



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuințe colective S+P+2E+M și împrejmuire teren,
str. Edmond Deda nr. 14, investitor Brînzariu Constantin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.10. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 168445/05.10.2018, 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. 151166/04.10.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 168437/05.10.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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 Brînzariu Constantin înregistrată sub nr. 151166/11.09.2018;

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 locuințe colective S+P+2E+M și împrejmuire teren, str. Edmond Deda nr. 14, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Edmond Deda nr. 14, în suprafață de 300 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 202724, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Brînzariu Constantin conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2219/10.07.2015 la Societatea profesională notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu, precum și conform actului de partaj voluntar cu sultă autentificat sub nr. 1832/11.12.2015 la Biroul notarial Cristina Piele.

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 Brînzariu Constantin la [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:

23 pentru, 2 împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHİ TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ETNAȘCHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 434 / 31.10. 2018

MEMORIU TEHNIC

I.01 Denumirea obiectului de investiții

"ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STRADA EDMOND DEDA NR

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul

CONSTANȚA, STR. EDMOND DEDA, nr. 14, Zona Cartier Compozitorilor și Baba Novac

I.03 Titularul investiției

BRÎNZARIU CONSTANTIN

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA tel: 0743.809.868 / 0723.171.168

I.05 Șef proiect

Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PRELIMINAR

I.07 Număr proiect

15/2018

2.2. OBIECTUL AMPLASAMENTULUI

Scopul prezentei documentații (pentru amplasamentul situat pe **Str. Edmond Deda, nr. 14**) constă în detalierea modului specific de construire, amplasarea construcției propuse față de limitele laterale ale terenului, în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

Vecinătățile amplasamentului sunt :

La Nord – Vecin Proprietate privată – construcție D+P+3E;

La Sud – Vecin Proprietate privată – construcție P+1E+M;

La Est – Vecin: IE 200214;

La Vest – Strada Edmond Deda (drum de exploatare în prezent).

JUDETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 151166/9.10.18
ARHITECT ȘEF

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

(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 202724, are o suprafață totală de 300,00 metri pătrați conform acte, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

1

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- CERTIFICATUL DE URBANISM Nr.3779 din 13.12.2017;
- PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – ZONA COMPOZITORILOR ȘI BABA NOVAC aferent Mun. Constanța, aprobat prin H.C.L. Nr.588/24.10.2005;
- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. 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;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul minicipiului Constanța.

Normelor de igienă și
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
CALITATE-REVENȘURIMBAYE

Anexa la avizul nr. 151966/4.10.18

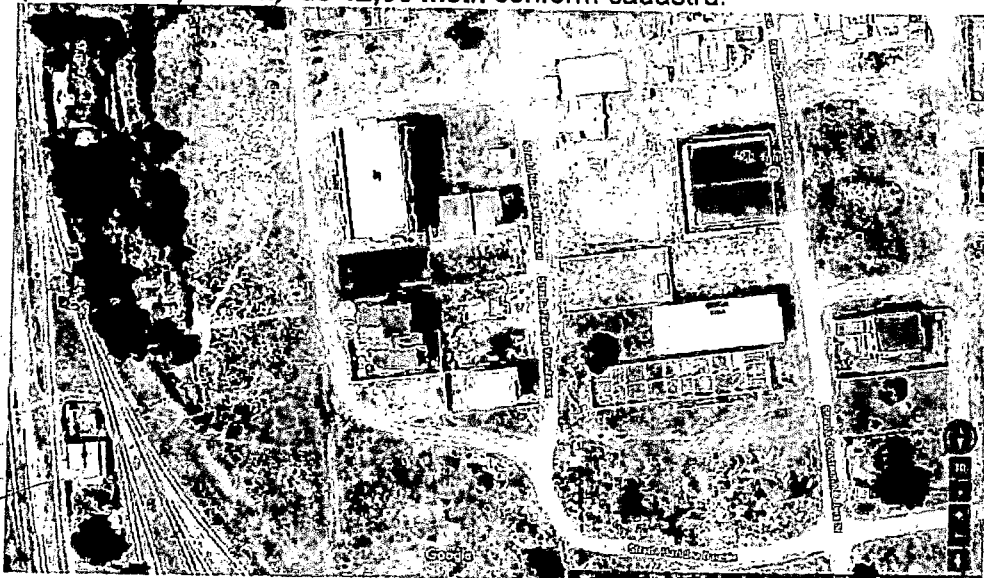
Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinului nr. 238/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și 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

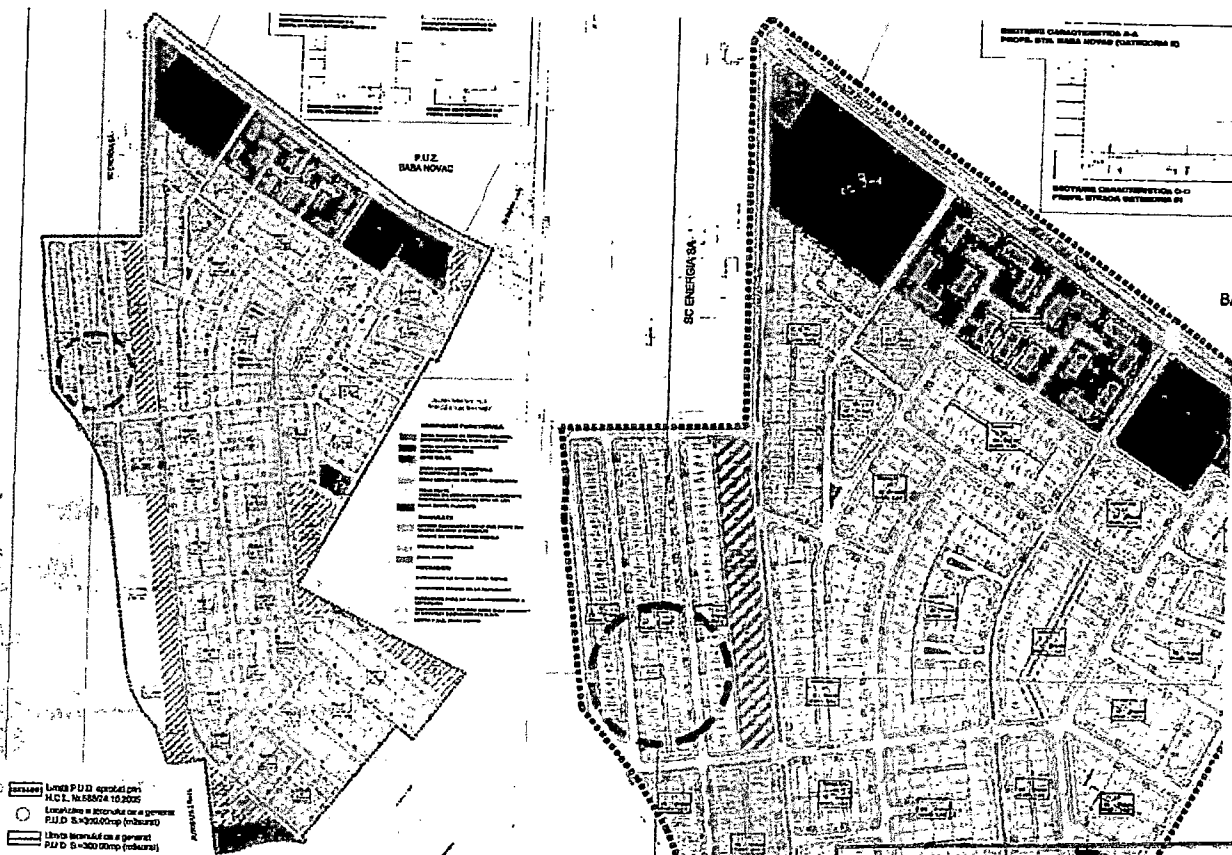
STADIUL DE LUCRU

2.1 ÎNCADRAREA TERENULUI

Terenu propus pentru studiu, în suprafață de 300,00 metri pătrați (măsurat), este situat în Zona Compozitorilor și Baba Novac și prezintă deschidere către Str. Edmond Deda (în prezent drum de exploatare de pământ) de 12,00 metri conform cadastru.



Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – ZONA COMPOZITORILOR ȘI BABA NOVAC, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 588 din 24.10.2005.



Terenul prezintă categoria de folosință arabil, și este în prezent liber de construcții.

Conform Certificatului de Urbanism Nr. 3779 din 13.12.2017 există la avizul nr. 1511661/4.10.18

a. Interdicții temporare de construire, conform H.C.L. Nr. 588/2005, acestea fiind:

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 200,00 mp. se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere - în baza P.U.D. aprobat.

Amplasamentul studiat se încadrează în ZONA ZL – ZONA DE LOCUIT, respectiv în SUBZONA 1 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M, pentru care sunt prevăzute următoarele reglementări urbanistice:

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuințe individuale;
- Locuințe colective mici (cu maxim 2 apartamente pe nivel);
- Echipamente publice de nivel rezidențial: grădiniță, creșă, cabinet medical, farmacie, etc.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admit funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00 mp./A.D.C. și să nu genereze transporturi grele;
- aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri;

- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere, cu suprafață desfășurată de peste 200,00 mp., se pot admite cu condiția eliberării și aprobării unor documentații P.U.D.;
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere – în baza P.U.D. aprobat;
- se admit în cadrul locuințelor spații pentru exercitarea unor profesii libere în limita a maxim 30% din suprafața locuinței.

UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiunile productive, comerciale și servicii care generează un trafic important de persoane și mărfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), care au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice;
- Activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Depozite en-gros sau mic-gros;
- Depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- Autobaze, stații de întreținere și spălătorii autor;
- Orice lucrări care modifică traseele protejate ale străzilor;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente, sau care împiedică scurgerea corectă și colectarea apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

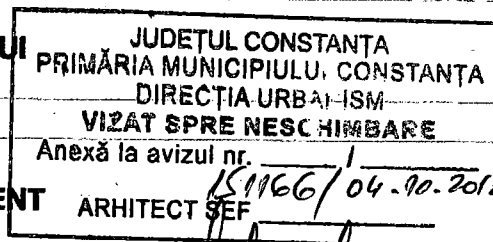
- R.H. maxim admis = P+2E+M (12,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- P.O.T. maxim = 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 2.0 mp./A.D.C.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se menține aliniamentul terenului față de străzile adiacente acestuia – retragerea obligatori de 5,00 metri;
- În fâșia nonedificabilă dintre aliniament și linia de retragere/a alinierii clădirilor nu se permite nicio construcție, cu excepția garajelor auto, împrejmuirilor (H = 1,80 - 2,00 metri – spre stradă vor fi transparente, realizate din fier forjat și soclu opac de 0,60 metri din piatră sau beton mozaicat; - spre vecini și pe limita posterioară – alcătuiți care să nu permită vederea maxim 2,00 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejmuirii), aleilor de acces și platformelor de maximum 0,40 metri înălțime față de cota terenului anterioară lucrărilor de terasament;
- Retragerile sau ieșirile (în consolă) la nivelurile de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția păstrării unei distanțe de minim 4,50 metri față de nivelul terenului;
- Balcoanele sau bovindourile pot depăși maxim 0,90 metri alinierea spre stradă;
- Cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maxim 1/10 din lărgirea străzii și fără a depăși 1,20 metri.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- Se va respecta regimul de construire marcat pe plan pentru fiecare unitate teritorială de referință;
- Va fi respectată limita suprafeței construibile marcate pe plan; dacă pe plan nu este prevăzut astfel, limita suprafeței construibile va fi determinată de următoarele retrageri:
 - în cazul regimului de construire izolat, clădirile noi se vor retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri;
 - în cazul în care parcela se învecinează cu clădiri retrase față de limitele laterale ale parcelei, noua clădire se va retrage obligatoriu față de ambele limite laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțimea cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri.
- Se recomandă retragerea clădirilor față de limita posterioară a parcelei cu minim 3,00 metri;
- Se interzice construirea pe limita posterioară a parcelei, cu excepția cazului în care există un calcan al unei clădiri principale, iar noua construcție se limitează la acoperirea acestuia;
- Clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu media înălțimii fronturilor opuse;
- Această distanță se poate reduce la jumătate din înălțimea între fațade fără ferestre sau cu ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală;
- Balcoanele sau bovindourile de pe fațadă trebuie retrase 1,00 metri de la limita laterală de proprietate; ele pot fi prelungite până la limita cu acordul notarial al vecinilor, atunci însă balcoanele trebuie să fie în aceeași linie orizontală; proiecția balcoanelor și bovindourile pe fațada respectivă nu trebuie să depășească 1/3 din suprafața acesteia; suprafața fațadei se consideră socotind lungimea totală a fațadei proprietății și înălțimea maximă reglementată pe strada respectivă.

Pentru spațiile verzi și spațiile plantate se vor respecta prevederile H.C.J.C. Nr.152/2013 - Regulamentului 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 Jud. Constanța.

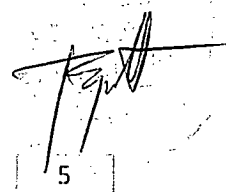
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 15116/4.10.18

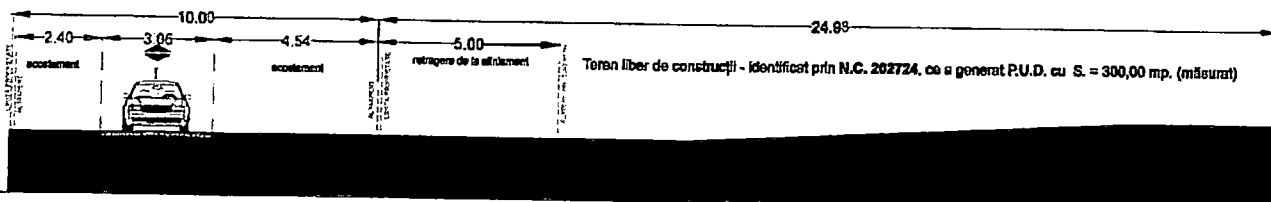
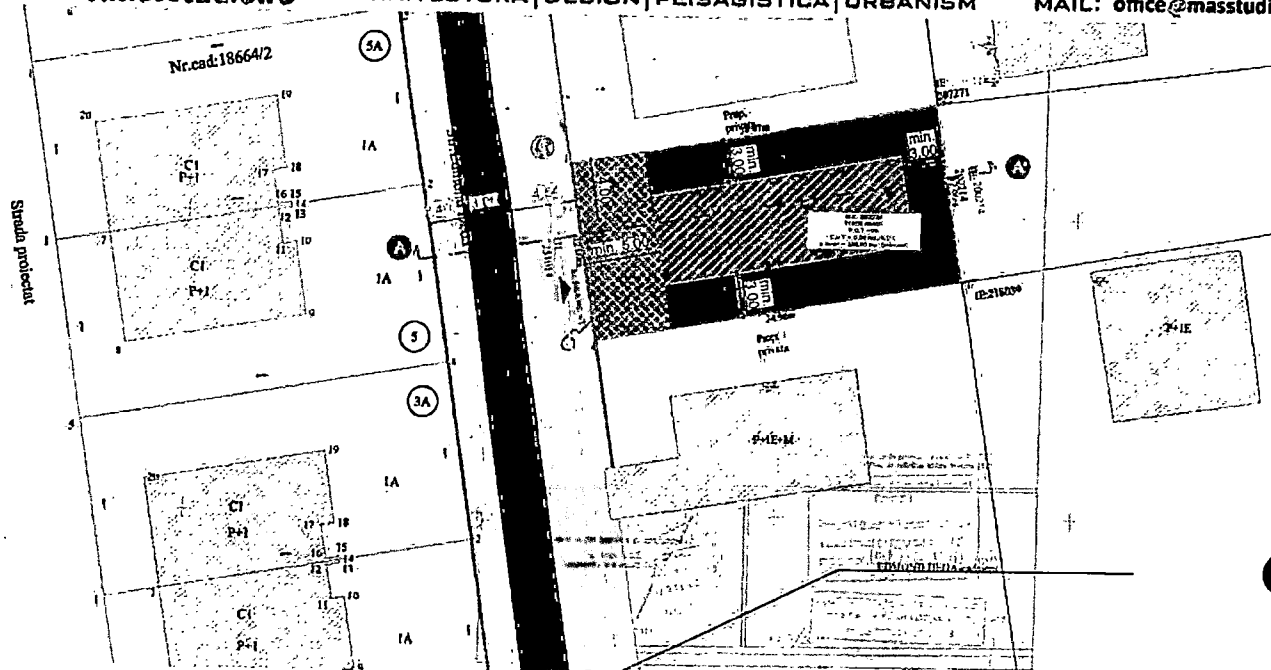
ARHITECT SRI

Amplasamentul studiat reprezintă proprietatea privată a lui BRINZARU CONSTANTIN, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, autenticat prin încheierea nr.2219 din 10.07.2015 încheiat la Societatea Profesională Notarială Mariana Tuscali și Dan Pitu, respectiv prin actul de partaj voluntar, autenticat prin încheierea nr.1832 din 11.12.2015 încheiat la Biroul Individual Notarial Cristina Piele.

Circulația autovehiculelor se realizează pe STRADA EDMOND DEDA (în prezent drum de exploatare de pământ / drum fără înveliș asfaltic), ce dispune de o ampriză de 10,00 metri (din care carosabil 7,00 metri și trotuar de 1,5 metri) conform P.U.D. aprobat prin H.C.L. Nr.588/24.10.2005.

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din Strada Edmond Deda, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente acesteia.





2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul studiat este teren liber de construcții, având categoria de folosință arabil. Conform Legii Cadastrului și Publicității imobiliare Nr.7/1996, republicată și actualizată, Art. 23, Lit.A, Subpunct b): "(...) **Scoaterea definitivă și temporară din circuitul agricol a imobilelor situate în intravilanul aprobat potrivit legii se face prin autorizația de construire.** Conținutul documentațiilor de scoatere definitivă/ temporară din circuitul agricol, precum și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în intravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin cu caracter normativ al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I. Scoaterea definitivă/ temporară din circuitul agricol și schimbarea categoriei de folosință a imobilelor situate în extravilan se stabilesc prin regulament aprobat prin ordin comun al ministrului agriculturii și dezvoltării rurale și al directorului general al Agenției Naționale, care se publică în Monitorul Oficial al României, Partea I."

P.O.T. existent = 0 %
C.U.T. existent=0
Steren acte = 300,00 m²
Sconstruită existentă= 00,00 m²
Sdesfășurată existentă = 00,00 m²

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 151166/4.10.18
ARHITECT ȘEF

În ZONA ZL – ZONA DE LOCUIT, respectiv în SUBZONAL1 - SUBZONA LOCUINȚELOR INDIVIDUALE SAU COLECTIVE MICI CU REGIM DE ÎNĂLȚIME P+2E+M toate terenurile dispun de funcțiunea de locuire cu regim mic de înălțimeși destinația aprobată de locuire cu funcțiuni complementare (parcare/garare, funcțiuni comerciale și servicii cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 200,00 mp./A.D.C. și să nu genereze transporturi grele (aceste funcțiuni vor fi dispuse la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250,00 metri),dispensare, creșe, învățământ, culte, sport – întreținere – în baza P.U.D. aprobat, birouri

pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină etc.) în limita a maximum 30% din suprafața construită).

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 urma certificatului de urbanism nr. 3779 din 13.12.2017:

- Conform aviz S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr. 204247846 din 03.01.2018 "Amplasamentul propus nu afectează instalațiile S.C. E-DOBROGEA S.A.. În cazul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita asistența din partea SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.. Dacă este necesară eliberarea amplasamentului aceasta se va efectua prin grija și pe cheltuiela solicitantului de aviz. Prezentul AVIZ NU POATE FI FOLOSIT pentru faza P.A.C.. Se va reveni la faza P.A.C. cu o nouă documentație în vederea obținerii Avizelor de Amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza."
- Conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE nr. 312256808 din 09.01.2018 "Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale, aflate în exploatarea societății. Traseul exact al conductelor și bransamentelor va fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel), sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă). Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale."
- Conform aviz S.C. RAJA S.A. nr. 13/20009 din 12.01.2017 "Pe terenul studiat există un bransament de apă Dn. 32 mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn. 110 mm PEHD și un racord de canalizare Dn. 160 mm PVC-KG executat în colectorul menajer Dn. 250 mm PVC-KG existent pe strada aferentă imobilului. Bransamentul de apă nu este contorizat. (...) Pe Strada Edmond Deda există conducta de distribuție apă Dn. 110 mm PEHD și colectorul menajer Dn. 250 mm PVC-KG menționate. (...) Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate aferente obiectivului proiectat se vor realiza din bransamentul de apă și racord de canalizare existente, numai după contorizarea bransamentului de apă existent."
- Conform aviz S.C. Telekom România Communications S.A. nr. 5 din 09.01.2018 "Pe amplasamentul propus, pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasate rețele de telecomunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu executia lucrărilor proiectate conform documentației prezentate."

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă, având regimul de înălțime S+P+2E+M (R.h. maxim = 12,00 metri), ce se încadrează volumetric în zona predominant rezidențială din care face parte.

Retragerea față de aliniament cu 5,00 metri permite atât accesul carosabil pe parcelă la cele două locuri de parcare amenajate la sol, cât și accesul către parcare subterană, pentru asigurarea numărului necesar de locuri de parcare, respectând astfel toate prevederile H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, actualizat prin H.C.L. nr. 28/30.01.2018. De asemenea, prin retragerea față de limita frontală se evită umbrirea construcțiilor învecinate și se permite amenajarea de spații verzi la stradă.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. 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.

2.2 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

Situația juridică a terenului situat pe Strada Edmond Deda (în prezent drum ce nu prezintă înveliș asfaltic), nr. 14, identificat prin N.C. 202724, rămâne neschimbată.

Reglementările profilului stradal al străzii Edmond Deda se mențin conform P.U.D. ZONA COMPOZITORILOR ȘI BABA NOVAC aprobat prin H.C.L. Nr.588/ 24.10.2005.

2.3 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME

$S_{\text{teren acte}} = 300,00 \text{ m}^2$

$S_{\text{construită}} = 149,58 \text{ m}^2$

$S_{\text{desfășurată totală}} = 778,62 \text{ m}^2$

$S_{\text{construită subsol}} = 177,12 \text{ m}^2$

$S_{\text{desfășurată fără balcoane}} = 759,06 \text{ m}^2$

$S_{\text{desfășurată aferentă C.U.T. (fără balcoane, fără subsol)}} = 581,94 \text{ m}^2$

P.O.T. propus = 49,86 %

C.U.T. propus = 1.93 mp./A.D.C.

2.4 CONȚINUTUL PROIECTULUI

Se propune realizarea unei locuințe colective cu un regim de înălțime S+P+2E+M(R.h. maxim = 12,00metri), retrasă de la aliniament (pentru a permite accesul carosabil la locurile de parcare, amenajarea spațiului verde și evitarea umbririi vecinilor), structurată pe 1 nivel subteran și 3 niveluri supraterane, cu următoarea compartimentare:

Subsol: garaj subsol;

Parter: 2 apartamente;

Etaj I: 2 apartamente;

Etaj II + Mansardă: 2 duplexuri

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

15116674/10.10.18

ARHITECT ȘEF

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

2.5 REGIMUL DE ÎNĂLȚIME PROPUSE

Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+2E+M și se încadrează în regimul maxim de înălțime aprobat de P+2E+M. Înălțimea maximă a construcției propuse va fi de 12,00 metri.

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin ZONA COMPOZITORILOR ȘI BABA NOVAC, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 588 din 24.10.2005, sunt de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 3,00 metri, prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație:

- la N este 0,60 metri (pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală);
- la E este 3,67 metri (fațadă ce dispune de goluri pentru ferestre pentru dormitoare)
- la S este 0,60 metri (pe fațadă sunt dispuse goluri pentru ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi de locuit sau pentru alte activități ce necesită lumină naturală);
- la V este 7,20 metri (parterul construcției fiind retras de la aliniament cu 8,55 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 clădire învecinate la Solstițiul de iarnă (22 decembrie).

Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi, conform legii Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 (M.Of. nr. 127/2014) privind mediul de viață al populației.

Anexă la avizul nr. 151166/9.10.18
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT: PREȘEDINTE
ARHITECT/SEE

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi, după cum este specificat în Certificatul de Urbanism Nr. 3779 din 13.12.2017:

- înălțimea împrejuririlor = 1,80 metri – 2,00 metri;
- împrejmuirea la stradă va fi transparentă, din fier forjat pe soclu opac de 0,60 metri din piatră sau beton mozaicat;
- spre vecini și pe limita posterioară împrejmuirea se va realiza din alcătuiți care să nu permită vederea maxim 2,00 metri și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejuririi.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 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, actualizat prin H.C.L. nr. 28/ 30.01.2018:

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

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
- b) Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.;

- c) *Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare);*
- d) *La locuințele colective, la locurile de parcare calculate conform punctul 13, lit.a) și b), se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori.*

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

Investiția propusă necesită asigurarea a 8 locuri de parcare pentru un număr de 6 apartamente sub 100,00 metri pătrați, din care 6 locuri de parcare vor fi asigurate la subsol și 2 locuri de parcare asigurate pe teren pentru a deservi vizitatorilor.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.

Blocuri de locuințe – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafața de minim 30%.

Procentele minimale, menționate, reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/beneficiar, cu mențiunea că investitorul/beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde după cum urmează:

- suprafața de teren rămasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa nr.5 la **Regulamentul general de Urbanism, aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicată;**
- suprafața fațadelor construcțiilor,
- suprafața teraselor/acoperișului.

Anexă la avizul nr. 15/06.14.10.18

Amenajarea propusă pe terenul studiat prevede o suprafață de aproximativ 63,89 metri pătrați de spațiu verde amenajat la sol și terasă neacoperită înspre latura posterioară a terenului), care reprezintă 21,30% din suprafața totală a terenului de 300,00 metri pătrați conform măsurătorii. Se propun lucrări de amenajare caracteristice amenajărilor tip grădină ce au ca scop îmbunătățirea calității locuirii.

Restul suprafeței de 26,11 metri pătrați (8,70%) de spațiu verde necesar pentru atingerea procentului minim de 30%, va fi amenajat pe suprafața fațadei de pe latura de Sud a construcției propuse.

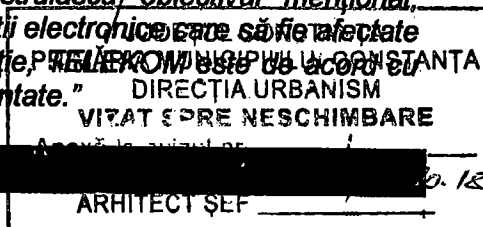
Datorită faptului că în zonă există toate utilitățile necesare funcționării: apă, canalizare, electricitate, gaze, rețea de telecomunicații. Bransamentul se va realiza conform specificațiilor instituțiilor avizatoare de specialitate (emise la faze ulterioare P.U.D.) prin racordarea la rețelele existente.

Conform avizelor obținute în urma certificatului de urbanism nr. 3779 din 13.12.2017 pentru elaborare Plan Urbanistic de Detaliu:

- Conform aviz S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr. 204247846 din 03.01.2018 "Amplasamentul propus nu afectează instalațiile S.C. E-DOBROGEA S.A.. În cazul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita asistența din partea SC E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A.. Dacă este necesară eliberarea amplasamentului aceasta se va efectua prin grija și pe cheltuiela

solicitantului de aviz. Prezentul AVIZ NU POATE FI FOLOSIT pentru faza P.A.C.. Se va reveni la faza P.A.C. cu o nouă documentație în vederea obținerii Avizelor de Amplasament pentru fiecare construcție ce se va realiza."

- Conform **DISTRIGAZ SUD REȚELE ENGIE nr.312256808 din 09.01.2018** "Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale, aflate în exploatarea societății. Traseul exact al conductelor și bransamentelor va fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel), sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă). Lucrările propuse nu afectează conductele de distribuție gaze naturale."
- Conform aviz **S.C. RAJA S.A. nr.13/20009 din 12.01.2017** "Pe terenul studiat există un bransament de apă Dn.32 mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn. 110 mm PEHD și un racord de canalizare Dn. 160 mm PVC-KG executat în colectorul menajer Dn. 250 mm PVC-KG existent pe strada aferentă imobilului. Bransamentul de apă nu este contorizat. (...) Pe Strada Edmond Deda există conducta de distribuție apă Dn. 110 mm PEHD și colectorul menajer Dn. 250 mm PVC-KG menționate. (...) Alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate aferente obiectivului proiectat se vor realiza din/în bransamentul de apă și racord de canalizare existente, numai după contorizarea bransamentului de apă existent."
- Conform aviz **S.C. Telekom România Communications S.A. nr. 5 din 09.01.2018** "Pe amplasamentul propus, pe are urmează să se construiască obiectivul menționat, ROMTELECOM nu are amplasate rețele de telecomunicații electronice care să fie afectate de lucrările de construire. Având în vedere această situație, ROMTELECOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației prezentate."



Având în vedere faptul că terenul propus pentru studiu este situat în zona Cartier Compozitorilor, s-a optat pentru un stil arhitectural care să se încadreze în stilul construcțiilor din zonă din punct de vedere volumetric, funcțional, ce prezintă o arhitectură contemporană și utilizează materiale durabile și calitative.

Volumul propus se încadrează în reglementările anterior aprobate și condițiilor instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

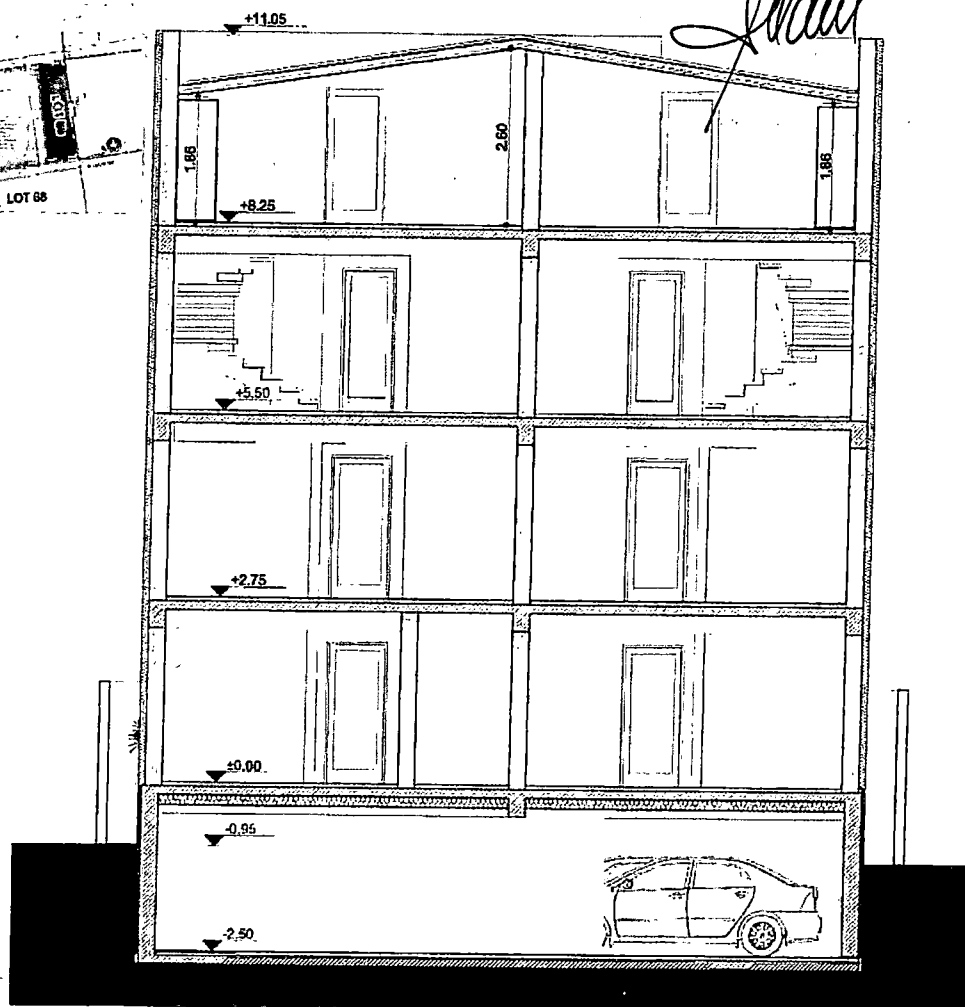
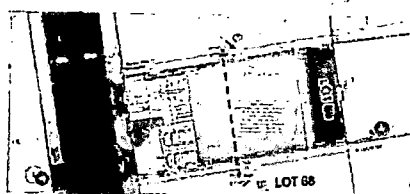
Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cubeneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism Nr.3779 din 13.12.2017. S-au utilizat atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatării.

Notă: Nu se admit calcane vizibile din domeniul public, astfel încât fațadele dinspre nord și sud ante investiției propuse vor fi tratate arhitectural/ vor prezenta ferestre fixe, mate/ vor fi îmbrăcate în vegetație.





Fațadă principală – Vest – deschidere la Strada Edmond Deda



Secțiune B-B'

Mansarda este mascată și se încadrează conform Normativului pentru proiectarea mansardelor la clădirile de locuit (indicativ: NP-064-02). Astfel, s-a obținut un volum arhitectural contemporan, ce ține cont de vecinătăți și ridică calitatea estetică a zonei.

Nr. Crt.	BILANT TERITORIAL PENTRU TERENUL STUDIAT				
	Zonă funcțională	Existent		Propus	
		mp.	%	mp.	%
1	Locuire colectivă	0	0	149,58	49,86
2	Spații verzi amenajate	0	0	63,89	21,30
3	Spații verzi neamenajate	300,00	100	0	0
4	Circulație auto	0	0	73,88	24,55
5	Circulație pietonală	0	0	10,63	3,54
6	Spațiu deșeur menajere	0	0	221	73,88
	TOTAL	300,00	100	300,00	100

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REVERȘIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
15.06.14.10.12
ARHITECT ȘEF

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea pe teren a unei construcții S+P+2E+M (R.H. maxim = 12,00 metri) cu funcțiunea de locuire colectivă, a accesurilor auto și pietonale aferente, conformarea arhitectural-volumetrică și modificarea rețragerilor față de limitele laterale.

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).

Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi conform legii Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/04.02.2014 (M.Of. nr. 127/2014) privind mediul de viață al populației.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:
Urb. MUNTEANU Marina

Verificat:
Urb. BĂJENARU Alexandru

