



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

50

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire ansamblu rezidențial,
str. Genova nr. 6,
investitor SC Black Sea Estate SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.09 2019.

Luând în dezbaterere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 167954/02.09.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 180547/18.09.2019, precum și avizul nr. 167951/02.09.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) 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 Black Sea Estate SRL înregistrată sub nr. 105256/29.05.2019;

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. Genova nr. 6, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui ansamblu rezidențial cu regim de înălțime S/D+P+3E cu funcțiunea de locuire colectivă cu funcțiuni mixte compatibile care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Genova nr. 6, în suprafață totală de 21220 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244411, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Black Sea Estate SRL după cum urmează:

- cota de 47/48 conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2067/05.12.2017 la Biroul individual notarial Cristina Baturi,
- cota de 1/48 conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2187/22.12.2017 la Biroul individual notarial Cristina Baturi.

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 SC Black Sea Estate SRL, 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:

22 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 22 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

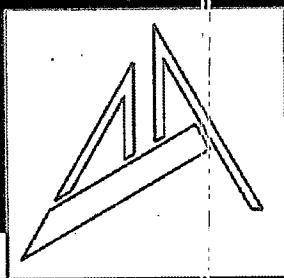
DEDE
PERODIN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 391 / 30.09 - 2019



tel. 0241 698 008
secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

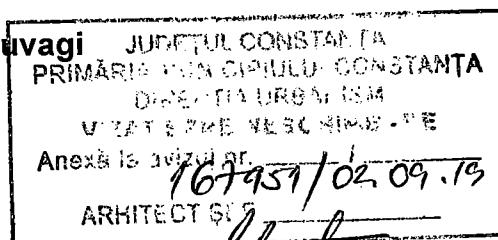
S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu pentru terenul din str. Genova, nr.6**
- initiator (beneficiar): **s.c. Black Sea estate s.r.l.**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **ianuarie 2019**



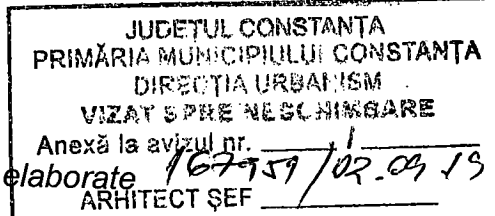
1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul aflat în Constanța, strada Genova, nr. 13 a unor imobile cu funcțiuni diverse, preponderent de locuințe colective, servicii și comerț, cu regimul de înălțime (S/D)+P+3E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale imobilelor propuse, în relație cu construcțiile învecinate și accesibilitatea la stradă.

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul aprofundării prevederilor din P.U.G. și P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 121 din 16.05.2011, al carui RLU este detaliat prin H.C.L.M. 258 din 31.07.2017 și H.C.L.M. 254 din 28.06.2018-precizare, corelate cu condiționarile din certificatul de urbanism. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale, reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă



2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 244411, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este de vii. Parcela este supusa reglementarilor P.U.Z. aprobate prin H.C.L.M. H.C.L.M. 121 din 16.05.2011, cu detalierile ulterioare ale R.L.U..

Conform certificatului de urbanism 261 din 21.01.2019, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauza, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este de corespunzătoare UTRE 2B – subzona locuințelor individuale și colective medii, care se vor dezvolta în parcelările extsente.

Se admit locuințe individuale și colective medii cu maximum P+3E, în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice.

Se admite mansardarea clădirilor existente, funcțiuni comerciale, funcțiuni profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp arie desfășurată, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție. În cazul depășirii suprafeței de 250mp a acestor funcțiuni este necesară elaborarea unui P.U.D.. Tot pe baza unui plan urbanistic de detaliu se admit depășiri ale acestor suprafețe și a unor funcțiuni complementare: dispensare, creșe, învățământ, culte, sport - întreținere.

Sunt interzise funcțiuni productive, comerciale și servicii care depășesc 250 mp, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare sau prezintă riscuri tehnologice, activități productive care utilizează pentru depozitare terenuri vizibile din circulațiile sau instituțiile publice, anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență, depozite en-gros sau mic-gros, depozite de mteriale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice, autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto, 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.

P.O.T. aprobat = 50%

C.U.T. aprobat = 2.0

Rh aprobat = maxim P+3E, înălțimea maximă = 15.80 metri, iar în cazul amplasării funcțiunilor publice la parter, înălțimea maximă = 17.0 metri.

Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta maxim 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat.

Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii admise:

- demisol 1.5 metri față de trotuarul de gardă + 3.3 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1.10 metri pentru atic/cornișă

- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter, acesta se calculează la 4.5 metri (finit-finit)

- numărul de subsoluri nu se normează

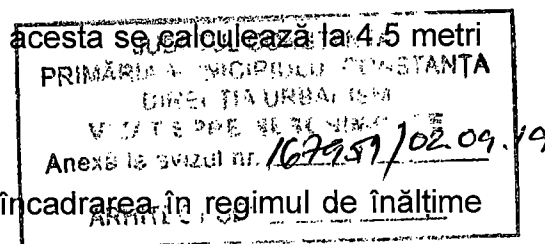
- realizarea de supanțe sau mezanin se face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus

În fâșia nonedificabilă dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor. Ieșirile în consolă vor păstra o distanță de minimum 3,5 metri între nivelul terenului și intradosul plăcii; subsolurile vor avea o suprafață maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea unui spațiu verde de minimum 20% cu pământ vegetal.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată de s.c. Geocad Limits s.r.l., sing. Dumitrescu Alexandrina, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară înclinare de cca 2% dinspre vest spre est. Terenul prezintă diferențe mari de cote, cu o cădere de la sud la Nord de 3.5 metri și de la vest spre est de peste 3.0 metri

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.



3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

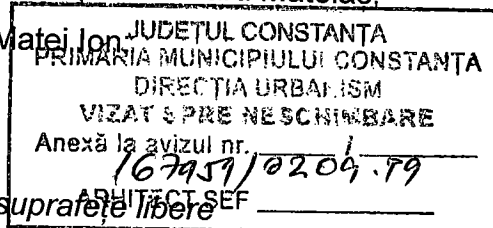
Accesurile carosabil și auto se fac din străzile Genova și Izmir, la care parcela are deschideri de 138.5 metri și respectiv 137.36 metri. Conform R.L.U. aprobat, străzile au o lățime propusă de 10.0 metri. Ambele sunt proiectate să deașeze în strada Alexandria. La rândul ei aceasta leagă bd. Tomis de str. Madrid (De599).

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de dimensiuni mai mici și cu suprafețe mai mici. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord-est – strada Genova;
- la nord-vest – proprietate privată parcela V330/2 moșt. Tăbăcaru Mateias;
- la sud-est – proprietate privată parcela V330/4 Matei Ion;
- la sud-vest – strada Izmir.



3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

Parcela are dimensiunile: lățime de cca 138 metri și lungime cuprinsă între 139.76 și 174.27 metri. Suprafața este de 21220,00 mp.

S construită = 0 P.O.T. = 0

S desfășurată = 0 C.U.T. = 0

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic. Destinația clădirilor

Zona face parte din cartierul „Palazu Mare”, aflat în partea nordică a orașului. Acesta este un cartier nou, dezvoltat pe baza P.U.Z. aprobat, și construit în cea mai mare parte. Imobilele sunt noi, cu arhitectură variată, modernă, cu caracter căruia îi lipsește unitatea. Funcțiunile principale sunt comerciale (Carrefour, Dedeman, Selgros, Decathlon), de locuire individuală și colectivă. Amplasarea pe teren a construcțiilor s-a făcut variat, alipit sau retras cu minim 60 cm față de limitele laterale și posterioare. Funcțiunile complementare locuirii întâlnite sunt în general garaje, birouri pentru activități liberale.

3.5. Destinația clădirilor

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la nord – locuințe individuale cu regim mic de înălțime – la cca 30 metri;
 - centru comercial Selgros – la cca 130 metri;
- la est – locuințe individuale cu regim mic de înălțime - la cca 50 metri;
- la sud – locuințe individuale cu regim mic de înălțime - la cca 100 metri;
- la vest – centru comercial Carrefour – la cca 170 metri

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

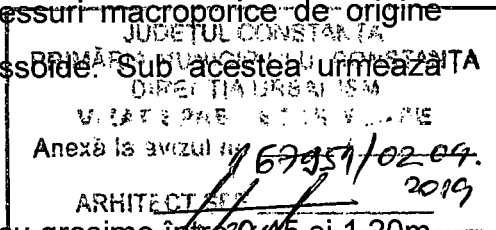
Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 21220 mp, se află integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Parcelele învecinate sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă.

Litologia terenului evidențiază:

- în suprafață – umplutură neomogenă sau pământ vegetal cu grosime între 0,45 și 1,20m,
- până la adâncimea de 6.50m – loess galben plastic vârtos sau tare, cu câteva straturi de praf argilos sau argilă prăfoasă la diferite adâncimi.



Se recomandă fundarea prin intermediul unei perne din loess galben sau din deșeu de carieră, cu grosimea calculată astfel încât efortul transmis de fundații la baza pernei să nu depășească presiunea de 80kPa. Perna va fi evazată față de conturul exterior al fundațiilor pe o lățime egală cu grosimea ei.

3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane

Terenul prezintă diferențe mari de cote cu o cădere de la sud spre nord, cu o diferență de aproximativ 3.5m, dar și de la vest spre est cu o diferență de nivel de peste 3.0 metri.

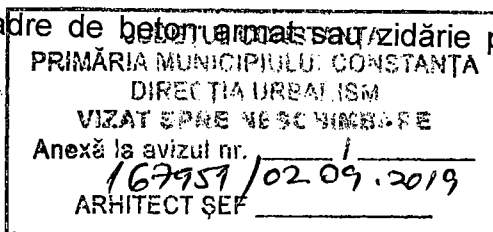
Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă, nu s-a pus în evidență apă freatică.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. Analiza fondului construit existent

Terenul care face obiectul P.U.D. este liber, neconstruit. Construcțiile din vecinătate au vechime mai mică de 20 de ani, cu intervenții mai noi de extindere sau supraetajare. Structurile sunt noi, definitive, din cadre de beton armat sau zidărie portantă, aflate în general în stare bună.



3.11. Echiparea existentă

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat va beneficia de posibilitatea bransării la toate utilitățile necesare ale căror rețele sunt prezente de-a lungul străzilor învecinate: alimentare cu apă, canalizarea apelor uzate menajere, alimentare cu gaz, alimentare cu energie electrică, telefonie și date prin cablu.

În zona studiată RAJA nu deține în întreținere și exploatare rețele de distribuție apă și colectoare menajere. Conform avizului RAJA 254/15912 din 21.03.2019, terenul se află în zona de protecție a sursei de apă Cișmea 1A, în care se pot construi locuințe și obiective economice, numai dacă se asigură evacuarea în condiții de siguranță maximă a apelor uzate menajere și pluviale. De asemenea, apele pluviale nu se vor colecta în conductele de canalizare menajeră ce urmează a fi executate.

Conform avizului E-Distribuție Dobrogea, pe obiectivele propuse nu afectează rețelele electrice din zonă, urmând ca pentru alimentarea cu energie să se revină cu documentații pentru fiecare obiectiv în parte.

Conform avizului B2257 din 19.02.2019, RADET Constanța nu deține rețele în zonă. Alimentare cu căldură a obiectivelor se va face cu centrale termice proprii, cu combustibil gazos sau electrice.

Va fi permisă și utilizarea energiilor alternative.

Conform avizului 313.605.400 din 19.02.2019 a Distrigaz Sud Rețele, dezvoltarea rețelei în zonă se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, conform normelor în vigoare. Obiectivele propuse se vor aviza anterior aprobării autorizației de construire de către Distrigaz Sud Rețele, deoarece rețeaua de gaze naturale este într-o continuă dezvoltare.

Pe amplasament nu există rețele și echipamente de telecomunicații, conform avizului Telekom Romania Communications s.a. nr. 203 din 12.02.2019.

În zonă, rețelele de utilități publice se vor extinde pe străzile Izmir și Genova, deserving obiectivele propuse și parcelele învecinate, pe baza unor proiecte tehnice avizate și autorizate conform legii.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul principal al P.U.D. de față este reglementarea amplasării construcțiilor față de limitele laterale și ale parcelei. Aceasta nu are limită posterioară, fiind aliniată la două străzi.

Funcțiunea propusă se va stabili pe baza unei documentații de obținere a autorizației de construire, cu condiția încadrării în utilizările admise aprobate și asigurării respectării normelor specifice.

Tema-program solicită crearea unui ansamblu construit, alcătuit din mai multe tronsoane de locuințe colective, cu funcțiuni mixte de servicii, mică producție și comerț, amplasate în general la parter, precum și utilizarea unor spații de la etaj ca birouri pentru sedii de firme sau pentru exercitarea unor profesii libere.

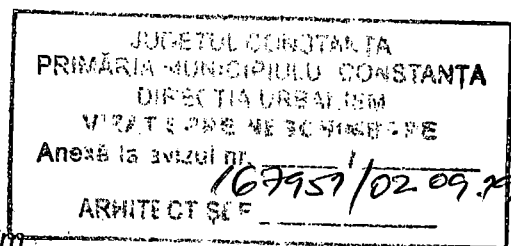
Funcțiunile complementare locuirii se vor permitea cu condiția să nu genereze transporturi grele. De asemenea se vor permite și spații pentru dispensare, creșe, învățământ, culte, sport, întreținere corporală. Se vor permite prin P.U.D. de față funcțiuni productive, comerciale și de servicii cu suprafețe mai mari de 250 mp.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.D. aproba, menținându-se utilizările permise.

Imobilele vor avea ca funcțiune dominantă locuințele colective, cu apartamente și birouri. La parter se pot amplasa funcțiuni destinate publicului. Locuințele vor fi alcătuite din: cameră de zi, bucătărie, dormitoare, băi, eventual birou, garaj pentru 1 sau 2 autovehicule, spații tehnice, debara, vestiare, cămară, magazie. Funcțiunile tehnice și un eventual garaj se pot amplasa la demisol.

Cladirile se vor amplasa perimetral, lăsând între acestea și limita proprietății spații destinate circulației pietonale, carosabile și a bicicletelor, parări și spații verzi. Central se



va amplasa o clădire cu arhitectură deosebită, care va constitui centrul de interes vizual al incintei ce se va constitui. În spațiul central rămas liber se va amenaja un spațiu verde de folosință comună, care va cuprinde un loc de joacă pentru copii, de asemenea de folosință comună, alei pietonale, ocazional carosabile pentru intervenții în caz de urgență, piscină, locuri de odihnă, terenuri de sport și amenajări peisagere.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NEGOCIMBARE
Anexă la avizul nr. 167957/10209.2019
ARHITECT ȘEF _____

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși 10610 mp

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.

Suprafața desfășurată nu va depăși 42440 mp și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Numărul maxim de apartamente de două camere posibile în acești parametri poate fi de 230. În cazul amplasării și a altor funcțiuni, acest număr va scădea corespunzător.

4.4. Principii compositionale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de aliniamentul la străzile Genova și Izmir, imobilele principale se vor amplasa la distanță de minimum 5,0 metri;
- față de limitele laterale ale proprietății, clădirile se vor amplasa la minimum 10.0 metri.

Pe parcelă, cădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însoțirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite.

Retragerile construcției principale față de limitele proprietății s-au stabilit corelat cu regimul de înălțime, astfel încât să nu afecteze însoțirea spațiilor de locuit care se pot construi în vecinătate.

Accesuri:

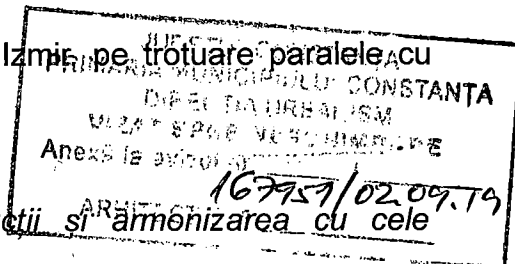
- se vor amenaja două accesuri din strada Genova, câte unul la cca 5.0 metri distanță de limitele laterale ale proprietății;
- se vor amenaja două accesuri din strada Izmir, câte unul la cca 5.0 metri distanță de limitele laterale ale proprietății.

Poziționarea acestora a fost făcută astfel încât să fie permisă amenajarea locurilor de parcare adiacente limitelor laterale ale proprietății, păstrând distanțe de minimum 5.0 metri față de camerele de locuit și a unor pachete de locuri de parcare la sol destinate tronsoanelor amplasate paralel cu străzile Genova și Izmir.

Construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea împrejuririi. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje.

Regimul de înălțime stabilit este de (S/D+)P+3E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 17,0 metri.

Accesul pietonal se va face din străzile Genova și Izmir, pe trotuare paralele cu circulațiile carosabile și pe alei pietonale.



4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

În imediata vecinătate nu există construcții edificate. Vis-a-vis față de strada Genova se află construcții cu regimul de înălțime în general parter și hale pentru reparații diverse și depozitare.

Toate parcelele din vecinătate se află în aceeași zonă de reglementare cu cea tratată în P.U.D. de față, având aceleași funcțiuni permise și același regim de înălțime.

Construcțiile imediat învecinate având un aspect mediocru din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unor imobil de calitate superioară, care să devină model de urmat în zonă, caracterizat prin folosirea unui limbaj arhitectural contemporan, finisaje de calitate și exprimarea funcțiunilor interioare în aspectul exterior.

Anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Accesurile carosabile vor avea lățimea de maximum 6.0 metri – câte o bandă pe

sens, iar cele pietonale de minimum 1.20 metri lățime.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

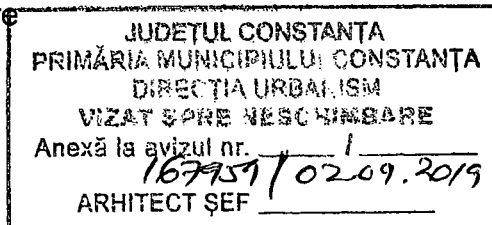
Relieful zonei este relativ plat, iar construcțiile nu necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural. Sistemizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Conform avizului nr. 636 din 10.04.2019 eliberat de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța, amplasamentul se află în zonă de interes arheologic, fapt pentru care orice investiție care se va realiza în perimetrele vizate de diagnosticul arheologic va fi supusă avizării Direcției. Aceste perimetre sunt următoarele:

- SIT 1 – așezare neolitică – perimetru de cercetare

	X(nord)	Y(est)
1	788294.512	307619.016
2	788258.460	307645.514
3	788163.637	307542.841
4	788196.948	307506.016



- SIT 2 – drum antic – perimetru de cercetare

	X(nord)	Y(est)
1	788323.273	307514.269
2	788275.610	307597.123
3	788294.512	307619.016
4	788317.733	307602.460
5	788373.827	307569.172
6	788323.826	307514.870

- SIT 1 și SIT 2 – perimetru de supraveghere

	X(nord)	Y(est)
1	788196.948	307506.016
2	788230.809	307468.580
3	788267.829	307506.175
4	788290.231	307478.386

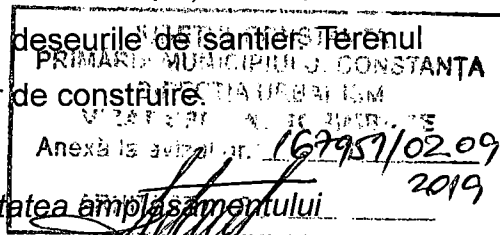
5	788323.273	307514.269
6	788275.610	307597.123

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

Pe parcelă se va asigura suprafața de spații verzi minimă prevăzută de H.C.J. 152/2013. Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe santier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de santier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construcție.



4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate nu se afla obiective sau echipamente publice. Funcțiunile permise cuprind și echipamente publice: sănătate, învățământ, culte, sport – întreținere. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – dispensare, creșe, cabinete medicale, clinică de specialitate;
- învățământ – after-school, centre educaționale specializate pentru școlari și preșcolari, centre de învățământ alternativ;
- culte – spații de întruniri și meditație, birouri administrative;
- sport – săli și terenuri de sport acoperite sau descoperite, piscine, centre de întreținere;
- servicii – mici ateliere meșteșugărești, birouri pentru profesii libere, birouri administrative.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se vor respecta prevederile H.C.J. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

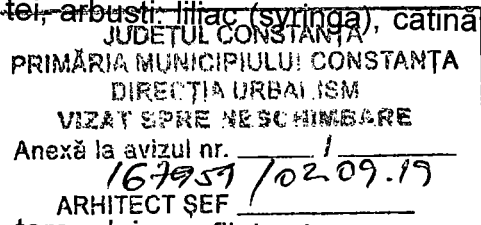
Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Numărul de arbori va fi de minimum unul la 100.0 mp de spațiu verde. Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însoțirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- se va urmări amplasarea spațiilor verzi pe cât posibil la nivelul solului. Necesarul de spațiu verde se va completa cu terase înverzite, circulabile sau necirculabile sau cu pereți înverziți;
- se va urmări mascarea spațiilor gospodărești cu vegetație cățărătoare sau garduri/ziduri vii;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbenă), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..

4.12. *Profiluri transversale caracteristice*

Datorită conformării relativ orizontale a terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice. Circulațiile carosabile vor asigura o lățime minimă de 5.0 metri. Accesul pentru autovehiculele de intervenție se va sigura pe minimum 3.5 metri lățime și 4.5 metri înălțime.



4.13. *Lucrări necesare de sistematizare verticală*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, având perspective pe ansamblu și individuale, convenabile sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;
- asigurarea un ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, etc., rezolvate în plan și pe verticală în condiții de eficiență estetică și economică.

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Limita edificabilului construcțiilor principale de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și respecta următoarele condiții:

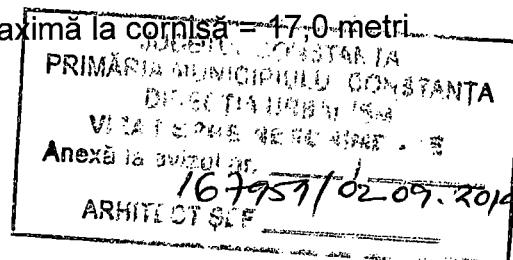
- fata de aliniamentele la străzile Genova și Izmir, clădirile se vor retrage la minimum 5.0 metri;
- fata de limitele laterale, clădirile principale se vor retrage la minimum 10.0 metri;
- amplasarea clădirilor unele față de celelalte pe aceeași parcelă se va face astfel încât să fie asigurată însorirea și funcționarea spațiilor conform normelor specifice
- în eventualitatea dezmembrării și apariției limitelor posterioare, distanța față de limita posterioară se va stabili astfel încât să fie asigurată însorirea și funcționarea spațiilor conform normelor specifice, atât pentru clădirile propuse, cât și pentru cele aflate în vecinătate.

Față de limitele laterale și posterioară sunt permise amplasarea pe limita proprietății a construcțiilor anexe construcției principale, cu condiția ca acestea să nu depășească înălțimea împrejuririi.

Regimul de înălțime = (S/D+)P+1E, înălțimea maximă la cornisă = 17.0 metri.

P.O.T. maxim permis = 50%.

C.U.T. maxim permis = 2.0.



4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 21220 mp

Suprafața construită maximă = 10610 mp

Suprafața desfășurată maximă = 42440 mp

Suprafața de spațiu verde minimă la sol = 4244 mp

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul proiectat și aprobat

prin P.U.Z. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

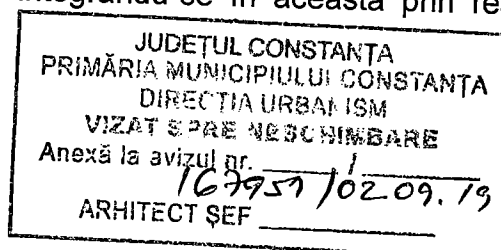
5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de însorire anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013 și Legea locuinței 114/1996, actualizată în 2017, și NP057/2002 Normativ pentru proiectarea clădirilor de locuințe, precum și a normelor specifice funcțiunilor propuse.

Bransamentele la utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

5.3. Punctul de vedere al elaboratului asupra soluției

Prin realizarea imobilului propus, zona se va dezvolta și se va iniția un front stradal care va deveni model pentru dezvoltarea ulterioară, pe parcelele învecinate. Amenajările propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrându-se în aceasta prin respectarea Regulamentului Local de Urbanism.



6. Anexe

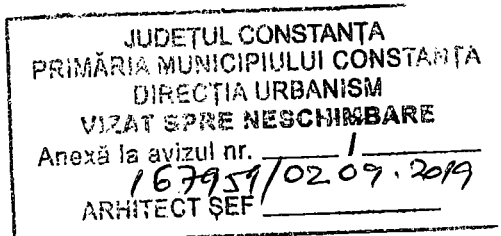
6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

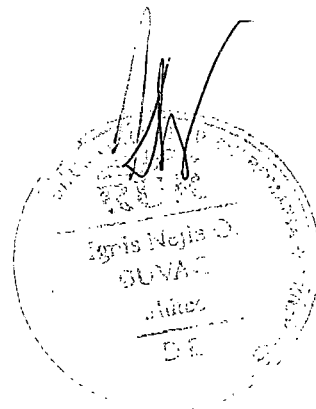
- se va realiza un ansamblu unitar de locuințe colective care pot avea și funcțiuni complementare destinate publicului;
- pe teren se vor amplasa un număr de locuri de parcare corespunzător specificațiilor din Regulamentul pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017;
- unitățile de locuit se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări, etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei prevăzute;
- se va urmări amplasarea spațiului verde pe cât posibil la sol;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*
Nu este cazul, datorită detaliilor din partea desenată a P.U.D..

6.3. *Regulament de urbanism actualizat pentru parcelă*
Se anexează regulamentul de urbanism pentru parcelă, în care sunt preluate prescripțiile P.U.Z. aprobat în vigoare și se completează cu modificările aduse prin prezentul P.U.D., în scopul simplificării urmăririi respectării acestora de factorii interesați.



elaborat, arh. Ignis Duvagi



11

12

13

**REGULAMENT DE URBANISM PENTRU PARCELĂ
ACTUALIZAT
anexa la memoriu P.U.D.**

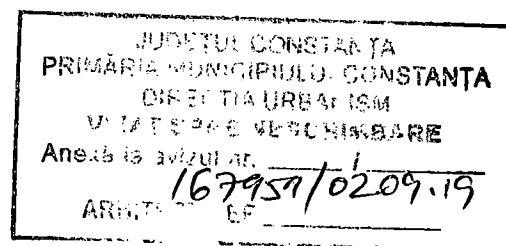
Parcela face parte din UTR 2B – Subzona locuințelor individuale și colective medii care se vor dezvolta în parcelările existente.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale / colective medii cu max P+3E
- echipamente publice specifice zonei rezidențiale
- scuaruri publice
- funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere inclusiv cele cu suprafața construită mai mare de 250 mp
- este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacii, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport-întreținere

Notă: În R.L.U. aferent P.U.G. aprobat, anexa 1, echipamentele publice se referă în mod special serviciile publice structurate în rețea la nivel de zonă rezidențială și cartier - creșe, grădinițe, școli primare și gimnaziale, licee, dispensare urbane, biblioteci de cartier, etc., iar în zonele de reglementare ZRE din zonele rezidențiale, utilizările permise la care se face referire se completează cu dispensare policlinice și alte tipuri de noi echipamente publice.

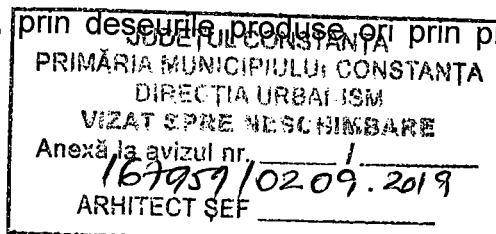


ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Se admite mansardarea clădirilor existente.
- Se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale și mici activități manufacturiere cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp Acd, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program de funcționare prelungit peste ora 22.00 și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare sau producție.

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- Funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc 250 mp. Acđ, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după ora 22, produc poluare.
- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau care sunt incomode prin traficul generat (vehicule de transport greu sau peste 5 autovehicule mici pe zi), prin utilizarea incintei pentru depozitare și/sau producție, prin deșeurile produse, ori prin programul de funcționare după ora 22.
- Anexe pentru creșterea animalelor.
- Construcții provizorii.
- Instalarea în curți a panourilor pentru reclame sau dispunerea panourilor de afișaj pe fațadele clădirilor.
- Depozitarea materialelor refoșosibile sau platforme de precolectare a deșeurilor urbane.
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice.
- Activități productive care utilizează pentru depozitare și/sau producție terenul vizibil din circulații publice.
- Stații de benzină, autobaze, stații de întreținere auto cu capacitate de peste 3 mașini, spălătorii chimice.
- Lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente.
- Orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale.



SECȚIUNEA 2 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

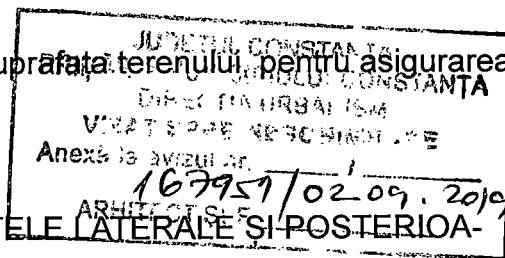
În cazul dezmembrării, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă condiția să aibă o suprafață minimă de 1500 mp. În acest caz, construirea se va face respectând art.5,6,7,15 și 16, raportate la întreaga parcelă inițială studiată prin P.U.D..

În cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp cu un front stradal de minimum 30 m.

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- Clădirile se dispun retrase la 5,0 m față de aliniament;

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și linia de retragere a clădirilor nu se permite nicio construcție cu excepția împrejuririlor, aleilor de acces și platformelor pietonale sau carosabile. Este permisă construirea de garaje sau spații de parcare, cu înălțimea de maximum 3.0 metri la atic/cornișă.
- Ieșirile în consolă la nivelele de deasupra parterului în afara alinierii pot fi autorizate cu condiția să se înscrie în tipologia și gabaritele construcțiilor existente pe strada respectivă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3.50 m între cota trotuarului și intradosul consolei.
- Balcoanele, bow-window-urile și cornișele pot depăși cu max. 1,00 m alinierea spre stradă în condițiile păstrării unei înălțimi libere de minimum 3.5m între cota trotuarului și intradosul consolei
- Amplasarea de funcțiuni tehnice în subteran este permisă pe întreaga suprafață a parcelei până la limita spre domeniul public, cu condiția asigurării unei suprafețe de minimum 20% din suprafața parcelei cu un strat de pământ vegetal cu grosimea de minimum 2.0 m.
- Subsolurile vor avea suprafața maximă de 75% din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat la sol.



ART. 6 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- Clădirile se vor retrage cu minimum 10 metri față de limitele laterale ale parcelei.

ART. 7 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- Pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte astfel încât să se asigure însorirea spațiilor conform normelor, corespunzător funcțiunilor adăpostite. Zona edificabilă este conform planșei de reglementări.
- Garajele, alte anexe și amenajările exterioare se pot amplasa pe limita de proprietate cu condiția să nu depășească înălțimea gardului dintre parcele (2.5 m).

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Parcela este construibilă numai dacă are asigurată un acces carosabil de minimum 3.5 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut pe una din proprietățile învecinate. Dacă lățimea căii de acceza este mai mică de 3.5 m, este obligatorie obținerea avizului ISU Dobrogea.

- În cazul fronturilor continue se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța între aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30 m.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice, iar numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare.
- Se va prevedea o plantație de aliniament sau gard viu cu înălțimea de minimum 1.8m pentru mascarea parcărilor vizibile din spațiul public.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- P+3E

- Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare, ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta maxim 45 grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maximum 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat.

- Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi. Acestea pot fi firide, pergole, centrale tehnice, garaje și altele similare.

- peste regimul de înălțime admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții: pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (ex. Instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic; înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent

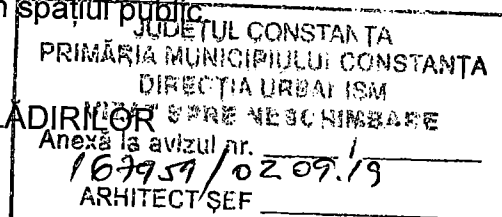
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii admise:

- demisol 1.5 metri față de trotuarul de gardă + 3.3 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1.10 metri pentru atic/cornișă

- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter, acesta se calculează la 4.5 metri (finit-finit)

- numărul de subsoluri nu se normează

- realizarea de supante sau mezanin se face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus



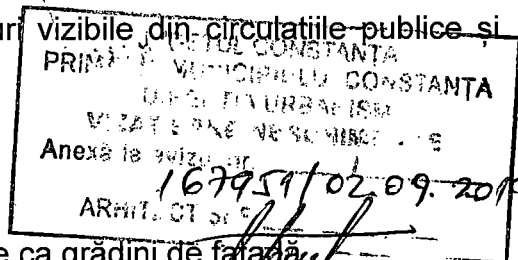
- în funcție de declivitatea terenului și de soluția arhitecturală aleasă, indiferent de înălțimile supraterane ale nivelurilor și numărul lor, înălțimea totală a imobilului nu va depăși înălțimea maximă calculată conform P.U.Z. de 17.0 metri, la care se poate adăuga etajul tehnic.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate.
- Se interzice realizarea de mansarde false.
- Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectura cu clădirea principală.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.



ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate.
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accesuri, terase, circulații.
- Se va asigura spațiu verde amenajat la sol pe o suprafață de minimum 20% din suprafața terenului.

ART. 14 – ÎMPREJMUIRI

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2.0 m cu un soclu opac de 60 cm și partea superioară traforată.
- Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2.5 m și pot fi opace. Se recomandă și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu.

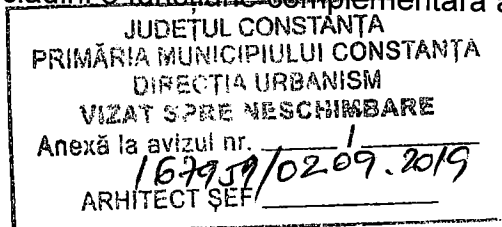
SECȚIUNEA 3 – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ART. 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren \times 100$)

- P.O.T. maxim = 50%
- terasele acoperite și decoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC;
- se admit creșteri de 10% dacă solicitantul CU a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.

ART. 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren \times 100$)

- C.U.T. maxim = 2,0;
- suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se iau în calculul ADC;
- se admit creșteri corespunzătoare creșterii P.O.T. dacă solicitantul CU a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.



Elaborat,
arh. Ignis Duvagi

