



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire 4 locuințe individuale înșiruite,
str. Alexandru Șteflea nr. 2,
investitor Filimon Iulius

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. 223428/18.11.2019, 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. 227674/22.11.2019, precum și avizul nr. 223418/18.11.2019 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 Filimon Iulius înregistrată sub nr. 84418/24.04.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 129063/04.07.2019;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat str. Alexandru Șteflea nr. 2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire 4 locuințe individuale înșiruite cu regim de înălțime P+1E, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Alexandru Șteflea nr. 2, în suprafață de 760 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248134, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Filimon Iulius și Filimon Manuela Liliana conform actului de dezmembrare autenticat sub nr. 36/16.01.2018 la Biroul individual notarial Ștefan Laura Elena.

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 Filimon Iulius, 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, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

PATRICHI TEODOR

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 527 / 28.11. 2019



MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat în municipiul Constanța, Sola 75, Parcela A701/67 Lot1 + A701/68/2/1 - LotA/1 + LotB/1/1, aflat în proprietatea soților FILIMON IULIUS și FILIMON MANUELA-LILIANA, pe care se dorește construirea a patru locuințe unifamiliale P+1E. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea studierii amplasării pe teren a celor patru locuințe insiruite precum și schimbării retragerilor minime laterale și posterioare.

Suprafața amplasamentului care a generat P.U.D. este de 760mp. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRENEȘCINUTARE
Anexă la avizul nr. 223/2016/18.11.19
ARHITECT ȘEF

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legate în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit pe terenul studiat

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;



- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 14-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTĂRI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

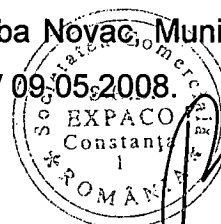
Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG

În teritoriul din care face parte terenul care generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală și colectivă.

Terenul care face obiectul prezentului PUD este situat la intersecția strazilor Alexandru Steflea și strada Topoloveni, într-o zonă destinată construcțiilor de locuințe cu regim de înălțime P+1, P+2E, POT 45%, conform documentației de urbanism PUD Prelungirea Tulcei intersecție cu prelungirea str. Barbu Delavrancea și str. Baba Novac, Municipiul Constanța, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 265 / 09.05.2008.



Zona din care face parte este preponderent rezidentiala, cu functiuni de locuire individuala si colectiva.

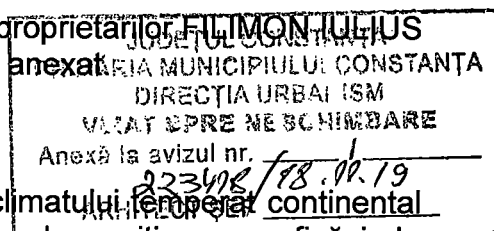
Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (imobile P-P+2E) si colectiv (in imobile cu regim de inaltime P+3E). Vis-a-vis de teren, este o zona neconstruita care este reglementata prin PUD aprobat prin HLC nr.265 / 09/052008 ca fiind o zona cu functiuni comerciale, de servicii si birouri.

Conform PUD aprobat prin HLC nr 265 / 09.05.2008 , indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Functiuni admise: locuire,
- Regim de inaltime: P+1, 2 E.
- P.O.T. = 45 %.
- C.U.T. = 1,00. Daca solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii sau daca are o functiune complementara admisa in interiorul cladiri atunci CUT = 1,35.



Terenul care a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine proprietarilor FILIMON IULIUS si FILIMON MANUELA-LILIANA, conform actului de proprietate anexat.



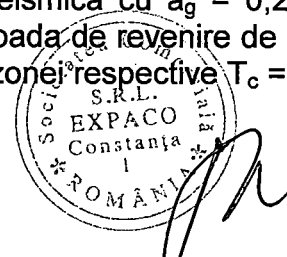
2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.



2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiaza de acces rapid din strada Baba Novac care este o artera importanta de circulatie. Strada Baba Novac este o strada orientate Est – Vest si prin ea se ajunge usor la alte doua artere importante ale orasului: B-dul Aurel Vlaicu

si B-dul Alexandru Lapusneanu, doua bulevarde care asigura circulatia prin oras pe directia Nord – Sud.

Accesul auto pe teren se face din strada Steflea si strada Topoloveni.

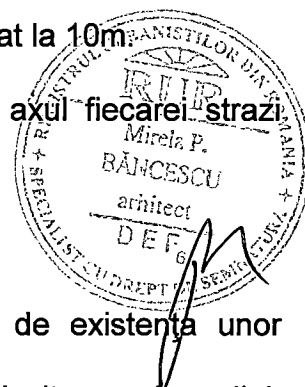
Strada Steflea in prezent are deschiderea de 4,5m si este cu sens unic spre strada Baba Novac.

Prin PUD aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 profilul ei este reglementat la 10m.

Strada Topoloveni in prezent are deschiderea de 3,50m si este cu sens unic de la Est spre Vest.

Prin PUD aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 profilul ei este reglementat la 10m.

Aliniamentul terenului pe cele doua strazi se va retrage 5 metri din axul fiecarei strazi existente.



2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire: locuire în regim individual si locuire in regim colectiv.

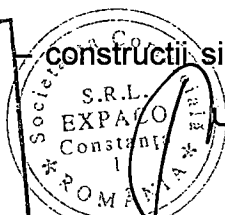
In zona sunt multe terenuri inca neconstruite. Unele dintre ele sunt folosite ca si gradini, altele provin de la foste unitati de servicii care intre timp nu mai functioneaza.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, imobilele din zona sunt noi dar disperate si inca nu se poate observa un fond construit incheiat si bine constituit.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti constructii si este in prezent liber.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT LUNE NESCHIMBATE
Aneșă la avizul nr. 223998/18.11.19



Zona studiată dispune de rețele de utilități alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelilor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2[^]) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reabilitare urbană, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona in care se afla si terenul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul care a inițiat elaborarea P.U.D.-ului se dorește studierea oportunității edificării a patru locuințe unifamiliale, cu regim de înălțime asemanator celor din insula studiată, respectiv P+1E.

2.10. DISFUNCȚIONALITATI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că sunt multe terenuri neconstruite care fie nu sunt întreținute, fie sunt întreținute precar. Prin modul precar de întreținere rezultând împrejurimi improvizate sau terenuri napadite de buruieni.

O altă disfuncționalitate ar fi trama stradala care nu este realizată conform prevederilor din PUD aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 și în prezent se circula pe strazi cu latime de 3,50metri – 4,50 metri, fara trotuare.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENTUL DE URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT

3.1. REGULAMENTUL DE URBANISM

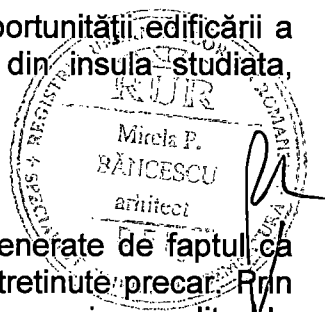
Conform documnetatiei PUD Prelungirea Tulcei intersectie cu prelungirea str. Barbu Delavrancea si str. Baba Novac, Municipiul Constanta, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 265 / 09.05.2008, terenul studiat face parte dintr-o zona functionala de locuințe individuale si colective mici, maxim P+2.

Articolul 1 – Definiție si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUD Prelungirea Tulcei intersectie cu prelungirea str. Barbu Delavrancea si str. Baba Novac, Municipiul Constanta, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 265 / 09.05.2008 si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

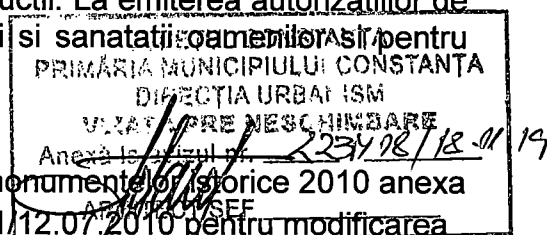


JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT LA PREVEDERE

Anexa la avizul nr. 223918/11.11.19

- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.

La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului

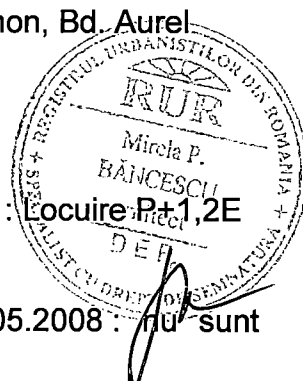


Articolul 3 – Zone protejate

Terenul este situat in zona protejata, conform Listei monumentelor istorice 2010 anexa la Ordinul ministrului culturii si patrimoniului national nr.2.361/12.07.2010 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: Necropola orasului antic Tomis Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.13, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie - la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

Articolul 4 – Utilizari admise

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : Locuire P+1,2E



Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : nu sunt specificate.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : nu sunt specificate.

Articolul 7 – Parcelarea

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 :
 - (1) Parcelarea este operatiunea de divizare a unei suprafete de teren in minimum 4 loturi alaturate, in vederea realizarii de noi constructii. Pentru un numar mai mare de 12 loturi se poate autoriza realizarea parcelarii si executarea constructiilor cu conditia adoptarii de solutii de echipare colectiva care sa respecte normele legale de igiena si protectia mediului.
 - (2) Autorizarea executarii parcelarilor este permisa numai daca pentru fiecare lot in parte se respecta cumulative urmatoarele conditii:
 - a) front la strada de minim 8,00 metri pentru cladirile insiruite si de minim 12,00 metri pentru cladiri izolate sau cuplate;
 - b) suprafata minima a parcelei de 150 mp pentru cladirile insiruite si 200mp pentru cladirile amplasate izolat sau cuplate;



c) adancime mai mare sau cel putin egala cu latimea parcelei.

(3) Sunt considerate loturi construibile numai loturile care se incadreaza in prevederile alineatului (2).

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 :
- Aliniamentul in raport cu strazile adiacente existente va fi astfel: - Retrageri 5,00 metri fata de axul strazii Alexandru Steflea si 5,00 metri fata de axul strazii Topoloveni, conform planului de reglementari,
- Sunt permisi retrageri de la aliniament atat pe orizontala cat si pe verticala. La arterele principale se vor realiza fronturi reprezentative marcand capetele de perspectiva. Racordarea aliniamentelor la intersectiile strazilor se va face prin taierea coltului dupa o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre aliniamente de minim 12,00 metri.

Cladirile se vor amplasa la o distanta de 3,50 metri fata de aliniament si acest lucru se va evidentia pe planul de situatie.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : conform HGR 525 / 27.06.1996 si conform Cod Civil.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

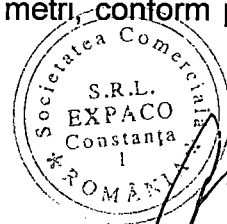
- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : conform HGR 525 / 27.06.1996.
- Art. 24 - Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă: a) distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform Codului civil; b) distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

Articolul 11-Circulatii si accese

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008, parcela va avea asigurat un acces carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate de minim 3,00 metri latime ; accesele vor fi de regula amplasate catre limitele laterale ale parcelei ; de regula se va autoriza un singur acces carosabil pe parcela. Accesul va fi din strada Cernica.

In Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta aprobat prin HCL nr. 113 / 2017 si completat prin HCL nr. 28 / 2018, la articolul 20, privind accesul carosabil, este precizat faptul ca prevederile nu sunt obligatorii in cazul elaborarii de planuri urbanistice care au ca scop, printre altele, reglementarea acestui aspect, in functie de specificul zonei.

Prin prezenta documentatie PUD se solicita realizarea a trei accese auto, doua accese din strada Alexandru Steflea, cu dimensiunile de 4,00 metri si de 3,50 metri, si un acces auto din strada Topoloveni cu dimensiunea de 2,50 metri, conform planseii de reglementari.



Plansa de reglementari a fost prezentata in cadrul comisiei de circulatie si a fost obtinut avizul comisiei cu nr. 133 din data de 25.03.2019.

Articolul 12 – 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 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr. 28 / 2018.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : inaltimea maxima a cladirilor va fi P+1,2.
- Este permisa construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : nu sunt specificate

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : Cladirile noi si reconstruciile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje; toate cladirile vor fi prevazute cu invelitoare din material durabile; se recomanda utilizarea cu precadere a invelitoarei traditionale de olane; garajele si anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principal; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei stralucitoare de aluminiu pentru acoperirea cladirilor, garajelor si anexelor.

Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico- edilitate 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 recomanda evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

Articolul 17 – Parcaje

- in documentatia PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 nu sunt specificatii pentru acest capitol ;
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitudine;



- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500 metri de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește conform HCL nr. 113 / 2017 – Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28 / 2018.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 2234/18.11.17
ARHITECT SEE

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- în documentația PUD aprobată prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 sunt următoarele specificații: spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fatadă; pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din suprafața totală a terenului; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100mp; se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accese.
- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013** privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:
 - o construcții de locuințe unifamiliale vor fi prevăzute spații verzi și plantate, în funcție de tipul de locuire în suprafața de minim 5mp / locuitor.
- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - o lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
 - o lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
 - o drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
 - o orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Articolul 19 – Împrejmuiri

- în documentația PUD aprobată prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 sunt următoarele specificații: se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență. Gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri din care soclul opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată cu gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri



- materiale durabile si de calitate pentru imprejuriri: zidarie, tencuiala, vopsea rezistenta la exterior, lemn tratat pentru exterior, placari cu piatra, placari cu elemente ceramice rezistente la exterior (inghet – dezghet pe timp de iarna), metal.
- Pentru realizarea imprejuririlor este interzisa folosirea plasticului, a tablei si a metalului stralucitor, a placariilor cu faianta si gresie, a sarmei ghimpate si a bucatilor de sticla sparta.

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului (**P.O.T. = mp AC / mp teren * 100**)

- conform documentatie PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : POT = 45%

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului (**C.U.T. = mp ADC / mp teren**)

- conform documentatie PUD aprobata prin HCL nr. 265 / 09.05.2008 : CUT = 1
- daca solicitantul detine o parcela rezultata din comasarea a 2 parcele dintre care cel putin una nu era construabila anterior comasarii sau ~~daca are o functiune~~ complementara admisa in interiorul cladiri atunci CUT = 1,35.

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
ANEXAT LA AVIZUL NR. 223408/12.10.18

ARHITECT SEF

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 3146 din 21.08.2018.

Deoarece se doreste construirea a patru locuinte unifamiliale P+1E si terenul va fi in folosinta comuna, primaria Constanta prin certificatul de urbanism nr. 1426 din 04.04.2018 a solicitat realizarea unei documentatii PUD.

Prin documentatia PUD s-a studiat amplasarea constructiei pe teren si s-au stabilit retragerile fata de limitele laterale si fata de limita din spate, in vederea realizarii unei constructii care se va incadra in toti coeficientii maxim aprobati pentru aceasta zona.

Cele 4 locuinte vor fi P+1 si fiecare locuinta va avea o suprafata utila mai mica de 100mp.

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. =0% si C.U.T. =0,00.

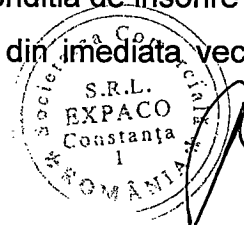
Se vor respecta indicatorii urbanistici P.O.T. =45% C.U.T. =1.



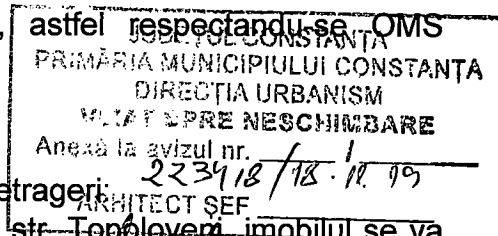
COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT	PROPOS
Suprafata teren (S_{teren})	760 mp	760 mp
Arian construita (AC)	0	342 mp
Arian construita desfasurata (ADC)	0	760 mp
P.O.T.	0	45%
C.U.T.	0	1
Regim de inaltime	-	P+1,2

Prin studiul de insorire realizat s-a aratat faptul ca este indeplinita conditia de insorire minima de o ora si jumatate la solstitiu de iarna a constructiilor de locuit din imediata vecinatate.



Constructia P+1E (in curs de executie), situata la Sud-Est este umbrita de constructiile propuse in intervalul 14.30 – 16.26, dar doar pe partea din spate; fatada orientata spre constructiile propuse beneficiaza de lumina naturala in intervalul 13.00-14.30 (pentru partea din spate) si 13.00-16.00 (pentru partea din fata, de la strada Topoloveni). Constructia existenta umbreste la randul sau imobilul propus in intervalul 7.47- 11.00, fatadele umbrite beneficiind de lumina naturala in intervalul 11.00-13.00, astfel respectandu-se OMS 119/2014.



Dispunerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- fata de noul aliniament al terenului spre str. Steflea si str. Topoloveni, imobilul se va retrage 3,50 metri;
- fata de limita lateral dinspre Nord – imobilul se va retrage minim 3,00 metri;
- fata de limita laterala dinspre Est, dinspre locuinta vecina existent P+1, imobilul se va retrage minim 2,00 metri.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

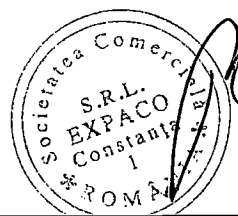
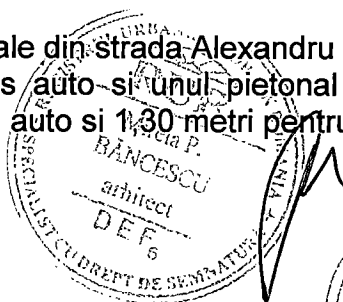
Proiectul s-a intocmit cu satisfacerea exigentelor prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spatii destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Respectand H.C.J. 152/2013, se vor asigura 200mp de spatiu verde la nivelul solului.

Conform H.C.J. 152/2013: 5mp pe locuitor x 4 locuitori per casa x 4 case = 80mp este suprafata minima care trebuie asigurata.

Se vor realiza doua accese auto si pietonale din strada Alexandru Steflea, cu dimensiunile de 4,00 metri si de 3,50 metri, si un acces auto si unul pietonal din strada Topoloveni cu dimensiunea de 2,50 metri pentru accesul auto si 1,30 metri pentru accesul pietonal, conform plansei de reglementari.



Accesul la locurile de parcare de pe proprietate se va face prin coborarea bordurii pe latimea accesului fara afectarea trotuarului din domeniu public.

Zona de acces carosabil si locurile de parcare vor fi finisate cu dale de mosaic rezistente la exterior. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

CAPITOLUL 4 - CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentare, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.D.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

Data:

03.07.2019

Intocmit:

arh. Mirela Bancescu

