



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E - locuință individuală, str. Rieni nr. 2,
investitori Toșcu Petre și Nicoleta

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 27.09 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 139285/22.08.2018, 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. 118086/22.08.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 139284/22.08.2018.

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 doamnei Toșcu Nicoleta înregistrată sub nr. 118086/17.07.2018;

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 P+1E - locuință individuală, str. Rieni nr. 2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Rieni nr. 2, în suprafață de 441 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 243688, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Toșcu Petre și Toșcu Nicoleta conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1258/10.08.2015 la Societatea profesională notarială Darie și asociații.

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 Toșcu Petre la domiciliul [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:

26 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

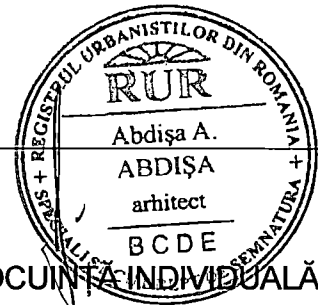
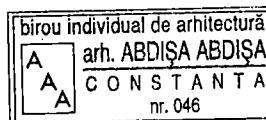
Simion Teodor

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

EMACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 364 / 27.09. 2018



MEMORIUL GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației :

- denumirea proiectului: P.U.D. PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+1 LOCUINȚĂ INDIVIDUALĂ
- inițiator (beneficiar): TOȘCU PETRE
- elaborator (proiectant): b.i.a. nr. 046- arh. Abdișă Abdișă
- data elaborării: 2017
- certificat de urbanism: 2812/19.09.2017 emis de Primăria Constanța

1.2. Obiectul lucrării:

- prevederile temei program:

Obiectul lucrării este întocmirea documentației în vederea construirii unui teren aflat în intravilanul localității Constanța, în partea de nord a vetrei, pentru o locuință P+1.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Situatia obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus: obiectivul propus este amplasat în zonă în curs de constituire, în care în vecinătate se află funcțiuni similare sau conexe.

2.2. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona / subzona / ansamblul care include obiectivul studiat:

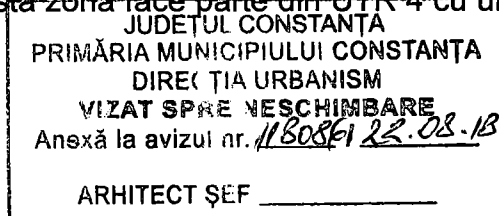
- s-a executat

2.3. Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate / aprobate anterior:

Teritoriul care urmează să fie reglementat prin PUD este teren intravilan, situat în municipiul Constanța, în zonă care a făcut obiectul unui proiect PUZ anterior (pr.7/2004 – PUZ bd. AUREL VLAICU) aprobat cu HCL 286/2006, situat în partea de nord a localității.

În regulamentul de urbanism aferent PUZ, această zonă face parte din UTR 4 cu următoarele reglementări principale:

- funcțiuni: mixte (locuințe, depozite, servicii)
- regim de înălțime: P+1+3 etaje
- POT maxim: 40% - pentru locuințe
- aliniere: pentru locuințe- retragere maxim 3m



2.4. Concluzii din documentațiile elaborate concomitent cu PUD: nu s-au elaborat alte documentații

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

a) accesibilitatea la căile de comunicație: Accesul auto și pietonal se poate face din lotul A656/22/1 – delimitat ca alee de acces, și care se leagă cu capătul sudic la prelungirea străzii Rieni și cu capătul nordic la str. Crișul Alb.

b) suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului:

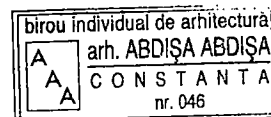
- terenul care face obiectul PUD are **suprafața de 441mp** – conform măsurători, și este liber de construcții

POT existent: = 0%

CUT existent: = 0.00

Terenul are o formă relativ patrulateră, cu dimensiunile:

- latura de nord/est: 30,68m
- latura de sud/est: 14,88m
- latura de nord/vest (spre aleea de acces): 14,00m
- latura de sud/vest: 30.60m



Terenul studiat are următoarele vecinătăți:

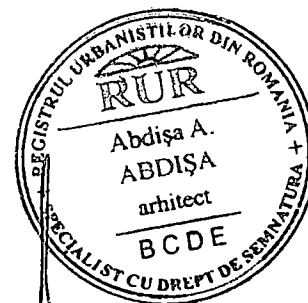
- la nord/est: parcela A656/22/2/2/2 – proprietate privată
- la sud/est: parcela A656/23 – proprietate privată – moșt. Manole Pina
- la nord/vest: alee de acces - parcela A656/22/1
- la sud/vest: parcela A656/22/2/1 – proprietate privată

Distanțe față de construcții învecinate:

- la sud/est – locuință clădire parter -propr. privată – 170m

c) suprafețele de teren construite și cele libere:

- S teren= 441mp
- Sc = 0,00mp



d) caracterul zonei, din punct de vedere arhitectural și urbanistic:

În terenurile învecinate nu se află construcții; cea mai apropiată construcție se află la cca 170m spre sud/est. Cele mai apropiate construcții sunt locuințele aferente străzii Rieni.

e) funcțiunile clădirilor: locuire, depozitare, producție.

f) regimul juridic al terenurilor: terenul este proprietate privată a beneficiarului, conform act v/c autentificat cu nr.1128/18.07.2015 de notar public Petcu Elisabeta.

g) concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

În studiul geotehnic realizat pe amplasament de către SC MOTORTRADE CLASS srl a fost pusă în evidență următoarea stratificație:

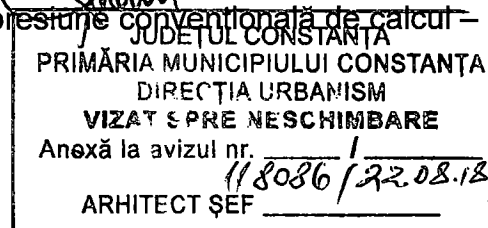
- a - în suprafață - pământ cenușiu – având grosimi de 1,00m
- b – un strat de loess galben, plastic vârtos, ce se dezvoltă până la adâncimea de -4,40m

Din studiul geotehnic rezultă următoarele condiții de fundare:

- fundarea direct pe stratul de loess galben, plastic vârtos
- adâncimea minimă de fundare $D_{f_{min}} = -1,30m$ de la terenul învecinat
- la dimensionarea fundațiilor se va considera o presiune convențională de calcul – $p_{conv} = 130kPa$ - gruparea fundamentală
- lățimea minimă a fundațiilor va fi $B_{MIN} = 0,60m$

Se impune:

- $p_{ef} \leq p_{conv}$ in GF
- $p'_{ef} \leq 1,2 p_{conv}$ in GS



h) accidente de teren (beciuri, hrube, umpluturi): terenul este lipsit de accidente de teren

i) adâncimea apei subterane: la forajele executate în zonă nu s-a ajuns la nivelul freatic.

j) parametrii seismici ai zonei

Din punct de vedere seismic zona amplasamentului se încadrează astfel:

- conform Codului de proiectare seismică – Partea I ,, Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2013 amplasamentul se încadrează în zona cu:

- valoarea accelerației terenului pentru proiectare – $a_g = 0,2g$
- pentru cutremure având intervalul mediu de recurență $IMR = 100$ ani
- zonă cu perioada de control (de colț); $T_c = 0,7sec$

k) analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare)

Pe terenul studiat și în terenurile învecinate nu se află construcții; cea mai apropiată construcție se află la cca 170m spre sud/est. Cele mai apropiate construcții sunt locuințele aferente străzii Rieni.

l) echiparea existentă:

Alimentarea cu apă – pe terenul studiat nu există trasee de conducte de apă; conducta de apă cea mai apropiată se află pe str. Rieni (fost Crișului), la o distanță de cca 170m.

Canalizarea – pe terenul studiat nu există trasee de conducte de canalizare; conducta de canalizare cea mai apropiată se află pe str. Rieni (fost Crișului), la o distanță de cca 170m.

Alimentarea cu energie electrică - pe terenul studiat nu există trasee de linii electrice; linia electrică cea mai apropiată se află pe str. Rieni (fost Crișului), la o distanță de cca 170m.

Telefonia – pe terenul studiat nu există trasee de telecomunicații; linia telefonică cea mai apropiată se află pe str. Rieni (fost Crișului), la o distanță de cca 170m.

4. REGLEMENTĂRI.

a) *obiectivele solicitate prin tema – program:*

- construire locuință P+1
- împrejmuire
- utilități

b) *funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:*

- în incintă se propune un corp de construcție: locuință P+1

Funcțiunea propusă nu produce disconfort pentru vecinătăți.

Construcția are o formă rectangulară, amplasată în lot astfel încât să permită circulația auto spre partea din spate a curții și amenajarea unui loc de parcare (lățime 3m).

Structura autoportantă cu pereți bca sau cărămidă cu șâmburi de beton armat.

c) *capacitatea, suprafața desfășurată:*

Sc total= 108mp

Scd total = 216mp

d) *principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accese pietonale și auto, accese pentru utilități de stingere a incendiilor etc.):*

Construcția propusă se încadrează în reglementările urbanistice ale PUZ anterior (pr.7/2004 – PUZ bd. AUREL VLAICU) aprobat cu HCL 286/2006, pentru UTR 4 – Crișului. Distanța dintre limita laterală și construcție permite accesul utilajelor de stingere a incendiilor.

e) *integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute:*

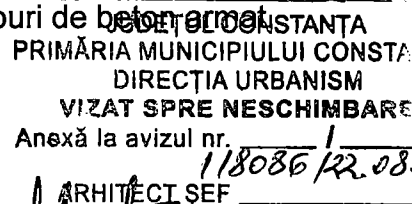
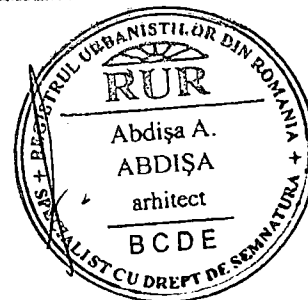
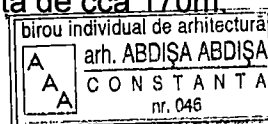
Pe terenul studiat și în zona învecinată nu există alte construcții; în această fază nuse pune problema integrării și armonizării cu alte construcții existente. Construcția propusă se încadrează în reglementările urbanistice ale PUZ aprobat.

f) *modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale:*

♦ Accesul auto pentru legătură cu restul localității precum și cu teritoriul se face prin accesul propus pe lotul A656/22/1 – cu destinația de alee de acces, amenajat la ampriza specifică unei străzi urbane, cu lățimea de 11m.

Referitor la posibilitatea de acces la lot în contractul v/c autentificat cu nr. 1258/10.08.2015 la BNP Petcu Elisabeta – la cap. VII – se specifică următoarele:

„avem cunoștință despre faptul că odată cu dreptul de proprietate asupra terenului notat cu nr. cadastral 243688, proprietarii lotului A656/22/1- ALEE DE ACCES, în suprafața totală de 1.467 mp, notat cu nr. cadastral 229118, au constituit în favoarea noastră un drept de trecere pe acest teren. În considerarea dreptului de servitute de trecere constituit, noi Toșcu Petre și Toșcu Nicoleta, vom avea dreptul de a trece (pitonal sau cu autovehicolul) pe lotul ALEE DE ACCES , notat cu nr. cadastral 229118.”



- În vederea realizării tramei stradale preconizate prin PUZ aprobat cu HCL 286/2006, trebuie ca pe traseul de prelungire a str. Rieni (fost Crișului) și pe strada Crișul Alb propusă să se cedeze terenurile necesare realizării unei amprize stradale cu lățimea de 11m (7m carosabil + 2x2m trotuare).

- ♦ Accesul pietonal se face din trotuarul aferent străzii propuse pe traseul lotului A 656/22/1.
- ♦ În incinta studiată s-a prevăzut o capacitate de parcare cu 2 locuri conf. HCL Constanța nr. 113/2017 – art. 13 al. b - care prevede necesitatea prevederii a minim 2 locuri de parcare pentru locuințe cu suprafață utilă mai mare de 100mp.
- ♦ Propunerile din PUD duc la modificări în ceea ce privește circulația rutieră și pietonală a zonei prin realizarea unei străzi ce se va încadra în circulația rutieră și pietonală a ansamblului zonei.

g) *principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei* : nu este cazul

h) *condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta*:

Din Certificatul de Urbanism rezultă prezența în zonă a Necropolei orașului antic Tomis – cod CT-I-s-A-002555 (nr. crt.15 în lista monumentelor istorice aprobat cu Ordinul ministrului culturii și patrimoniului cultural național nr. 2828/2015).

Terenul avut în vedere pentru construire imobil nu este inclus în suprafețe ce fac parte din situri din rețeaua NATURA 2000 și nici din alte suprafețe supuse protecției de mediu.

Cel mai apropiat sit protejat din rețeaua NATURA 2000 se află la cca 4700m spre est: RO SPA 0057 – Lacul Siutghiol.

La cca 5700m spre est se află situl protejat din rețeaua NATURA 2000, RO SPA 0076 – Marea Neagră.

Zona studiată nu se află în raza de interdicție sau restricție a unor surse de poluare sau disconfort specificate în Ordinul Ministerului Sănătății nr. 11808/22.08.12 Anexă la avizul nr. 11808/22.08.12 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

La cca 2m de colțul sud/estic al incintei studiate se află limita de protecție a unei conducte petroliere.

i) *soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării (după caz)*: nu este cazul

j) *prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului (după caz)*: nu este cazul

k) *soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*: nu este cazul; terenul neocupat de construcție va fi amenajat ca spațiu verde.

l) *profiluri transversale caracteristice*: construcția și amenajările propuse duc la modificări ale profilelor transversale existente, la nivelul frontului stradal și al profilului stradal conf. pl.4-reglementări urbanistice).

m) *lucrări de sistematizare verticală necesare*:

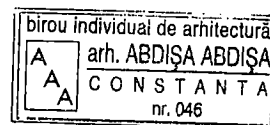
Terenul este plat, cu cota medie +61m, cu panta generală de sub 1% spre sud, și nu necesită sistematizare verticală.

n) *regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare și coeficientul de utilizare a terenurilor)*:

- în incintă se propune:

- locuință P+1

- împrejmuire (H= 2m pe limitele laterale și din spatele lotului, din material opac; H=max 2m, cu 60% din suprafață tratat transparent sau semitransparent).



Sc total= 108mp
Scd total = 216m

- POT maxim propus- aprobat prin PUZ :40%
- CUT maxim propus- aprobat prin PUZ: 1,20

o) asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

Alimentarea cu apă

Se va face din rețeaua locală extinsă pe prelungirea străzii Rieni și pe strada H – propusă. La punctul de racord se va realiza un cămin cu apometru ce va fi echipat corespunzător.

Canalizarea

Apele uzate menajere provenite de la instalațiile sanitare interioare ale construcției propuse se vor evacua prin sistemul de canalizare local ce se va extinde pe prelungirea străzii Rieni și pe strada H. La punctul de racord se va realiza un cămin de vizitare.

Apele meteorice de pe suprafața incintei care face obiectul vor fi dirijate prin lucrări de sistematizare pe verticală spre colectorul pluvial propus pe strada H.

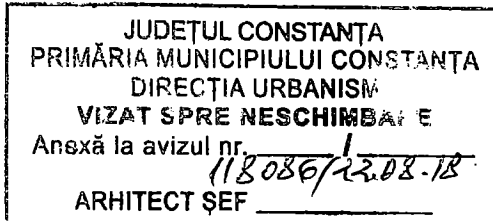
Alimentarea cu energie electrică se face prin racordarea la rețeaua locală, prin soluții furnizate de societatea de distribuție a energiei electrice.

Telefonia – se rezolvă prin racordarea la rețeaua locală servită de centrală telefonică. Pentru telefonizare beneficiarul va solicita aviz de racordare la Direcția de Telecomunicații Constanța. De asemenea se va utiliza și telefonia mobilă.

Alimentarea cu energie termică a spațiilor în care este necesar să se asigure confort termic se face electric sau cu centrală termică proprie.

p) bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat (existent și propus):

Mod utilizare teren	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
Construcții	-	-	108	25
Parcare	-	-	25	5
Spațiu verde	-	-	308	70
Teren liber	441	100	-	-
TOTAL	441	100	441	100



5. Concluzii :

a) consecințele realizării obiectivelor propuse:

- asigurarea unei locuințe pentru o familie
- prin prezentul proiect se stabilesc condițiile urbanistice ale integrării construcției propuse în caracteristicile urbanistice ale zonei ca funcțiune, regim de înălțime, procent de ocupare al terenului, coeficient de utilizare al terenului, aliniament, racordare la utilități, așa cum rezultă din PUZ (pr.7/2004 – PUZ bd. AUREL VLAICU) aprobat cu HCL 286/2006, cu reglementări pentru UTR 4 – Crișului.

- POT maxim propus- aprobat prin PUZ :40%
- CUT maxim propus- aprobat prin PUZ: 1,20

b) măsurile ce decurg în continuarea PUD:

- continuare cu proiect pentru autorizarea construirii pentru:
 - construire locuință P+1,

- împrejurire
- racord la utilități

c) punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției:

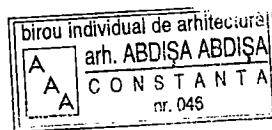
- prin PUD se preiau datele urbanistice propuse prin PUZ elaborat anterior (pr.7/2004 – PUZ bd. AUREL VLAICU) aprobat cu HCL 286/2006, cu reglementări pentru UTR 4 – Crișului.

Propunerile din PUD constituie elementele ce fundamentează certificatul de urbanism pentru faza DTAC.

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCIMBARE
 Anexă la avizul nr. 118086/22.08.18
 ARHITECT ȘEF

arh. ABDIȘA ABDIȘA

certificat de RUR pentru elaborare de proiecte de urbanism și amenajarea teritoriului, categoriile B,C,D,E,



TABEL COORDONATE STEREO 70
 - DELIMITARE LOT

pct	X (nord)	Y (est)
1	303 812,451	786 777,465
2	303 797,190	786 804,084
3	303 784,992	786 795,565
4	303 800,964	786 769,462

