28286/12.06.18

ARHITECT ȘEF

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

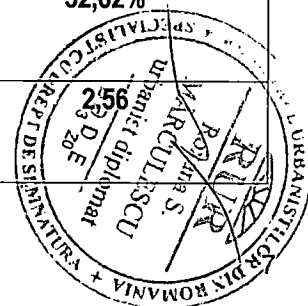
Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism 2985/04.10.2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafața de **2008 mp** aferentă edificării construcției S+P+8E+9RETRAS)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propușe spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită / suprafața terenului)	0,00%	60 %	32,62%
CUT (suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,00	3,00	



Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+14E (45metri)	S+P+8E+9RETRAS (30,8metri)
S maxim construita	0 mp	--	655mp
S maxim desfasurata	0 mp	--	5138mp

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare)sau a proiectiei etajelor la sol si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

Inaltimea maxima a cladirii proiectate s-a considerat de la cota trotuarului amenajat pana la limita aticului cel mai de sus.

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul pe care se va construi imobilul de locuinte colective are urmatoarele vecinatati:

- La nord: teren proprietate private imobil locuinte colective P+3E+terasa circulabila;
- La sud:domeniu public bd.Tomis;
- La vest: terenuri proprietate privata libere de constructii
- La est: domeniu public str.Liviu Rebreanu

Distanțe imobil propus față de construcțiile vecine si fata de limitele terenului studiat:

-la nord: constructia vecina existenta P+3E locuinte colective este situata la o distanta de minim 5,6metri fata de constructia proiectata,iar constructia proiectata este situata la o distanta de minim 5metri fata de limita terenului;

-la sud :fatada imobilului proiectat va fi retrasa minim 10.33metri fata de aliniamentul propus al terenului;

-la vest : fatada imobilului proiectat va fi retrasa minim 5,16metri fata de limita proprietatii;

-la est : constructia proiectata este situata la o distanta de minim 5metri fata de aliniamentul propus al terenului.

Se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate,conform OMS 119/2014.

Terenul cu nr.cadastral 246358 care va fi amenajat exclusiv cu locuri de parcare la nivelul solului acoperite cu pergole,nu are nici o constructie in directa vecinatate si nu va afecta din punct de vedere al insoririi camere de locuit ale vecinilor,conform OMS 119/2014.

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCȚIEI PROPUSE

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare si a OMS 119/2014 astfel, se asigura pentru locatari:

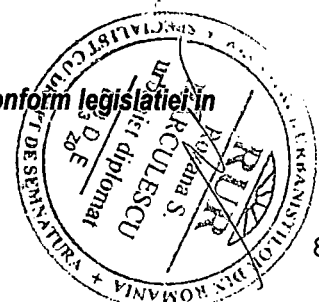
- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- Instalații de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare;
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor;
- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere;
- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie;
- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu roțile;
- Spatii de joaca pentru copii special amenajate.

Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare,de OMS 119/2014,dar si de HGR 525/1996,ANEXA 3.10.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. 952861/9.06.18

ARHITECT S.F.E.



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

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

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajeră, energie electrică, energie termică, gaze naturale și telefonie care nu afectează amplasamentul studiat.

Soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de aceștia și de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism este proprietate privată și aparține unei persoane juridice, la fel ca și terenul învecinat pe care se dorește realizarea locurilor de parcare aferente investiției propuse.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate, extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI RE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. 9386/19.06.18

ARHITECT ȘEF _____

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

