



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
bd. Mamaia nr. 195,
investitor Matei Marius Dorin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.11. 2019.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 223429/18.11.2019, 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. 227670/22.11.2019, precum și avizul nr. 223421/18.11.2019 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 art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Văzând solicitarea domnului Matei Marius Dorin înregistrată sub nr. 127742/03.07.2019, completată cu adresele înregistrate sub nr. 187664/30.09.2019 și nr. 211848/01.11.2019;

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 bd. Mamaia nr. 195, 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 cu funcțiunea de locuire colectivă cu regim de înălțime P+6E, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în bd. Mamaia nr. 195, în suprafață de 351 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248862, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Matei Marius Dorin și Enică Alina conform actului de alipire autentificat sub nr. 1085/15.06.2018 la Biroul individual notarial Grosu George.

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 domnul Matei Marius Dorin, 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:

25 pentru, — împotriva, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ
DATRI CHI TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 525 / 28.11. 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT1+LOT2 MUN. CONSTANTA



SEPTEMBRIE 2019

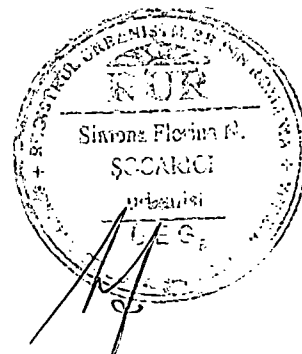
CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL

1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
2. CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA
3. CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA
4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

6. ANEXE

- CERTIFICAT DE URBANISM NR.255/21.01.2019 SI PLANURI ANEXA
- AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS NR. 224/12.02.2019
- ACT ADMINISTRATIV A.P.M. CONSTANTA NR. 1860RP/15.02.2019
- AVIZ E DISTRIBUTIE DOBROGEA NR. 03618374/18.02.2019
- AVIZ RADET CONSTANTA NR. B 2331/19.02.2019
- AVIZ DISTRIGAZ SUD REELE NR. 313.605.992/20.02.2019
- AVIZ RAJA CONSTANTA NR. 222/14561/ 14.03.2019
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. CONSTANTA NR. 1791/05.04.2019
- AVIZ STATUL MAJOR AL APARARII NR. DT.4035/31.05.2019
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA NR. 14/U/11.06.2019
- NOTIFICARE ASISTENTA DE SPECIALITATE IN SANATATE PUBLICA NR. 711R/24.06.2019
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE NR. 381/14.06.2019
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE RECHIZITARE
Anexă la avizul nr. 22342/18-11.10
ARHITECT SEF



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIREA OBIECTIVULUI	PLAN URBANISTIC DE DETALIU – BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA	PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA DIRECTIA URBANISM VIZAT DE NESCHEIMARE Anexă la avizul nr. 1 223421/18.11.19 ARHITECT ȘEF
FAZA	AVIZ ARHITECT ȘEF	
BENEFICIAR:	MATEI MARIUS DORIN	

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Planul urbanistic de detaliu – P.U.D. – BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA are la baza Certificatul de urbanism nr.255/21.01.2019 emis de Primaria Mun. Constanta.

Reglementările urbanistice pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.187.06.09.2010.

Prezenta documentatie detaliaza reglementările urbanistice aprobate, mentionate in certificatul de urbanism nr.255/21.01.2019 conform caruia autorizarea lucrarilor de construire solicitate pentru loturile adiacente Bulevardului Mamaia se va face pe baza unui plan urbanistic de detaliu.

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajării teritoriului si urbanismului, cu modificările si completările ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonanței de urgenta nr. 7/2011 - pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului):

(1)Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

(2)Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare a terenului.

(3)Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

CAPITOLUL 2

INCADRAREA IN ZONA

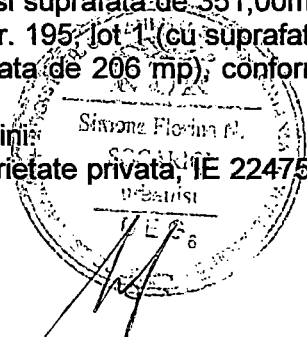
2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat prin PUD se afla la intersectia Bulevardului Mamaia cu Strada Dorobanti.

Parcela care genereaza studiul PUD este parcela cu nr. cad. 248862 si suprafata de 351,00mp (conform act) rezultata din alipirea parcelei situate pe bulevardul Mamaia nr. 195 lot 1 (cu suprafata de 145.00 mp) cu parcela situata pe bulevardul Mamaia nr. 195 (cu suprafata de 206 mp), conform act de alipire nr. 1085/15.06.2018.

Conform documentatiei cadastrale parcela IE 248862 are urmatoorii vecini:

- La nord: proprietate privata, Constantinescu I. – teren liber si proprietate privata, IE 224754
- Locuinta Parter situata pe limita comuna de proprietate;
- La est: domeniu public, Bulevardul Mamaia;
- La sud: domeniu public, Strada Dorobanti;



U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- La vest: proprietate privata, IE 244690 – Locuinta P+1+M situata pe limita comuna de proprietate

Conform declaratiei beneficiarului la data desfasurarii procedurii de consultare a publicului, parcela **IE 244862** are urmatoorii vecini:

- La nord: proprietate privata- ERDENEX M. COMPANY – teren liber si proprietate privata - IE 224754 – Calugaru Cristina – Locuinta Parter situata pe limita comuna de proprietate;

- La est: domeniu public, Bulevardul Mamaia;

- La sud: domeniu public, Strada Dorobanti;

- La vest: proprietate privata - IE 244690 – Olariu Nicu – Locuinta P+1+M situata pe limita comuna de proprietate

Zona studiata este parte dintr-o lotizare de tip urban destinata conform HCL nr. nr.187.06.09.2010 locuintelor si functiunilor mixte.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
PROIECTIA INFO
VIZAT DE RECESURARE
Anexă la avizul nr. 223421/18.11.13

PLAN DE INCADRARE IN ZONA AMPLASAMENT STUDIAT PRN PUD



Inventar de coordonate in Sistem Stereo 70
Mun. Constanta, B-dul Mamaia nr. 195, Lot 2 si
B-dul Mamaia nr.195, Lot 1

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	Y [m]	X [m]	
P1	791533.380	306594.000	5.887
P2	791538.760	306596.390	3.435
P3	791541.940	306597.690	7.816
P4	791549.170	306600.660	3.857
P5	791552.740	306602.120	5.153
P6	791557.510	306604.070	3.705
P7	791558.860	306600.620	0.136
P8	791558.990	306600.660	7.625
P9	791561.820	306593.580	2.594
P10	791561.470	306591.010	10.911
P11	791551.400	306586.810	0.928
P12	791550.540	306586.460	12.629
P13	791538.810	306581.780	13.372

S=351mp

2.2 STUDII DE FUNDAMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.187.06.09.2010
- Planul topografic receptionat de O.C.P.I. Constanta
- Informatiile referitoare la echiparea tehnico-edilitara extrase din avizele detinatorilor de utilitati pentru prezenta documentatie
- Studiul geotehnic



2.3 PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Amplasamentul studiat prin PUD se afla, conform PUZ - HCL nr.187.06.09.2010, in subzona de reglementare ZRL2b – subzona mixta, cu cladiri construite in front continuu.

Reglementari extrase din Regulamentul aferent PUZ, pentru zona ZRL2b:

UTILIZARI ADMISE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- Mixta, predominant cu locuinte, institutii si servicii publice (la demisol, parter, mezanin),
comert, hoteluri, restaurante, prestari servicii (la b-dul Mamaia);

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului; se admit activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte un front mai lung de 40m si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;

UTILIZARI INTERZISE

- Activitati productive nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en gros, depozitare de fier vechi, depozitare materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, benzinarii, functiuni/ servicii care necesita expunere pe domeniul public.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- P+6 (H=24.50m)

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT = mp AC / mp teren = 100)

- POT = 70%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT = mc / mp teren)

- CUT_{maxim} = 4.90

CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

DIRECTIA URBANISM

VEZAT L PRE NESC HINDARE

Anexă la avizul nr.

223421/118.10.19

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul topografic si Studiul geotehnic.

Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiu de mobilitate urbanistica (plan U05), Studiul de insorire si Studiu 3D.

Studiul topografic a pus la dispozitie suportul topografic al zonei si amplasamentul studiat in coordonate Stereo '70, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispozitie conditiile geotehnice existente si conditiile de fundare pentru amplasament.

CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Principala artera de circulatie din zona studiata este bulevardul Mamaia.

Amplasamentul studiat prin PUD este teren de colt situat la intersectia bulevardului Mamaia cu strada Dorobanti.

Bulevardul Mamaia este artera de circulatie de categoria II cu o ampriza de cca. 31,70mp. Acesta prezinta doua benzi de circulatie pe fiecare sens, cate o banda pentru parcare pe fiecare sens, trotuare amenjate si un scuar verde central.

Strada Dorobanti este strada de categoria III de circulatie cu o ampriza totala de 11,80mp.

Accesul auto la cladirile existente in zona se realizeaza in special din strazile existente perpendicular pe bulevardul Mamaia si din bulevardul Mamaia pentru loturile cu acces exclusiv din acesta.

Amplasamentul studiat are posibilitatea accesului auto si pietonal din strada Dorobanti si din bulevardul Mamaia.

3.2 SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Pe parcela studiata exista urmatoarele constructii

Corp C1 - Anexa P, AC = 25 mp, AD = 25 mp;

Corp C2 - Locuinta P, AC = 89 mp, AD = 89 mp;

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Corp C3 - Spatiu comercial P, AC = 19 mp, AD = 19 mp;

Corp C4 - Locuinta P, AC = 47 mp, AD = 47mp;

Corp C5 - Anexa P, AC = 18 mp, AD = 18 mp;

Construcțiile existente pe parcela urmează a fi desființate, iar în acest scop a fost emis CU nr. 3300 din 05.09.2018.

Parcela IE 248862 are o geometrie regulată, fiind rezultată din alipirea parcelei situate pe bulevardul Mamaia nr. 195, lot 1 (cu suprafața de 145.00 mp) cu parcela situată pe bulevardul Mamaia nr. 195 (cu suprafața de 206 mp), conform act de alipire nr. 1085/15.06.2018.

Parcela IE 248862 se învecinează cu următoarele construcții:

- La nord: pe parcela IE 224754 există o Locuinta Parter amplasată pe limita comună de proprietate (perete calcan)

- La vest: pe parcela IE 244690 există o Locuinta P+1+M amplasată pe limita comună de proprietate (perete calcan)

Indicii de ocupare existenți ai parcelei studiate prin PUD, sunt:

- POT existent = 56,41% (AC existent = 198,00mp)

- CUT existent = 0,56 (AD existent = 333,00mp)

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT PENTRU NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 223421/18.11.2019
ARHITECT ȘEF

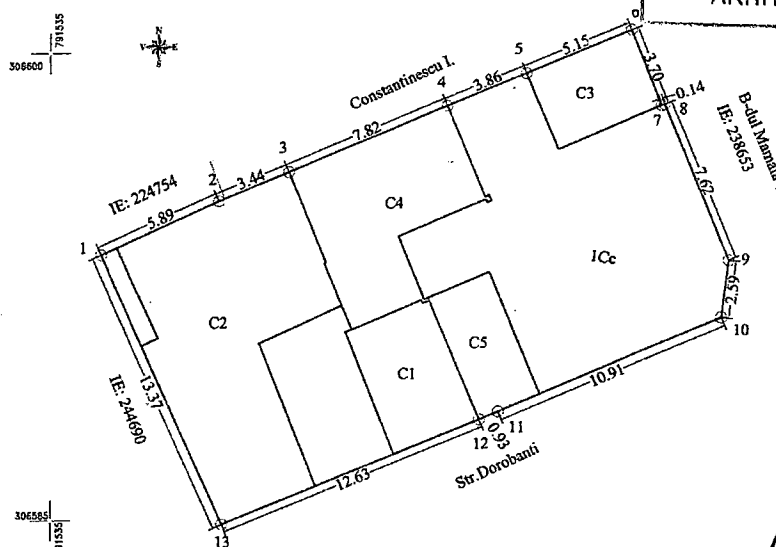


FOTO AMPLASAMENT STUDIAT (DIN BULEVARDUL MAMAIA)



FOTO AMPLASAMENT STUDIAT (DIN INTERSECTIA B-DULU MAMAIA CU STR. DOROBANTI)



FOTO AMPLASAMENT STUDIAT (DIN INTERSECTIA B-DULU MAMAIA CU STR. DOROBANTI)



3.3 SUPRAFIȚE DE TEREN LIBERE SI CONSTRUITE

Parcela IE 248862 este teren construit în proporție de 56,41%. Pe parcela există cinci corpuri de clădire care vor fi desființate, în acest sens fiind emisă de către Primăria Mun. Constanța - Autorizația de desființare nr. 52/19.06.2019.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul zonei în care se află amplasamentul studiat este mixt pe lungimea frontului către bulevardul Mamaia (funcțiuni de locuire, turistice, birouri, servicii publice, spații comerciale amplasate la parterul clădirilor existente).

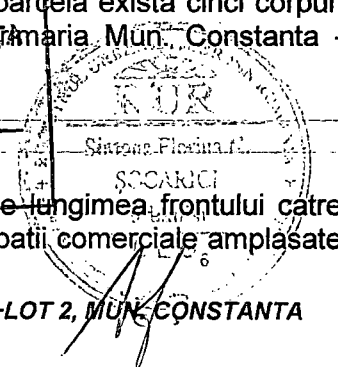
PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA

MUNICIPIUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

2236/21.10.17-19

ARHITECT ȘEF



3.5 FUNCTIUNILE CLADIRILOR

In zona adiacenta PUD se afla locuinte individuale cu regim de inaltime Parter/P+1+M, locuinte colective P+3, hoteluri P+6, Centrul Judetean de Resurse si Asistenta Educativă Constanta, cladiri de birouri P+4.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Parcela IE 248862 este proprietate privata a beneficiarului, conform Contractului de vanzare-cumparare si extrasului de carte funciara la zi, anexate prezentei documentatii.

Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt parcele aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice.

Bulevardul Mamaia si strada Dorobanti fac parte din domeniul public de interes local.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

Configuratia geomorfologica a terenului amplasament, prezenta panzei de apa, a agentilor atmosferici impun o solutie de fundare radicala:

- fundarea in sistem radier general sustinut pe piloti forati cu diametrul mare= 108cm conform STAS2561/3/90

- pilotii propusi sunt executati pe loc prin forare si sunt piloti flotanti

- fundarea pe piloti forati de diametru mare $D_n = 108 \text{ cm}$ t urnati in loc conform STAS 2561/4/90

- coloanele se vor incastra in orizontul de argila prafoasa la adancimi de 12,00-16,00m de la cota terenului natural. Incastrarea va fi pe o adancime de 2 D(D =diametrul pilozilor conform STAS)

- la cota de sapatura generala se va executa un pat de lucru din piatra sparta de cca 0,50m grosime pentru accesul utilajului de forat

- capacitatea portanta la compresiune este estimate la valoarea de 2400kN

In conformitate cu STAS 2561 se vor realiza incarcari de proba pe pilotii din fundatie prin incercarea statica cu respectarea prevederilor din NP-045/2000.

Valoarea reala a capacitatii portante a pilozilor se va determina prin proba, prin incercare statica la compresiune cu forte verticale.

Se vor respecta urmatoarele:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii, in perioada executiei si timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte

- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata (vezi Normativul NP 125).

- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de 5% spre exterior, cu latimea de minimum 1,00 m.

Proiectantul de rezistenta in functie de caracteristicile constructiilor vecine (adancime de fundare, natura fundatiei) va propune solutiile care se impun (subzidiri, efectuarea de palplanse, retragerea fundatiilor constructiei care ca fi efectuata, etc) astfel incat sa se asigure stabilitatea tuturor constructiilor.

Se recomanda sa se ia toate masurile necesare care se impun ca fundatiile noi care vor fi efectuate sa nu influenteze fundatiile constructiilor invecinate.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Conform studiului geotehnic, in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiei.

3.9 ADANCIREA APEI SUBTERANE

In zona apa este in jurul adancimii de 3,70-3,90m. pot fi fluctuatii de $\pm 0,50m$

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:
- conform Codului de proiectare seismica - Partea I "Prevederi de proiectare pentru cladiri" P 100-1 /2013, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea acceleratiei terenului pentru proiectare $a_g = 0,20g$ pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR = 225$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c = 0,7sec$.

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanta este situata in zona cu gradul 7 de intensitate macroseismica, in care probabilitatea producerii unui seim de grad VII (MSK) este de minim o data la 50 de ani.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Parcela IE 248862 este teren construit pe care se afla cinci corpuri de cladiri anulate intr-o stare fizica medie/reala, care vor fi desfiintate, in acest sens fiind emisa de catre Primaria Mun. Constanta - Autorizatia de desfiintare nr. 52/19.06.2019.

Pe parcelele vecine amplasamentului studiat prin PUD se afla cladiri cu regim de inaltime parter si P+1+M, cu functiuni de locuire, in stare fizica medie, avand structuri durabile/ semidurabile.

3.12 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona exista retele publice de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii, conform plansei U03-Reglementari edilitare, realizata pe baza avizelor si planurilor anexa la avizele de utilitati.

Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 222/14561 din 14.03.2019

Pe amplasamentul studiat exista doua bransamente de apa Dn3/4 contorizate prin 2 contori Dn 20mm in camine apometrice, executate din conducta de distributie apa Dn 100mm Azb, precum si 2 racorduri de canalizare executate in colectorul menajer Dn 250mm B.

Pe strada Dorobanti exista conducta de distributie apa Dn 100mm Azb, colectorul menajer Dn 250mm B ($H=3,10m$) si colectorul pluvial Dn 300mm B.

Pe bulevardul Mamaia exista conducta majistrala de apa Dn 450mm F, conducta de distributie apa Dn 150mm F, colectorul menajer Dn 250mm B, colectorul unitar OV800mm B, colectorul pluvial Dn 1000/1500mm B.

Presiunea apei in zona este 1,5atm.

Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament S.C.-E Distributie Dobrogea S.A. nr. 03618374 din 18/02.2019

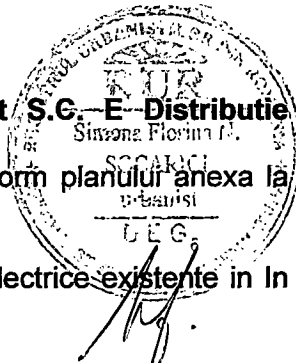
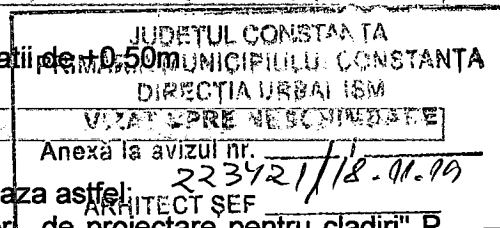
Pe bulevardul Mamaia exista LES 0,4kv, LES 10kv si LES 110kv, conform planului anexa la aviz.

Noul obiectiv poate fi racordat la retea electrica existenta.

Se vor respecta distantele de siguranta si protectie fata de instalatiile electrice existente in In conformitate cu normativele in vigoare.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE, nr. 313.605.992/20.02.2019

In zona studiata exista retea de gaze naturale, conform planului anexa la aviz.



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Prin lucrarile propuse poate fi afectata structura sitemului de distributie gaze naturale alcatuit din conducte, bransamente, statii/posturi de reglare, rasuflatori, casete GN si camine vana precum si din elemnte subterane/supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel.

In zona se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

In conformitate cu Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190 – Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terilor:

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de sigurata a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat
- Sa se efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
- sa se depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
- sa intervina in orice mod asupra condutelor subterane, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

Viitoarele constructii si/sau instalatii subterane se vor proiecta/monit/ansa la cel putin distanta minima admisa (distanța de siguranta). Distanțele de siguranta, exprimate in metri, se masoara in protectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau intalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a relelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008. Prevederilor Legii Energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 4/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Alimentarea cu energie termica, conform aviz RADET CONSTANTA nr. B 2331/19.02.2019.
Pe amplasamentul studiat nu exista amplasate retele termice.

Rețele de telecomunicatii, conform aviz de amplasament Telekom nr. 224/12.02.2019
Pe amplasamentul studiat nu exista amplasate rețele si echipamente de comunicatii electronice.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta documentatie se stabilesc reglementari urbanistice pentru faza P.U.D. in vederea obtinerii, ulterior aprobarii prezentei documentatii, unei Autorizatii de construire pentru construirea unui imobil multifunctional cu spatii comerciale la parter, birouri la etajul 1 si apartamente la etajele 2-6 pe parcela situata pe bulevardul Mamaia, nr.LOT 1+LOT 2.

Prin PUD se detalieaza modul specific de construire pe parcela studiată, cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentatia de urbanism superioara in vigoare – **PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.187.06.09.2010.**

Funcțiuni propuse: imobil multifunctional cu spatiu comercial la parter, birouri la parter si la etajul 1, apartamente la etajele 2-6, in regim de construire izolat fata de limitele laterale de proprietate.

- Regim de inaltime maxim aprobat: P+6E ;
- Regim de inaltime maxim propus: P+6E

PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA

- H max = 24,5 metri

- POT max aprobat = 70%; POT max propus = 70%

- CUT max aprobat = 4,9; CUT max propus = 4,9

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, imobilul propus va avea functiuni mixte: un spatiu comercial la parter la parter, birouri la parter si la etajul 1 si apartamente de locuit la etajele 2, 3, 4, 5, 6.

Amplasarea si conformarea corpului nou de cladire propus pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile marcata pe planul U03-Reglementari urbanistice si a urmatoarelor distante fata de limitele de proprietate:

- fata de limita laterala (Nord), spre parcela situata la pe b-dul Mamaia, nr.197 si spre parcela IE 224754- retragere minima 0,60 metri
- fata de limita laterala (Vest), spre parcela IE 244690 - retragere minima 4,90 metri pentru corpul de cladire cu functiuni mixte si regim maxim de inaltime P+6. Se permite amplasarea de sisteme supraetajate de parcare in interspatiu dintre limita de vest a parcelei si zona edificabila a imobilului P+6, dar cu respectarea unei retrageri de 4,90 metri de la aliniamentul strazii Dorobanti.
- fata de aliniamentul Bulevardului Mamaia – pe aliniament
- fata de aliniamentul strazii Dorobanti - pe aliniament

Cladirea propusa va avea inaltimea maxima - Hmax = 24,5 metri si regimul de inaltime P+6E. H maxim se calculeaza de la cota terenului amenajat pana la atic.

Constructia propusa va avea fatade cu ferestre catre bulevardul Mamaia, strada Dorobanti si spre limita laterala Vest.

Acoperirea constructiei propuse se va realiza in sistem terasa circulabila. Pe terasa peste etajul 6 se va amenaja un spatiu verde.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Pe planul U03-Reglementari urbanistice a fost marcata suprafata maxim edificabila pe parcela IE 246815, pentru o cladire P+6E – imobil multifunctional.

Suprafata construita este determinata de POT maxim admis prin PUG, respectiv 70%

⇒ **Suprafata construita maxima pe parcela (AC) = 245,70mp**

Suprafata desfasurata este determinata de CUT maxim admis prin PUZ, respectiv 4,9

⇒ **Suprafata desfasurata maxima pe parcela (ACD) = 1719,90mp**

Suprafata desfasurata maxima poate fi repartizata pe trei sapte supraterane, respectiv regim de inaltime P+6.

Pe planul U05 – Posibilitati de mobilare urbanistica este prezentata o varianta posibila de mobilare urbanistica a amplasamentului studiat si o simulare a posibilitatilor de amplasare a imobilului, circulatiilor, locurilor de parcare si spatiilor plantate necesare, nefiind considerata o varianta finala pentru emiterea AC sau a altor avize specificate in certificatul de urbanism. Astfel, conturul cladirii, circulatiile pietonale si locurile de parcare pot suferi modificari pana la emiterea autorizatiei de construire.

AC propus = 97,78 mp => POT = 56,35%

ACD propus = 1460 mp => CUT = 4,16

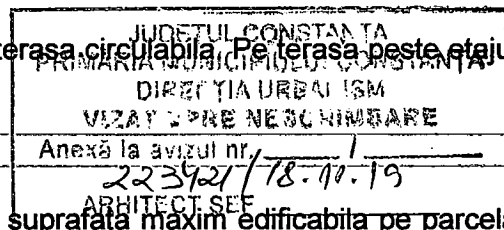
Rh propus = P+6 (H max = 24,5 metri)

Sugestia de mobilare prezentata pe planurile U05 – Posibilitati de mobilare urbanistica, respecta urmatoarele reglementari si conditionari rezultate din hotararile aprobate la nivel local si judetean:

Numar total locuri de parcare propuse = 15

- in cladire = 8 (sistem parcare 4 x 2 masini /loc)

- in exterior = 6 (sistem parcare 3 locuri x 2 masini /loc)



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- 1 loc de parcare persoane cu handicap

Necesarul de locuri de parcare a fost calculat pentru propunerea de mobilare prezentata, conform HCLM 113/2017, astfel:

- La parter: spatiu comercial cu suprafata utila de vanzare = 14,40mp (spatiile comerciale cu suprafata mai mica de 50 mp nu necesita locuri de parcare) si birouri cu suprafata desfasurata = 76,25mp (1 loc de parcare/80mp Ad pentru functiuni care nu genereaza trafic)
- La etajul 1: birouri cu suprafata construita = 145,41mp
- Total suprafata desfasurata birouri (parter si etajul 1) = 221,66mp (1 loc de parcare/80mp Ad pentru functiuni care nu genereaza trafic) => 3 locuri de parcare necesare
- La etajele 2-5: 2 apartamente/etaj cu suprafate <100mp (1 loc de parcare/apartament) => 8 locuri de parcare necesare.
- La etajul 6: 1 apartament cu suprafata >100mp (2 loc de parcare/apartament) => 2 locuri de parcare necesare.
- Total necesar pentru apartamente = 10 locuri de parcare. Spor 20% pentru vizitatori => Total necesar pentru apartamente = 12 locuri de parcare
- Total necesar = 3+12 = 15 locuri de parcare

Suprafata de spatii plantate necesara conform PUG = 10% din suprafata parcelei = 35,10mp

Suprafata de spatii plantate necesara conform HCJ 152/2012 = 30% din suprafata parcelei = 105,30mp

Suprafata de spatii plantate propusa prin propunerea de mobilare urbanistica prezentata pe planul U05-Posibilitati de mobilare urbanistica este:

- La sol minim 41mp, adica 11,68 % din suprafata parcelei
- Pe terasa peste etajul 6 o suprafata de cel putin 64,30mp, adica 18,32% din suprafata parcelei

Suprafata de spatii plantate propusa prin PUD:

- La sol minim 35,10mp, adica 10% din suprafata parcelei
- Pe terasa peste etajul 6 o suprafata de 70,10 mp, adica 20% din suprafata parcelei

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT PENTRU NESCHEMARE
Anexa la avizul nr. _____
ARHITECT ȘEF 223421/16.11.19

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

Amplasarea si conformarea constructiei pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafetei maxim edificabile stabilita pe planul de Reglementari urbanistice si a distanțelor prevazute fata de vecinatati:

- retras 9,00 metri fata de limita de vest de proprietate spre parcela IE 244690 . Se permite amplasarea de sisteme supraetajate de parcare in interspatiul dintre limita de vest a parcelei si zona edificabila a imobilului P+6, dar cu respectarea unei retrageri de 4,90 metri de la aliniamentul strazii Dorobanti.

- retras 0,60 metri fata limita de nord de proprietate spre parcela situata la pe b-dul Mamaia, nr.197

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se realizeaza din strada Dorobanti. Accesul carosabil pe parcela va avea latimea de 5,00 metri.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza pe parcela in parcare de tip Klaus amplasate de o parte si de alta a aleii de acces carosabil. Deasemenea pe parcela se va amenaja si un loc de parcare la sol pentru persoane cu dizabilitati.

Accesul pietonal se va realiza separat pentru locatari, birouri si spatiul comercial de la parter.

ACCES PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/43.52/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din bulevardul Mamaia si din strada Dorobanti.

4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE INEXISTENTE

Zona din care face parte amplasamentul studiat prin PUD, Bulevardul Mamaia are caracter mixt: locuinte colective, birouri, turism, functiuni cu caracter public.

Pe amplasament exista cateva corpuri de cladire care vor fi desfiintate generand un teren liber de constructii.

Noua constructie va respecta o arhitectura contemporana specifica programului de locuire colectiva cu spatii publice la parter si la etajul 1, respectiv spatiu comercial si birouri. Constructia propusa va avea fatade catre Bulevardul Mamaia, strada Dorobanti si catre limita laterala Vest de proprietate. Constructia va avea perete calcan catre limita de nord de proprietate.

Cladirea propusa se va amplasa pe aliniamentul bulevardului Mamaia si al strazii Dorobanti in zona de colt. Parterul va cuprinde functiuni cu acces public. Acoperirea cladirii propuse va fi "in terasa".

Imprejmuirea parcelei IE 248862 va respecta prevederile PUZ:

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim **2.00** metri din care un soclu opac de **0.50** metri si o parte transparenta dublata de gard viu; imprejmirile laterale si posterioare pot avea maxim **2.20** metri.

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuii din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.

- In zonele de amplasare a cladirii pe aliniamentul bulevardului Mamaia si al strazii Dorobanti, parcela nu va avea imprejmuire

4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe parcela studiata exista urmatoarele constructii

Corp C1 - Anexa P, AC = 25 mp, AD = 25 mp;

Corp C2 - Locuinta P, AC = 89 mp, AD = 89 mp;

Corp C3 - Spatiu comercial P, AC = 19 mp, AD = 19 mp;

Corp C4 - Locuinta P, AC = 47 mp, AD = 47 mp;

Corp C5 - Anexa P, AC = 18 mp, AD = 18 mp;

Constructiile existente pe parcela urmeaza a fi desfiintate, in acest sens fiind emisa de catre Primaria Mun. Constanta - Autorizatia de desfiintare nr. 52/19.06.2019.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCINDEARE
Anexă la avizul nr. 22392/18.11.19
ARHITECT ȘEF _____

4.7 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe strazile Bulevardul Mamaia si strada Dorobanti.

Accesul auto pe amplasament se va realiza din strada Dorobanti.

Stationarea autoturismelor pentru functiunile propuse pe amplasamentul studiat se va realiza in interiorul parcelei.

Circulatia auto pe amplasament se va realiza pe o alee cu latimea de 5 metri amenajata cu dale inierbate, alee din care se va realiza accesul la locurile de parcare propuse.

Accesul pietonal la cladirea propusa se va realiza din bulevardul Mamaia si din strada Dorobanti. Acesta se va realiza separat pentru spatiu comercial si separat pentru locuinte.

In zona studiata, nu se propun interventii asupra circulatiilor auto si pietonale publice existente.

U S O N I A

ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

4.8 PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona studiata cat si cea adiacenta este o zona puternic antropizata.

4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform LMI 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, parcela **IE 248862**, face parte din **zona protejata**: Necropola orasului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555, nr.crt. 13

Amplasamentul studiat nu este monument, ansamblu sau parte din zona de protectie a unui monument istoric.

Conform avizului Directiei Judetene de Cultura Constanta nr. 1114/11.06.2019:

- Volumetria va fi adecvata amplasamentului de colt
- Cladirea propusa se va amplasa pe aliniamentul bulevardului Mamaia si al strazii Dorobanti in zona de colt.
- In zona accesului principal situat pe colt, volumul va fi retras la parter.
- Parterul va cuprinde functiuni cu acces public.
- Accesul auto se va realiza din strada Dorobanti. Amenajrile pentru accesuri si parcajele necesare functiunilor propuse se vor realiza pe terenul proprietate privata.
- Acoperirea cladirii propuse va fi "in terasa".
- Se va solicita Avizul DJCC Constanta pentru documentatiile la faza DTAD si DTAC pentru amplasamentul studiat.
- Anterior avizarii in faza DTAC se va realiza cercetarea arheologica a terenului si descrcarea de sarcina arheologica.

4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Dezvoltarea durabila a asezarilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice si estetice, accentuand caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului in care utilizarea primului este profitabila si contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad asigurarea de spatii plantate, utilizarea eficienta si durabila a spatiului existent, asigurarea facilitatilor cu conservarea factorilor de mediu.

In limita zonei studiate, nu este cazul de solutii pentru reabilitare ecologica. Anexa la avizul nr. 22342/18.11.19

PROTECTIA APEI

Pe amplasamentul studiat exista doua bransamente de apa Dn3/4 contorizate prin 2 contori Dn 20mm in camine apometrice, executate din conducta de distributie apa Dn 100mm Azb, precum si 2 racorduri de canalizare executate in colectorul menajer Dn 250mm B.

Dupa desfiintarea unui bransament de apa si a unui racord de canalizare, in vederea redimensionarii bransamentului de apa si a racordului de canalizare, se va reveni la RAJA S.A. cu o documentatie tehnica si cu un Certificat de urbanism pentru executarea lucrarilor de apa si canalizare.

Apele pluviale de pe suprafetele construite nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECTIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens.

U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J 13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala proprie pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor incadra in limitele prevazute de lege. De asemenea pe parcela se vor asigura spatii plantate.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Perioada realizarii constructiilor poate induce zgomot si vibratii in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

Ulterior edificarii constructiei, nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu vor exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament exista sistem de canalizare si rigole, care, deverseaza in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea pe amplasament exista spatii plantate si se vor executa lucrari noi de inierbare si plantare.

PROTECTIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizarii constructiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrarilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de constructii. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de executie a lucrarilor.

MANAGEMENTUL DESEURILOR

Deseurile menajere se colecteaza la nivelul fiecarui amplasament, se depoziteaza in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT LA NESECHIMARE
Anexă la avizul nr. 2312/12.01.19
ARHITECT SEF

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

In zona adiacenta parcelei studiate exista obiective de utilitate publica: Centrul Judetean de Resurse si de Asistenta Educationala Constanta,

Pe amplasamentul studiat si in vecinatatea acestuia nu se propun obiective de utilitate publica.

4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr.152/2013 si conform RLU aferent PUG Mun. Constanta. Aceste spatii plantate sunt private si nu vor face parte din categoria spatiilor verzi publice.

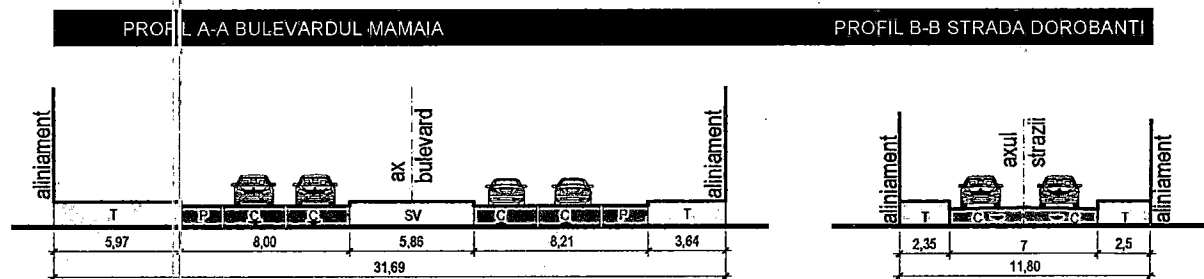
- Conform HCJ 152/2012 minim necesar = 30% din suprafata parcelei

- Conform PUG minim necesar = 10% din suprafata parcelei

Suprafata minima obligatorie stabilita prin prezenta documentatie este 10% din suprafata parcelei (35,10mp) la sol, pe pamant vegetal si minimum 20% din suprafata parcelei (70,20mp) pe terasa.

In zona adiacenta parcelei studiate nu se propun masuri de reabilitate si dezvoltare a spatiilor verzi publice.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE



PLAN URBANISTIC DE DETALIU STRADA BULEVARDUL MAMAIA, NR.195, LOT 1+LOT 2, MUN. CONSTANTA

Bulevardul Mamaia este strada de categoria II de circulatie, cu 2 benzi de circulatie pe fiecare sens, sensurile de circulatie fiind separate printr-un scuar verde.

Strada Dorobanti este strada de categoria III de circulatie, cu doua banda de circulatie, sens unic dinspre bulevardul Mamaia spre strada Chilie - (carosabil de 7 metri) si trotuare aferente.

Nu se propun modificari ale circulatiilor auto si pietonale existente.

4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICALA PROPUSE

Lucrarile de sistematizate verticale, daca este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC)

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire propus este izolat cu posibilitate de cuplare partiala pe limita laterala Vest, cu respectarea urmatoarelor retrageri minime:

- Retras 0,60 metri fata de limita de nord de proprietate
- Retras 9,00 metri fata de limita de vest de proprietate. Se permite amplasarea de sisteme supraetajate de parcare in interspatiul dintre limita de vest a parcelei si zona edificabila a imobilului P+6, dar cu respectarea unei retrageri de 4,90 metri de la aliniamentul strazii Dorobanti.
- Pe aliniamentul bulevardului Mamaia si a strazii Dorobanti

4.16 ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona exista retele de utilitati: apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicatii.
Pe parcela situata pe strada bulevardul Mamaia, nr.195, exista racord de apa, bransament de canalizare si gaze naturale. In vederea redimensionarii acestora se va reveni la avizare catre detinatorii de utilitati cu documentatii tehnice pentru lucrarile necesare, in fazele ulterioare de proiectare.

La parterul cladirii propuse se va amenaja o incapere pentru depozitare gunoi, cu acces separat din zona de parcare propusa pe amplasament.

La etajul 1 al cladirii propuse se va amenaja o incapere cu functiune spalatorie/uscatorie.

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 222/14561 din 14.03.2019:

Dupa desfiintarea unui bransament de apa si a unui racord de canalizare, in vederea redimensionarii bransamentului de apa si a racordului de canalizare, se va reveni la RAJA Constanta cu o documentatie tehnica si cu un Certificat de urbanism pentru executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.

Apele pluviale de pe suprafetele construire nu se vor descarca in colectorul menajer.

Conform aviz de amplasament S.C. E Distributie Dobrogea S.A. nr. 03618374 din 18/02.2019

Se vor respecta distantele de siguranta si protectie fata de instalatiile electrice existente in. In conformitate cu normativele in vigoare.

Conform aviz DISTRIGAZ SUD RETELE, nr. 313.605.992/20.02.2019:

Prin lucrarile propuse poate fi afectata structura sistemului de distributie gaze naturale alcătuit din conducte, bransamente, statii/posturi de reglare, rasuflatori, casete GN si camine vana precum si din elemente subterane/supraterane ce compun instalatiile de protectie catodica aferente conductelor de otel.

In zona se interzice executarea lucrarilor de orice natura fara aprobarea prealabila a operatorului de distributie gaze naturale.

U S O N I A ARCHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

In conformitate cu Legea energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190 – Pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

- Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale; in cazul in care, in mod exceptional, este necesar pe terenul pe care sunt amplasate acestea sa se execute o constructie, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificarilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea si executia lucrarilor in sectorul gazelor naturale si sub conditia cedarii in patrimoniul operatorului a bunului rezultat
- Sa se efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
- sa se depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
- sa intervina in orice mod asupra conductelor subterane, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

Viitoarele constructii si/sau instalatii subterane se vor proiecta/monitiza/amplasa la cel putin distanta minima admisa (distanta de siguranta). Distantele de siguranta, exprimate in metri, se masoara in protectie orizontala intre limitele exterioare ale conductelor si constructiilor sau instalatiile subterane proiectate si sunt prezentate in tabelul 1 si 2 din NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie si siguranta a retelelor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Prevederilor Legii Energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si a Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Conform aviz de amplasament Telekom nr. 224/12.02.2019: V. IAT L. ONE NESI CINDARE

Pentru retelele tehnico-edilitare aferente noului obiectiv proiectat in perimetrul studiat, beneficiarul va obtine avizul Telekom, pe baza unei documentatii tehnice de specialitate.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
ARHITECT ȘEF

4.17 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

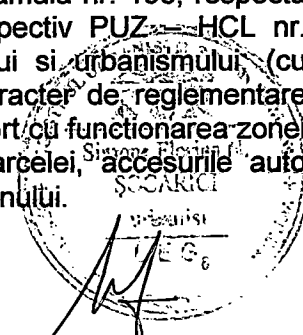
223921/18-11-19

BILANT TERITORIAL GENERAL		
SUPRAFATA PARCELA IE 248862	351mp	
Funcțiune	Suprafata (mp)	Procent din total (%)
Constructii total maxim	245,70	70,00
Circulatii si amenajari	70,20	20,00
Spatii plantate la sol minim	35,10	10,00
Total	351,00	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe bulevardul Mamaia nr. 195, respecta reglementarile urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUZ – HCL nr. 187/2010 si conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, (cu modificarile si completarile ulterioare) planul de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru parcela studiata, detaliind modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si reglementand retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica si modul de ocupare a terenului.



REGLEMENTARI URBANISTICE conform P.U.Z. HCL nr.187.06.09.2010 CARE NU POT FI MODIFICATE PRIN P.U.D. SI REGLEMENTARI URBANISTICE STABILITE PRIN P.U.D. (conform LEGII 350/2001) STRUCTURATE SIMILAR R.L.U.

PENTRU PARCELA IE 248862 amplasata pe B-DUL MAMAIA, NR.195, LOT1+LOT2, SITUATA IN ZONA DE REGLEMENTARE ZRL2b – subzona mixta, cu cladiri construite in front continuu.

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni mixte: locuinte colective, birouri, spatii comerciale si/sau birouri amplasate la parterul cladirilor
- amenajari aferente functiunii de baza: parcare /garare, circulatii interioare pe parcela, spatii verzi, echipare tehnico-edilitara, imprejurii

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRELUAT DE INDRUMARE

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- cladirea va avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului

Anexa la avizul nr. 1
22.3721/18.11.
ARHITECT SEF

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- activitati productive nepoluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, depozitare en gros, depozitare de fier vechi, depozitare materiale refolosibile, platforme de pre colectare a deseurilor urbane, spalatorii auto, benzinarii, functiuni/ servicii care necesita expunere pe domeniul public.

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

- parcela IE 248862 cu suprafata de 351mp are deschidere la bulevardul Mamaia de cca.11,33 metri, la strada Dorobanti de cca. 24,47 metri si o deschidere in zona intersectiei de 2,60 metri.
- parcela IE 248862 are o adancime de cca. 26,14 metri fara de bulevardul Mamaia si o adancime de cca. 13,37 metri fata de strada Dorobanti.
- caracteristicile parcelei IE 248862 se mentin
- se considera ca parcela IE 248862 are doua aliniamente (limite intre proprietatea privata si domeniul public) catre bulavardul Mamaia si strada Dorobanti si doua limitele laterale: Nord (catre parcela situata pe bulevardul Mamaia nr. 197 si IE 224754, conform planului cadastral) si Vest (catre parcela IE 244690)
- cladirile noi se pot amplasa in regim de construire izolat, cu incadrarea amprentei la sol in suprafata maxim edificabila marcata pe planul U02 – Reglementari urbanistice

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile se vor amplasa pe aliniamentele bulevardului Mamaia si strazii Dorobanti

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

- cladirile se vor retrage fata de limita laterala Nord cu o distanta de minimum 0,60 metri
- cladirile se vor retrage fata de limita laterala Vest cu o distanta de minimum 9,00 metri
- se permite amplasarea de sisteme supraetajate de parcare in interspatiul dintre limita de vest a parcelei si zona edificabila a imobilului P+6, dar cu respectarea unei retrageri de 4,90 metri de la aliniamentul strazii Dorobanti.
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure insorirea ferestrelor incaperilor de locuit conform legislatiei in vigoare (OMS 994/2018);

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

- pe parcela IE 248862 se poate construi un singur corp de cladire amplasat in limitele suprafeti maxim edificabile marcata pe planul U02 – Reglementari urbanistice



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- pe parcela IE 248862 se permite amplasarea de sisteme supraetajate de parcare in interspatiul dintre limita de vest a parcelei si zona edificabila marcata pentru imobilul P+6

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela IE 248862 va avea asigurat un acces carosabil din strada Dorobanti cu o latime de 5 metri si accesuri pietonale atat din bulevardul Mamaia cat si din strada Dorobanti
- accesurile pietonale se vor realiza separat pentru spatiu comercial si pentru locuinte.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- spatiul de parcare /garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017, rectificata cu HCL nr. 28/2018
- parcarile necesare se pot asigura la parterul cladirii, in exteriorul acesteia sau subteran, pe parcela
- se pot utiliza sisteme de parcare etajate (tip Klaus). Acestea pot fi acoperite cu pergole cu vegetatie

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea maxima a cladirilor va fi P+6 ($H_{maxim} = 24,50$ metri);
- inaltimea maxima admisa a constructiilor exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

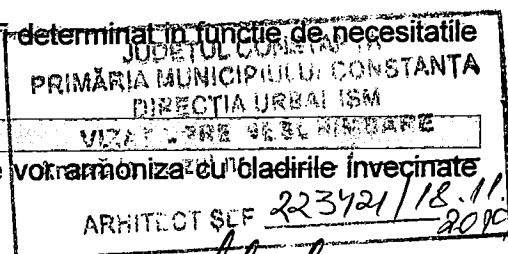
- cladirile noi se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje;
- volumetria va fi adecvata amplasamentului de colt
- acoperirea cladirii propuse va fi "in terasa". Terasa va fi circulabila si va putea fi amenajata cu spatii verzi
- se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La constructiile noi echipamentele si instalatiile vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile noi vor fi racordate la retele tehnico-edilitare publice;
- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si se interzice dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ Constanta nr. 152/2013
- suprafata minima de spatii plantate poate fi repartizata conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor pe fatadele constructiilor sau pe suprafata teraselor, daca nu poate fi asigurata in totalitate la sol.
- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate la sol pe minimum 10% din suprafata parcelei;



U S O N I A ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN

CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13/4352/2008 | 24863505 | RO44 BRDE 140S V664 8856 1400
+40744561352 | +40341401763 | office.usonia@gmail.com

- modul de amenajare al spatiilor plantate, precum si tipurile de plante, arbori, arbusti, etc, si instalatia utilizata pentru intretinere, se vor stabili prin proiectul tehnic, conform prevederilor HCJ Constanta nr. 152/2013;

- pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accesuri.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- gardurile spre strada vor avea inaltimea de maxim 2.00 metri; imprejmuirile laterale pot avea maxim 2.20 metri si vor fi opace
- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuii din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp AC / mp teren * 100$)

- $POT_{maxim} = 70\%$

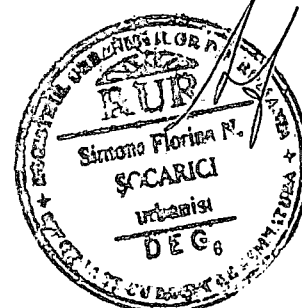
JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT PRE NECLINDATE
Anexă la avizul nr. 223/21.11.19
ARHITECT ȘEF

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT = mp AGD / mp teren$)

- $CUT_{maxim} = 4,90$

Intocmit,
Urb. Simona Socarici



- CERTIFICAT DE URBANISM NR.255/21.01.2019 SI PLANURI ANEXA
- AVIZ TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS NR. 224/12.02.2019
- ACT ADMINISTRATIV A.P.M. CONSTANTA NR. 1860RP/15.02.2019
- AVIZ E DISTRIBUTIE DOBROGEA NR. 03618374/18.02.2019
- AVIZ RADET CONSTANTA NR. B 2331/19.02.2019
- AVIZ DISTRIGAZ SUD RELETE NR. 313.605.992/20.02.2019
- AVIZ RAJA CONSTANTA NR. 222/14561/ 14.03.2019
- PROCES VERBAL DE RECEPTIE O.C.P.I. CONSTANTA NR. 1791/05.04.2019
- AVIZ STATUL MAJOR AL APARAT NR. DT.4035/31.05.2019
- AVIZ DIRECTIA JUDETEANA PENTRU CULTURA CONSTANTA NR. 1114/U/11.06.2019
- NOTIFICARE ASISTENTA DE SPECIALITATE IN SANATATE PUBLICA NR. 711R/24.06.2019
- AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE NR. 381/14.06.2019
- RAPORTUL INFORMARII SI CONSULTARII PUBLICULUI

