



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

51

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire locuință individuală,
str. Brazdei nr. 19E,
investitor Stancu Mariana

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

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 166424/29.08.2019, 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. 180440/18.09.2019, precum și avizul nr. 166425/29.08.2019 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 doamnei Stancu Mariana înregistrată sub nr. 78272/15.04.2019;

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. Brazdei nr. 19E, 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 imobil S+P+1E cu funcțiunea de locuință individuală care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Brazdei nr. 19E, în suprafață de 380 mp (potrivit actelor de proprietate) și 376 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245715, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Stancu Mariana conform sentinței civile emisă de Judecătoria Constanța sub nr. 5246/10.04.2013 în dosarul civil nr. 45027/212/2010, rămasă irevocabilă prin decizia civilă emisă de Tribunalul Constanța sub nr. 340/2015.

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 Stancu Mariana, 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, — împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE
PERODIN

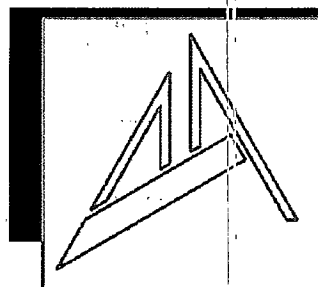
CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 392 / 30.09.2019



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

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

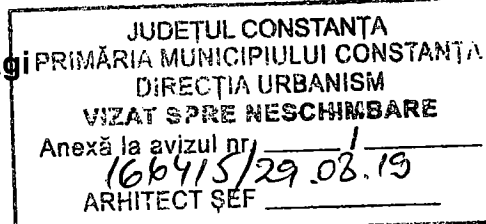
S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu construire imobil S+P+1E**
- inițiator (beneficiar): **Stancu Mariana**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvaș**
- data elaborării: **noiembrie 2018**



1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea modului de a amplasa pe terenul aflat în strada Brazdei nr. 19E a unui imobil cu funcțiunea de locuință individuală, cu regimul de înălțime S+P+1E, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale imobilului propus 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. aprobat prin H.C.L.M. 653 din 25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită cu H.C.L. 327/18.12.2015 și 429/2018, 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

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE ÎNSCRIBARE
Anexă la avizul nr. 166415/29.08.19
ARHITECT ȘEF

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 245715, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este de curți construcții. Parcela este supusa reglementarilor P.U.G..

Conform certificatului de urbanism 1530 din 10.04.2018, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism pentru ZRL 1a este de locuințe individuale de tip rural, cu anexe gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă, cu regim de construire cuplat sau izolat, având înălțimea maximă P+1E.

Se admit cu condiționări funcțiuni complementare locuirii, precum: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de 30% din ADC; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 150 de metri pătrați și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de 250 metri; se admite mansardarea clădirilor parter existente dacă aria lor utilă (AU) are maxim 60% din ADC; se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultură și viticultură; se admite adăpostirea animalelor în anexele gospodărești (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și a produselor cu condiția ca între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim 25 metri.

Sunt interzise funcțiuni comerciale și servicii profesionale care depășesc suprafața de 200 mp ADC, generează un trafic important de persoane și marfuri, au program prelungit după orele 22:00, produc poluare; activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deșeurile produse ori prin programul de activitate; anexe pentru creșterea unui număr de animale mai mare de 4 UVM, depozitare cu ridicata; depozite de materiale re folosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități productive ce utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice; autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto; lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente; lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și

colectarea rapidă a apelor meteorice.

P.O.T. aprobat = 35%

C.U.T. aprobat = 0,7 pentru construcții P+1

În calculul P.O.T. nu se iau în considerare anexele gospodărești și garajele situate în afara corpului principal de clădire. Se admite o creștere cu 10% a P.O.T. și corespunzător al C.U.T., dacă parcela este rezultată din comasarea a două parcele dintre care cel puțin una nu era construibilă, sau dacă se prevede o funcțiune complementară admisă.

Rh aprobat = maxim P+1E, înălțimea maximă la cornișă de 7,00 metri.

Alinierea construcțiilor se face la minim 4,00 metri de la stradă, cu excepția zonelor unde amplasarea pe aliniament este o tipologie predominantă, iar adâncimea parțialelor este sub 25 de metri.

adâncimea parțialelor
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VEZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 166715/29.08.15.
ARHITECT ȘEF

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

S-au elaborat studiu topografic, studiu geotehnic și studiu de însorire.

Studiul topografic a relevat forma neregulată și orizontalitatea terenului. Astfel terenul are 48.6 metri pe direcția est-vest și 9.9 metri pe direcția nord-sud. Deschiderea la stradă este de 3.0 metri, iar limita posterioară a parcelei este de 9.9 metri. Diferența de nivel maximă este de 65 cm, panta fiind de 1.3% spre est.

Studiul geotehnic a stabilit litologia terenului și condițiile de fundare și a făcut următoarele recomandări:

- colectarea și evacuarea rapidă a apei din precipitații pe durata execuției săpăturilor,
- evitarea stagnării apelor în jurul construcției, atât în execuție cât și în exploatare,
- proiectarea, executarea și întreținerea corectă racordurilor și conductelor subterane astfel încât să se evite infestarea și poluarea terenului și acviferului,
- prevederea unui trotuar perimetral construcției cu lățime minimă de 1,0 metri și pantă de 5° spre exterior, pe pat de pământ stabilizat de 20 cm grosime și pinten marginal de 20 x 40 cm.

Studiul de însorire a concluzionat că o construcție cu regim de înălțime P+1 amplasată pe teren în zona edificabilă trasată pe planșa de reglementări urbanistice P2 poate respecta regulile de însorire proprie și a clădirilor vecine, conform reglementărilor în

vigoare. Distanțe față de vecinătăți:

- E – 30 metri față de construcția de pe parcelă;
- V – 0 metri față de construcția de pe parcelă;
 - 15 metri față de construcția de pe parcela de vis-à-vis;
- N – 0,5 metri față de construcția de pe parcelă;
- S – 0 metri față de construcția de pe parcelă.

În vecinătate nu există planuri urbanistice în curs de elaborare.

3. Situația existentă

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 166475/29.08.19
DIRECT ȘEF

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din strada Brazdei, la care parcela are o deschidere de cca. 3,0 metri. Terenul este situat pe segmentul de stradă dintre intersecțiile cu străzile Fânănele și Hatman Luca Arbore. Aceasta din urmă are ieșire în Șoseaua Mangaliei în intersecție amenajată cu sens giratoriu, în apropierea ieșirii din Constanța, spre Mangalia.

Dimensionarea străzii Brazdei – lățime de cca. 6,40 metri, cu trotuare pe ambele părți de cca. 1,60 - 1,70 metri lățime fiecare.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, pe terenul este neconstruit.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din loturi de dimensiuni și suprafețe similare, cu lățimi de cca. 10 metri și adâncimi de cca. 50 metri, unele împărțite pe din două pe adâncime, cu fâșii pentru acces auto spre loturile din spate de cca. 3 metri lățime.

Vecinătățile limitrofe sunt:

- la est – proprietate privată cu numărul cadastral IE 210601;
- la vest – strada Brazdei; parcela proprietate privată Gîscă Marian;
- la nord – proprietăți private Hristu Elena și Axeit Ghiulfera;
- la sud – proprietate privată cu numărul cadastral IE 2044345.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

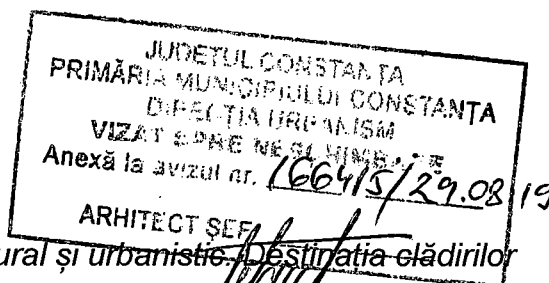
Parcela are formă neregulată și are dimensiunile: lățime maximă de 9,96 metri și lungime maximă de 50,63 metri. Suprafața este de 376,00 mp.

P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E – locuință individuală

S construită = 0 P.O.T. = 0

S desfășurată = 0 C.U.T. = 0

Terenul este liber, neconstruit.



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

Zona face parte din cartierul „KM 5”, aflat în partea sudică a orașului. Acesta este caracterizat prin loturi lungi și înguste, pentru gospodării de tip rural, cu anexe și grădini cultivate pentru producție agricolă de subzistență. Creșterea animalelor este permisă doar cu respectarea H.C.L.M. 389/2000 și regulamentului de urbanism aferent P.U.G.. Funcțiunea principală este de locuire individuală de înălțime mică (P, P+M, P+1), cu regim de construire izolat sau cuplat. Amplasarea pe teren a construcțiilor s-a făcut, în general, aproape de stradă, alipit de una din limitele laterale, dar nu cuplat, ci cu aceeași orientare a caselor, cu streșină spre curtea vecină. În spatele unora din loturi, în zona dominată de grădini, au apărut recent construcții noi, precum anexe de tip urban (foișoare de grădină), sau locuințe. Unele din aceste loturi au fost subîmpărțite, pe lungime, cu acces printr-o fâșie de teren de cca. 3 metri lățime până la stradă, situație în care se află și terenul ce a declanșat P.U.D. de față. Funcțiunile complementare întâlnite sunt: garaje și, destul de rare, mici spații comerciale.

3.5. Destinația clădirilor

În vecinătate există următoarele tipuri de clădiri:

- la nord – locuințe individuale, parter;
- la est – locuință individuală, parter;
- la sud – locuință individuală, P+M
- la vest – locuință individuală, circulație carosabilă și pietonală.

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

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 376 mp, este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. Parcelele învecinate sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice, cu excepția străzii aflate pe latura vestică, ce aparține domeniului public.

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. Forajele executate pe teren au evidențiat prezența unui strat de umplutură de pământ cenușiu, de 0,8 – 1,0 metri grosime, iar dedesupt un strat de loess galben plastic vârtos spre bază plastic consistent – praf argilos loessoid de 2,1 – 2,7 metri grosime. Adâncimea minimă de fundare recomandată este de **-1,20 metri** de la cota actuală a terenului. Fundarea se va face direct pe terenul de fundare, riguros compactat. Se anexează studiul geotehnic.

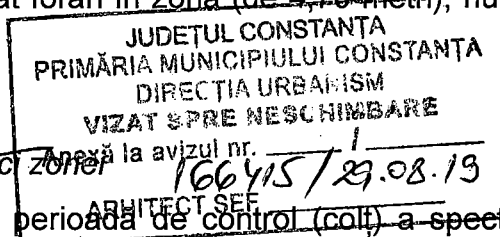
3.8. Accidente de teren, adâncimea apei subterane

Terenul este relativ plat, orizontal. Nu există accidente de teren sau alte tipuri de elemente topografice.

Până la adâncimea la care s-au executat forări în zonă (de 4,70 metri), nu s-a pus în evidență apa freatică.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonă

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colt) 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

Construcțiile din vecinătate au vechime relativ mare, în marea lor majoritate, cu intervenții recente de renovare, mansardare, sau extindere. Structurile sunt definitive, în general din zidărie portantă de cărămidă sau chirpici, cu acoperișuri de tip șarpantă, aflate în general în stare mediocră. Anexele gospodărești sunt realizate din structuri nedurabile și sunt în stare mediocră sau rea.

3.11. Echiparea existentă

Asemenea celorlalte parcele din zonă, amplasamentul studiat beneficiază de posibilitatea branșării 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.

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 posterioară ale parcelei.

Funcțiunea propusă este de locuință individuală și funcțiuni complementare locuirii, conform P.U.G. (vezi capitolul 2.1 din prezentul memoriu).

Imobilul se va amplasa astfel încât să respecte însorirea vecinătăților și codul civil.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

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

Locuința va fi alcătuită din unul sau mai multe corpuri de clădire, amplasate pe teren conform zonelor edificabile figurate pe planșa P2.

Din considerentele descrise în studiul geotehnic și conform studiului de însorire, corelate cu geometria terenului, codul civil și cu regulamentul P.U.G., construcțiile principale se vor amplasa pe teren, la distanță minimă de 0,60 metri față de limitele laterale de proprietate, ori la hotar, cu respectarea codului civil, indiferent dacă pe terenul vecin este sau nu este construcție lipită la calcan, în următoarele situații:

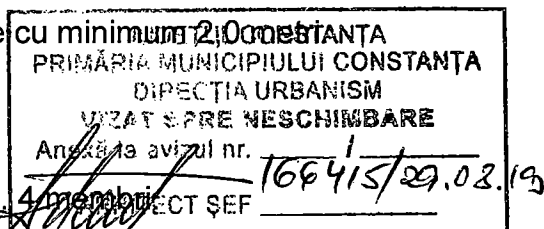
- dacă nu afectează însorirea locuințelor vecine,
- dacă nu umbrește mai mult de 50% din terenul alăturat la data de 21 decembrie, ora 12:00,
- dacă nu afectează structural, prin săpătură și fundații, construcțiile vecine.

Față de limita posterioară, construcțiile se vor retrage cu minimum 2,00 metri.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Locuința individuală va fi destinată unei familii cu cca. 4 membri.

Suprafața desfășurată nu va depăși 342 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.



Suprafața construită nu va depăși 169 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.

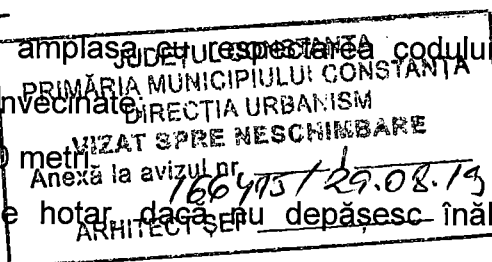
4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Față de str. Brazdei, imobilul principal (locuința propriu-zisă) se va amplasa la distanță de minimum 22 de metri, accesul fiind făcut pe aleea pietonală ocazional carosabilă de cca. 3,0 metri lățime.

Retragerile construcției principale față de limitele proprietății s-au stabilit corelat cu regimul de înălțime, studiul de însorire, geometria terenului, codul civil și cu regulamentul P.U.G., astfel:

- față de limitele laterale – construcția se va amplasa respectând codul civil, respectând condițiile de însorire ale construcțiilor învecinate;
- față de limita posterioară - retragere de minim 2,0 metri;

Construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea împrejmuirii (maximum 2,50 metri).



Regimul de înălțime stabilit este de P+1E, cu înălțimea maximă la cornișă/atic de 7,0 metri.

Accesul pietonal se va face din trotuarul străzii Brazdei. Accesul auto și al autospecialelor de intervenție în caz de urgență se face din strada Brazdei.

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

Noua clădire și eventualele intervenții ulterioare edificării acesteia se vor integra în caracterul general al zonei. Construcțiile imediat învecinate având un aspect mediocru din punct de vedere arhitectural, se urmărește crearea unui 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.

P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E – locuință individuală

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

Se va crea un acces mixt auto și pietonal, de 2,8 metri lățime, din strada Brazdei.

Fundațiile căilor de circulație se vor realiza din nisip sau pietriș compactat, după caz. Se vor evita pe cât posibil suprafețele mari impermeabile.

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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 166415/29.08.19
necesită metode speciale de adaptare la cadrul natural

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

Pentru parcela studiată nu există reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care să instituie un regim special asupra imobilului. Acesta nu constituie monument, ansamblu, sit urban protejat și nu se află în zona protejată a unui asemenea obiectiv.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor colecta pe sortimente și depozita pe platformă special amenajată 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 – 5 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 25% din suprafața terenului.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

4.10. *Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului*
În vecinătate nu se afla obiective sau echipamente publice.

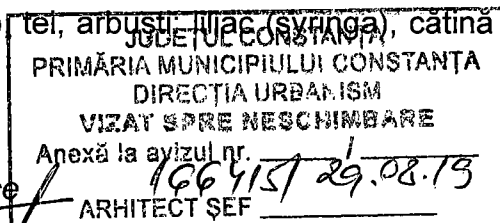
4.11. *Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

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. Speciile de arbori și arbuști se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe parcelă se vor asigura la sol, pe suprafața fațadelor sau pe terasele construcțiilor, minimum 20 de metri pătrați de spațiu verde (5 mp/persoană). Se va urmări amplasarea acestora pe cât posibil la nivelul solului;
- 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, verbena), salcâmi (robinia), arini (alnus glutinosa), tei, arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus), etc..



4.12. *Profiluri transversale caracteristice*

Datorită aspectului orizontal al terenului și regimului de înălțime limitat la P+1, precum și din considerente economice, construcția nu va avea diferențe de nivel semnificative în cadrul aceleiași etaj. În partea desenată este prezentat profilul stradal al străzii Brazdei.

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.

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

Limitele zonelor edificabile diferențiate pe regimul de înălțime de pe parcela studiată sunt marcate pe planșa de reglementări propuse și respectă următoarele condiții:

- față de aliniament, distanța este mai mare decât cea minimă de 4 metri impusă de P.U.G., datorită căii de acces auto;
- față de limita laterală nordică, clădirile se vor amplasa cu respectarea codului civil;
- față de limita laterală sudică, clădirile se vor amplasa cu respectarea codului civil;
- față de limita posterioară, clădirile se vor retrage la minimum 2,0 metri.

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

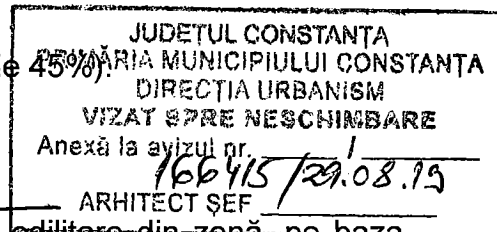
Regimul de înălțime = P+1E, înălțimea maximă la cornișă sau atic = 7,0 metri.

P.O.T. maxim permis = 35% (45% dacă este propusă funcțiune complementară în interiorul clădirii, conform capitolului 4.1). Conform P.U.G., în calculul P.O.T. nu se iau în considerare anexele gospodărești și garajele situate în afara corpului principal de clădire. Terasele acoperite sau descoperite, atelierele precum și garajele alipite corpului principal vor fi luate în calculul ariei construite.

C.U.T. maxim = 0,7 (0,9 în situația care permite P.O.T. de 45%).

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 rețelor.



4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului menținută = 376 mp

Suprafața construită maximă = 169 mp

Suprafața desfășurată maximă = 338 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 94 mp

În cazul schimbării ulterioare a funcțiilor, se va asigura spațiul verde minim conform H.C.J.C. 152/2013.

Suprafața de alei pietonale, carosabile și trotuare = maximum 113 mp

P.O.T. maxim = 35% (45% dacă este propusă funcțiune complementară în interiorul clădirii, conform capitolului 4.1).

C.U.T. maxim = 0,7 (0,9 în situația care permite P.O.T. de 45%)

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul acesteia, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor.

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.

Branșamentele la utilități se vor autoriza conform Legii, cu avizul detinătorilor de rețele.



5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra solului

Prin reglementările propuse, se va putea construi pe lot în spiritul zonei, dar și cu respectarea cerințelor studiului geotehnic și codului civil. Amenajările propuse nu au efect negativ asupra zonei, integrându-se în aceasta prin respectarea Regulamentului Local de Urbanism.

6. Anexe

6.1. Tema - program

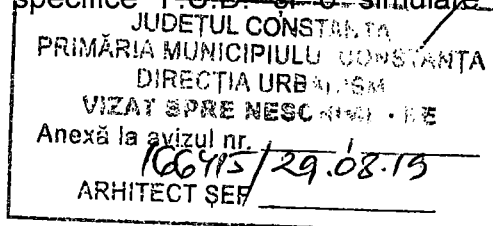
Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se vor realiza unul sau mai multe corpuri de clădire;
- 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;
- se vor respecta distanțele minime față de limitele parcelei, prevăzute;
- se va urmări amplasarea spațiului verde pe cât posibil la sol;
- locuințele vor respecta legislația specifică în ceea ce privește suprafețele minime.

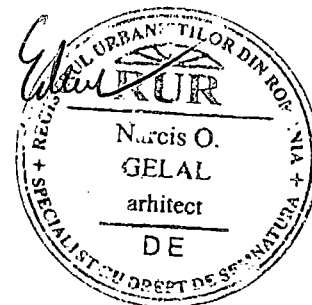
P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E – locuință individuală

6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

Nu este cazul, datorită dimensiunilor reduse ale parcelei studiate și ale parcelelor învecinate. Se anexează planșele specifice P.U.D. și o simulare tridimensională a construcției propuse.



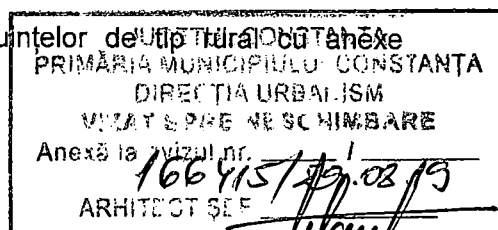
Elaborat,
arh. Narcis Gelal



Anexa 6.3.

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

Parcela face parte din ZRL 1a – Subzona locuințelor de tip urban obișnuite gospodărești și grădini cultivate pentru producție agricolă.



SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- locuințe individuale de mică înălțime cu regim de construire în general izolat și cuplat;
- construcții cu caracter de anexe gospodărești specifice activităților de tip agricol sau conexe.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- funcțiuni complementare locuirii: parcare, garare autovehicule și mașini agricole, ateliere pentru meserii cu specific agricol, dar nu mai mult de **30%** din ADC (aria desfășurată construită);
- se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească **150.0** mp. ADC și să nu genereze transporturi grele; aceste funcțiuni vor fi dispuse de preferință la intersecții și se va considera că au o arie de servire de **250.0** metri;
- se admite mansardarea clădirilor parter existente, dacă AU are maxim **60%** din AC; suprafața se va lua în calculul coeficientului de utilizare a terenului;
- se admite utilizarea terenului pentru producție agricolă, pentru nevoile gospodăriei, inclusiv pomicultura și viticultura;
- se admite în anexele gospodărești adăpostirea animalelor (maxim 4 UVM), depozitarea reziduurilor și depozitarea produselor cu condiția că între acestea și locuințele de tip urban sau echipamentele publice să se respecte o distanță de minim **25.0** metri.

P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E – locuință individuală

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

Se interzic urmatoarele utilizari:

- functiuni comerciale si servicii profesionale care depasesc suprafata de 200 mp. ADC, genereaza un trafic important de persoane si marfuri, au program prelungit dupa orele 22.00, produc poluare;
- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseurile produse ori prin programul de activitate;
- anexe pentru cresterea unui numar de animale peste 4 UVM
- depozitare cu ridicata;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre-colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- autobaze si statii de intretinere auto, inclusiv spalatorii;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PE NE SC RISC DE
Anexa la avizul nr.
166415/25/98-PP
ARHITECT S.E.F.

SECTIUNEA II - CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentin conditiile existente pentru parcelele construite daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului conform Art. 15 si Art. 16.

In cazul divizarii parcelei in vederea construirii sau in cazul realizarii de constructii pe parcelele neconstruite se va respecta PUZ cu regulament aferent cu urmatoarele conditionari:

- adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea, dar nu mai mica de 18.5 m;
- parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obtinuta printr-o trecere de minim 3.0 m.;
- parcela se considera construibila daca are o suprafata de minim 250.0 mp. si un front la strada de minim 12.0 m;

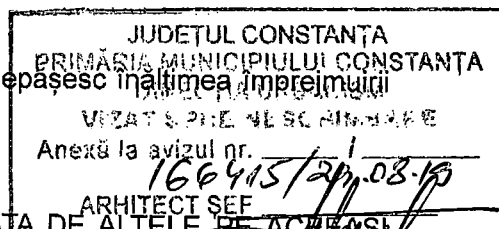
P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E – locuință individuală

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- la stabilirea alinierii construcțiilor fata de terenurile aparținând domeniului public se vor respecta prevederile legale în vigoare și propunerile de dezvoltare din PUGMC;
- cladirile se vor retrage de la aliniament cu o distanță de minimum **13.0 metri**.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- față de limitele laterale – construcțiile se vor amplasa cu respectarea codului civil, respectând condițiile de însoțire ale construcțiilor învecinate;
- față de limita posterioară - retragere de minim 2,0 metri;
- construcții anexe se pot edifica lipite de hotar, dacă nu depășesc înălțimea învecinatei (maximum 2,50 metri).



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- distanța minimă dintre clădirile de pe aceeași parcelă se va stabili astfel încât să fie respectate condițiile de însoțire normate ale spațiilor și vecinătăților.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate de minim **3.0 metri** lățime.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare /garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane" și a RGU – Anexa nr. 5;
- 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;

P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E – locuință individuală

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțime maximă admisibilă la cornisa - **7.0** metri (P+1)
- regimul de înălțime $R_h = P+1E$. Se admite subsol/demisol și mansardă, cu respectarea înălțimii maxime admise;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate;
- toate clădirile vor fi prevăzute cu învelișuri din materiale durabile; se recomandă utilizarea cu precădere a învelișurilor tradiționale de olane;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablelor stralucitoare pentru acoperirea clădirilor, garajelor și anexelor.

SECRETARUL DE CĂMINĂRI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

1664151/29.08.19
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: apă caldă, apă rece, canalizare, energie electrică, gaze naturale, telefonie;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor CATV;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- pe parcelă se va asigura suprafața de spații verzi minimă prevăzută de H.C.J. 152/2013 – 5 mp/locuitor, dar nu mai puțin de 25% din suprafața terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile, de calitate și care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- gardul spre stradă va fi constituit din parte mobilă în cea mai mare parte, pentru a permite accesul autovehiculelor.

P.U.D. preliminar - construire imobil S+P+1E - locuință individuală

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT_{maxim} = 35 %

În calculul POT nu se iau în considerare anexele gospodărești și garajele situate în afara corpului principal de clădire. Terasale acoperite sau descoperite, atelierele precum și garajele alipite corpului principal vor fi luate în calculul AC.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

CUT_{maxim} = 0.70

NOTA:

Se admite o creștere cu 10% a POT și corespunzător a CUT, dacă solicitantul CU deține o parcelă rezultată prin comasarea a alte 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 Art. 2.

