



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință unifamilială, str. Duiliu Zamfirescu nr. 13,
investitor Pîra Carmen

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 01-07 2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 129670/05.07.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 125983/04.07.2019 al arhitectului-șef, precum și raportul Direcției urbanism nr. 140119/19.07.2019.

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 Pîra Carmen înregistrată sub nr. 30369/14.02.2019, completată sub nr. 125983/01.07.2019;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Duiliu Zamfirescu nr. 13, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil S+P+1E+M cu funcțiunea de locuință unifamilială care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Duiliu Zamfirescu nr. 13, în suprafață de 638,25 mp (potrivit actelor de proprietate) și 603 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208110, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pîra Codrean-Lucian și Pîra Carmen, conform actului de alipire autenticat sub nr. 3941/07.07.2004 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, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către doamna Pîra Carmen, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

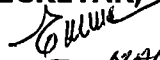
PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE IRINELA



CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 291 / 31-07 2019

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE LOCUINȚĂ UNIFAMILIALĂ S+P+1E+M ȘI ÎMPREJMUIRE

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

CONSTANȚA, STR. DUILIU ZAMFIRESCU, nr. 13, Zona Cartier Tomis III și Stadionul Farul

I.03 Titularul investiției

PÎRA CODREAN-LUCIAN ȘI PÎRA CARMEN

I.04 Elaboratorul documentației

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168 / 0743.904.204

I.05 Șef proiect

Alexandru Băjenaru

I.06 Faza proiect

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

I.07 Număr proiect

195/2018

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Scopul prezentei documentații pentru amplasamentul situat pe **Str. Duiliu Zamfirescu, nr. 13** constă în detalierea modului specific de construire, și modificarea retragerilor laterale stabilite prin P.U.G. aprobat al mun. Constanta. De asemenea se are în vedere studierea modului de amplasare a construcției propuse față de limitele de proprietate, în raport cu funcțiunile prezente ale zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia.

Vecinătățile amplasamentului sunt :

La Nord – Vecin Proprietate privată identificată prin N.C. 231313

La Sud – Vecin Proprietate privată identificată prin N.C. 235163*;

La Est – Vecin Teren Mun. Constanța;

La Vest – Strada Duiliu Zamfirescu.

* Construcțiile ce se învecinează pe limitele laterale de proprietate prezintă calcan către teren.

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,

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr.

125983/04.07.19.

ARHITECT ȘEF

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 208110, are o suprafață totală de 638,00 mp. conform acte și 603,00 mp. conform măsurători, așa cum sunt menționate și în fișa actului de proprietate și pe planul de amplasament și delimitare a corpului de proprietate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- CERTIFICAT DE URBANISM Nr.710 din 06.03.2018;
- PLANUL URBANISTIC GENERAL MUN. CONSTANȚA aprobat prin H.C.L. Nr.653/25.11.1999 a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. Nr.327/18.12.2015;
- H.C.L. 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, actualizat;
- H.C.J.C. 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;
- 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;
- H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța.

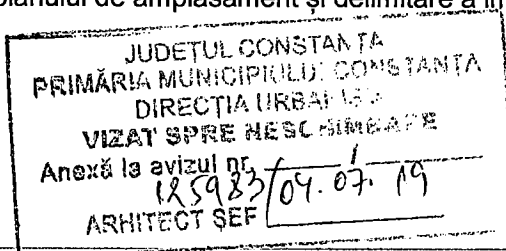
Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și 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.

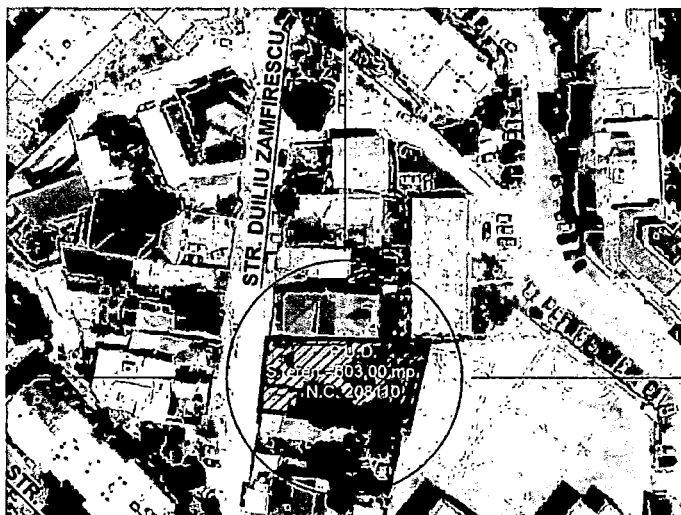
CAPITOLUL 2

SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

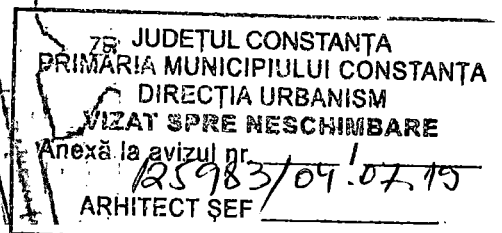
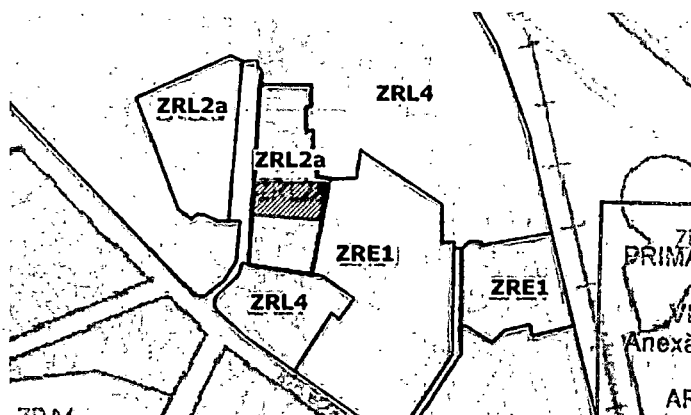
Terenul propus pentru studiu, în suprafață de 603,00 mp. (măsurat), este situat în Zona Cartier Tomis III și Stadionul Farul Constanța și prezintă deschidere de 16,25 metri către Str. Duiliu Zamfirescu conform planului de amplasament și delimitare a imobilului.





2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE – PUG

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL MUN. CONSTAȚA aprobat prin H.C.L. Nr.653/25.11.1999 a căruia valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. Nr.327/18.12.2015.



Terenul prezintă categoria de folosință curți-construcții, și este în prezent **liber de construcții**.

Conform Certificatului de Urbanism Nr.710 din **06.03.2018** există **interdicții temporare de construire** până la aprobarea planului urbanistic de detaliu pentru modificarea reglementărilor P.U.G. privind retragerile construcției față de limitele laterale și/sau posterioare ale terenului.

Amplasamentul studiat se încadrează în ZONA ZRL2 - SUBZONA LOCUINTELOR INDIVIDUALE P+1 - P+2, respectiv în **SUBZONA ZRL 2a - LOCUINTE INDIVIDUALE SI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE**, pentru care sunt prevăzute 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 AC.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- se admite mansardarea clădirilor, cu luarea în calculul coeficientului de utilizare a terenului a unei suprafețe desfășurate pentru nivelul mansardei de maxim 60% din aria unui nivel curent;
- autorizarea locuințelor și a altor funcțiuni complementare în ariile de extindere este condiționată de existența unui P.U.Z. aprobat conform legii;

UTILIZĂRI INTERZISE

- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- R.H. maxim admis = P+2E (10,00 metri)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- C.U.T. maxim = 1.00 - 1.35 mp./A.D.C.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 1
125983/07.02.19.
ARHITECT ȘEF

NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător a C.U.T., dacă solicitantul C.U. deține o parcelă rezultată prin comasarea a altă 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 utilizărilor admise cu condiționări.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- la stabilirea alinierii construcțiilor față de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din P.U.G.M.C.;
- 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 m 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;
- racordarea aliniamentelor la intersecțiile străzilor se va face prin tăierea colțului după o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00 metri în cazul străzilor de categoria I și II și de minim 8,00 m la cele de categoria III;
- în cazul clădirilor înșiruite pe parcelele de colț nu se admit decât clădiri cu fațade pe ambele străzi (semi-cuplate sau izolate).

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE

- clădirea construită în regim înșiruit se va dispune cu calcane având o adâncime de maxim 15,00 metri pe limitele laterale ale parcelei, cu excepția celor de colț care vor întoarce fațade spre ambele străzi;
- în cazul segmentării înșiruirii, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase de la limita proprietății la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; se va respecta aceeași prevedere și în cazul în care înșiruirea este învecinată cu o funcțiune publică sau cu o unitate de referință având regim de construire discontinuu;
- în cazul clădirilor semi-cuplate, lungimea calcanului va fi de maxim 25,00 metri, dar nu mai mult de 1/2 din adâncimea parcelei;
- clădirile semi-cuplate se vor alipi de calcanul clădirii de pe parcela alăturată și se vor retrage față de cea altă limită la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă în punctul cel mai înalt față de teren dar nu cu mai puțin de 3,00 metri; în cazul în care parcela se învecinează pe ambele limite laterale cu clădiri retrase față de limita proprietății având fațade cu ferestre, clădirea se va realiza în regim izolat;
- 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;
- în cazul clădirilor cuplate sau înșiruite, balcoanele sau bovindourile de fațadă, deasupra străzii trebuie retrase cu 1,00 metru de la limitele laterale ale parcelei, în zona de cuplare;
- 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 înprejmuirii conf. Art. 14.:
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de înprejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; înprejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 125983/04.07.19
ARHITECT ȘEF

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.

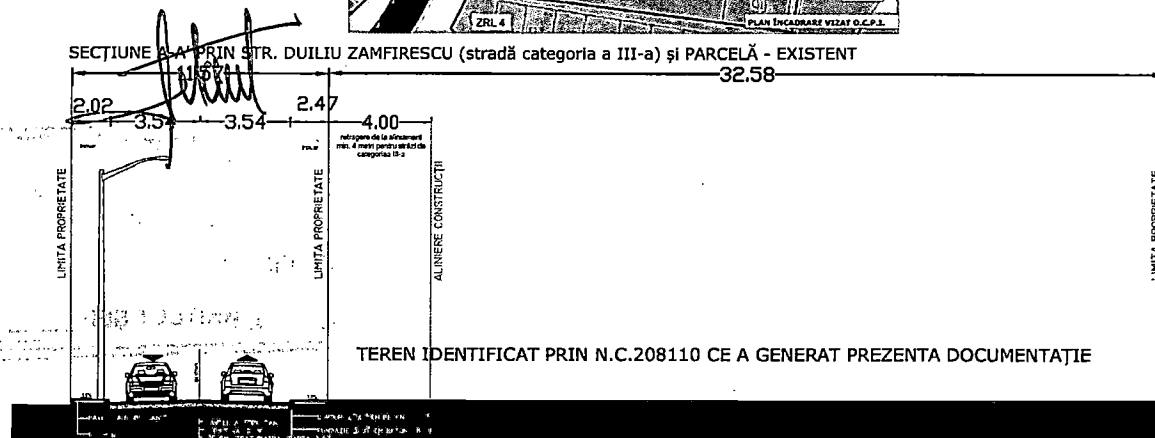
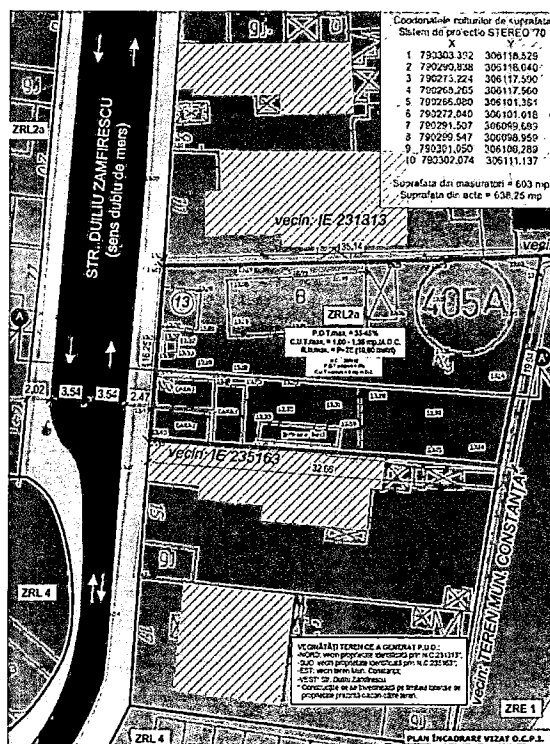
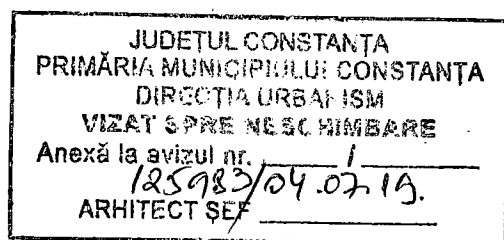
2.3 REGIMUL JURIDIC

Amplasamentul studiat reprezintă proprietatea privată a lui **PÎRA CARMEN**, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr.2559 din 14.05.2004 încheiat la Biroul Notarului Public CRISTINA BUDEI.

2.4 CIRCULAȚII

Circulația autovehiculelor se realizează pe STRADA DULIU ZAMFIRESCU ce dispune de o ampriză de aproximativ 11,57 metri (din care carosabil 7,08 metri și trotuar de minim 2,00 metri).

Amplasamentul studiat are acces carosabil direc din Strada Duiiu Zamfirescu, iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente acesteia.



2.5 OCUPAREA TERENURILOR

În prezent, amplasamentul studiat este teren liber de construcții, având folosirea: **curți-construcții**.

P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

Steren acte = **603,00 metri pătrați conform măsurători**

Sconstruită existentă = **00,00 metri pătrați**

Sdesfășurată existentă = **00,00 metri pătrați**

În **SUBZONA ZRL2a - LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE** toate terenurile dispun de funcțiunea de locuire cu regim mic de înălțime și destinația aprobată de locuire cu 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 AC.)

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).

CAPITOLUL 3

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

3.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de **locuire unifamilială**, având regimul de înălțime **S+P+1E+M (R.h. maxim = 10,00metri)**, ce se încadrează volumetric în zona predominant rezidențială din care face parte. Retragera față de aliniament cu 4,00 metri permite accesul carosabil pe parcelă la cele două locuri de parcare, prevăzute la subsol, necesare prin respectarea *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*. De asemenea, prin retragera față de limita frontală se evită umbrirea construcțiilor învecinate și se permite amenajarea spațiilor verzi și a străzii.

Terenul este învecinat pe limita de proprietate cu parcele care se află, de asemenea, în **subzona ZRL 2a** - locuințe individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție, dar și în zona cu terenuri care se încadrează în zone precum **ZRL 4** - subzona locuințelor colective medii (P+3 - 4 niveluri) situate în ansambluri preponderent rezidențiale și **ZRE 1** - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.

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

- 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 ale terenului.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

125923/09.07.19
ARHITECT ȘEF

3.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

Situația juridică a terenului situat pe Strada Duiliu Zamfirescu, nr. 13, identificat prin N.C. 208110, rămâne neschimbată.

3.3 REGIM TEHNIC PROPUȘ

Steren acte = 603,00 metri pătrați conform măsurători

Sconstruită = 209,95 metri pătrați

Sdesfășurată totală = 606,21 metri pătrați

P.O.T. = 34,50%

C.U.T. = 1.01 mp./A.D.C.

Regim de înălțime = S+P+1E+M (R.h. maxim = 10,00 metri)

3.4 FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Se propune realizarea unei locuințe unifamiliale cu un regim de înălțime S+P+1E+M (R.h. maxim = 10,00 metri), 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: spațiu de depozitare + 2 locuri de parcare;

Parter: 1 apartament;

Etaj I: 1 apartament;

Mansardă: 2 camere.

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

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE ÎNREGISTRARE
Anexă la avizul nr. 125983/09.07.15
ARHITECT ȘEF

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.D.	PROPUS	
	SUPRAFAȚA	
ZONIFICARE PROPUSĂ	mp.	%
Locuire individuală	209,95 mp.	34,50%
Spații verzi amenajate	278,29 mp.	46,45%
Circulație auto 2 locuri parcare la subsol	40,69 mp.	6,74%
Alei/platforme	74,07 mp.	12,31%
TOTAL	603,00 mp.	100%

INDICATORI URBANISTICI							
U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./A.D.C.)	Suprafață construită (mp.)	Suprafață desf. construită (mp./A.D.C.)	R.H.max.
ZRL2a LOCUIȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MICI CU MAXIM P+2 NIVELURI SITUATE ÎN AFARA PERIMETRELOR DE PROTECȚIE	EXISTENȚI	603,00 mp.	00,00%	0,00	0,00 mp.	0,00 mp.	-
	ADMIȘI CF. P.U.G.	603,00 mp.	35 - 45%	1,00 - 1,35	211,05 - 271,35 mp.	603,00 - 814,05 mp.	P+2E (10,00 metri)
	CF. INVESTIȚIEI PROPUSE	603,00 mp.	34,50%	1,00	209,95 mp.	606,21 mp.	S+P+1E+M

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului (H. minim = 1,80 – H. maxim = 2,20 metri). La stradă împrejmuirea se va realiza conform reglementărilor specificate în certificatul de urbanism nr. 710 din 06.03.2018, astfel: va fi transparentă, din fier forjat pe soclu

RETRAGERI CONFORM P.U.G.M.C.:

NORD - 3,00 metri

SUD - 3,00 metri

EST - 5,00 metri

VEST - 4,00 metri

RETRAGERI PROPUSE CONFORM P.U.D.:

NORD - 0,60 metri (se modifică de la 3,00m. ținând cont de prevederile Codului Civil)

SUD - 3,00 metri (se menține cf. P.U.G.)

EST - 5,00 metri (se menține cf. P.U.G.)

VEST - 4,00 metri (se menține cf. P.U.G.)

RETRAGERI PROPUSE CONFORM INVESTIȚIEI PROPUSE:

NORD - 0,60 metri

SUD - 3,75 metri

EST - 10,50 metri

VEST - 4,00 metri

Conform Codului Civil:

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

(2) Fereastră 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.

3.7 ÎMPREJMUIRE PROPUȘĂ

Terenul studiat va fi împrejmuit conform specificațiilor documentațiilor de urbanism superioare prezentei, anterior aprobate (H. = minim 1,80 – maxim 2,20 metri), astfel împrejmuirea la strada va fi transparentă, din fier forjat pe soclu opac de 0,50 metri din piatră sau beton mozaicat; împrejuririle laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri.

3.8 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.J.C. 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:

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

- Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă de maximum 100,00 mp.;
- Se vor asigura minim 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativă cu suprafața utilă mai mare de 100,00 mp.;
- Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare – pergole sau spații interioare);
- 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 parcării este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public, cu lățimea de maxim de 6,00 metri.

Investiția propusă reprezintă o construcție de locuință unifamiliale, care necesită asigurarea a 2 locuri de parcare asigurate la subsol.

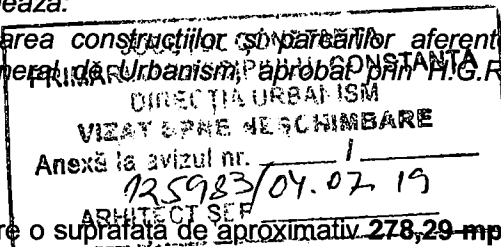
3.9 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

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.

Construcții de locuințe unifamiliale – vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafața de minim 5 mp./locuitor.

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 a spațiilor 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.



Amenajarea propusă pe terenul studiat, prevede o suprafață de aproximativ 278,29 mp. de spațiu verde (46,45%).

Se propun lucrări de amenajare caracteristice amenajărilor tip grădină ce au ca scop îmbunătățirea calității locuirii.

3.10 ECHIPARE EDILITARĂ

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 baza certificatului de urbanism Nr.710 din 06.03.2018:

- Conform aviz **e-DISTRIBUȚIE DOBROGEA nr.223124289/26.06.2018** "Amplasamentul propus nu afectează instalațiile S.C. E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA S.A. ".
- Conform avizului **DISTRIGAZ SUD REȚELE** engie nr.312.796.010/21.06.2018 - "Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre. 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 marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilenă). Lucrările propuse nu afectează bransamentul și postul de reglare măsurare gaze naturale."
- Conform avizului **S.C. RAJA S.A. nr.347/8835/05.07.2018** - "Pe terenul studiat există un bransament de apă Dn.3/4 contorizat cu apometru Dn.20mm și un racord de canalizare, executate din/în conductele stradale. Pe Str. Duiliu Zamfirescu există o conductă de distribuție apă Dn.100mm Azb, colectorul menajer Dn.300mm B (H=0,85 metri)."
- Conform avizului **S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.916/13.06.2018** - "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 lucrările de construire."

3.1 INVESTIȚIE PROPUSĂ

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 a 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 cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. S-au utilizat atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatării.

Pentru finisajele exterioare vor fi folosite tencuieli subțiri de culoare albă, bosaje finisate cu aceleași tencuieli, iar pentru partea inferioară a clădirii se propune un placaj cu piatră calcar. Tâmplăria exterioară va fi de tip PVC, de culoare gri antracit, cu geam termopan, iar închiderea

spațiilor de parcare de la subsol va fi prevăzută cu uși de garaj, automate, de tip rolă. În ceea ce privește acoperirea, se propune o învelitoare din tablă faltuită, vopsită gri antracit. Acolo unde va fi cazul, se vor folosi balustrade din fier forjat.

3.12 BILANT TERITORIAL

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIU P.U.D.		PROPUS
ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFATA	
	mp.	%
Locuire individuală	209,95 mp.	34,50%
Spații verzi amenajate	278,29 mp.	46,45%
Circulație auto 2 locuri parcare la subsol	40,69 mp.	6,74%
Alei/platforme	74,07 mp.	12,31%
TOTAL	603,00 mp.	100%

3.13 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren, fata de limitele de proprietate, a unei construcții S+P+1E+M (10,00 metri) cu funcțiunea de locuire unifamilială, a accesurilor auto și pietonale aferente și conformarea arhitectural-volumetrică.

Astfel investita ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu dispune de urmatoarele reglementari urbanistice:

P.O.T. = 34,50% (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.)

C.U.T. = 1,01 mp./A.D.C. (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.)

Regim de înălțime = S+P+1E+M (R.h. maxim = 10,00 metri) (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.)

RETRAGERI CONFORM P.U.G.M.C.:	RETRAGERI PROPUSE CONFORM P.U.D.:	RETRAGERI PROPUSE CONFORM INVESTIȚIEI PROPUSE:
NORD - 3,00 metri	NORD - 0,60 metri (se modifică de la 3,00m. ținând cont de prevederile Codului Civil)	NORD - 0,60 metri
SUD - 3,00 metri	SUD - 3,00 metri (se menține cf. P.U.G.)	SUD - 3,75 metri
EST - 5,00 metri	EST - 5,00 metri (se menține cf. P.U.G.)	EST - 10,50 metri
VEST - 4,00 metri	VEST - 4,00 metri (se menține cf. P.U.G.)	VEST - 4,00 metri

Funcțiune propusă = locuință unifamilială, structurată pe 1 nivel subteran și 3 niveluri supraterane.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI NESCIMBAT

Anexă la avizul nr.

125985/04.07.19
ARHITECT ȘEF



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 125983/04.07.13
ARHITECT ȘEF

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul va urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziția a unui P.U.D. Preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. De asemenea, se va organiza o ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

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. TUDOR Alexandra

Verificat:
Urb. BĂJENARU Alexandru

