

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

24

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
supraetajare locuință individuală parter,
str. Năvalnicului nr. 13,
investitor Pelcea Cristian Constantin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12. 2019.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 236509/05.12.2019, 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. 241504/12.12.2019, precum și avizul nr. 236503/05.12.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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 Pelcea Cristian Constantin înregistrată sub nr. 172775/09.09.2019;

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 situate în str. Năvalnicului nr. 13, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de supraetajare locuință individuală parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în str. Năvalnicului nr. 13, în suprafață de 159 mp (potrivit actelor de proprietate) și 145 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230463, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Pelcea Cristian Constantin conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 4019/09.11.2017 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

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 Pelcea Cristian, Constantin, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
TEODOR PATRICHU

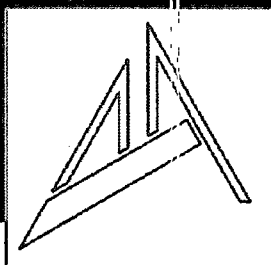
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 558 / 19.12 2019

P.U.D.

pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare



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

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Plan Urbanistic de Detaliu în vederea reglementării retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale lotului, conform Legii 350/2001 și Normelor de aplicare a Legii 350/2001, pentru construire imobil locuință unifamilială**
- inițiator (beneficiar): **Pelcea Cristian Constantin**
- amplasament: **str. Năvalnicului 13, Constanța, nr. cad. 230463**
- suprafața terenului studiat: **159 mp**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Narcis Gelal**
- data elaborării: **iunie 2019**

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NECHIMBARE
Anexă la vizul nr. 236503/05.12.2019
ARHITECT ȘEF _____

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării, specificat încă din titlul său, este de stabilire a amplasamentului supraetajării unei locuințe existente pe parcelă, prin reglementarea distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale acesteia.

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

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul modificării prevederilor din P.U.D. aprobat prin H.C.L.M. 51/2004, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism. Scopul lui este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Conform documentației de urbanism aprobate, terenul se află în zona de locuințe și funcțiuni complementare.

Nu sunt specificate utilizări admise cu condiționări și utilizări interzise.

Procentul aprobat de ocupare a terenului este de 35%, iar coeficientul de utilizare al

P.U.D.
pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

terenului este 1,0. Se admite o creștere a P.O.T. cu 10% în condițiile în care în interiorul clădirii se află o funcțiune complementară admisă, și o creștere corespunzătoare a C.U.T. în aceleași condiții.

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

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare:

a) studiu de însorire

Din studiul de însorire rezultă că amplasarea construcției pe parcelă este făcută astfel încât să beneficieze de însorire corespunzătoare. De asemenea, supraetajarea propusă nu afectează însorirea construcției învecinate existente și nici o eventuală extindere a acesteia.

b) studiu geotehnic

Studiul geotehnic permite supraetajarea, fără lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare.

c) studiu topografic

Ridicarea topografică indică un teren aproximativ orizontal. Se pot asigura pante de scurgere a apelor pluviale în incinta proprietății, care se vor canaliza și dirija spre rețeaua publică, fără afectarea vecinătăților sau domeniului public.

d) studiul volumetric

Amplasarea construcției distanțat față de limitele laterale și posterioară permite o volumetrie care oferă vederii patru fațade tratate arhitectural, cu amplasarea ferestrelor camerelor de locuit astfel încât să poată beneficia de iluminare și însorire corespunzătoare.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile pietonal și auto se fac din strada Năvalnicului, stradă de categoria a II-a, la care terenul este aliniat. Strada Năvalnicului deșeuzează în stradă Poporului, care la rândul ei deșeuzează în bd. Alexandru Lapușneanu, arteră de importanță municipală care leagă zona gării de stațiunea Mamaia, traversând mai multe zone rezidențiale și comerciale ale orașului.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul are o construcție parter, cu funcțiunea de locuință individuală. Spre est se află o locuință individuală parter, iar spre celelalte laturi sunt terenuri ce aparțin domeniului public, destinate circulațiilor carosabile și parcărilor pentru locuințele colective P+10 aliniate la bd. Al. Lapușneanu.

Suprafața parcelei este de 159 mp, având formă neregulată, aproximativ dreptunghiulară, și dimensiunile în plan de 8,00 metri la stradă, îngustat până la 6,45 metri în spate, și cca. 22,00 metri în adâncime.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord – strada Năvalnicului
- la sud – domeniu public
- la est – proprietate privată, locuință
- la vest – domeniu public

P.U.D.
pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

Coordonatele parcelei studiate prin P.U.Z. sunt:

Nr. punct	X	Y
1	305357.873	790667.584
2	305357.524	790668.413
3	305355.694	790672.757
4	305354.785	790674.963
5	305348.324	790672.245
6	305344.741	790669.773
7	305334.267	790665.459
8	305337.167	790659.696
9	305343.689	790662.691
10	305343.927	790662.086

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

În prezent, parcela este liberă de construcții.

S construită = 62 mp P.O.T. = 38.99%

S desfășurată = 62 mp C.U.T. = 0.39

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

Parcela face parte din zona centrală a municipiului Constanța, zona Trocadero, cartierul Tomis III, cu funcțiunea principală de locuire și funcțiuni complementare acesteia. Funcțiunile complementare întâlnite sunt: garaje și anexe gospodărești.

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

Terenul aflat în studiu este integral proprietatea privată a persoanelor fizice și juridice. În prezent aparține familiei Pelcea, conform actelor de proprietate.

3.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare. Accidente de teren, adâncimea apei subterane.

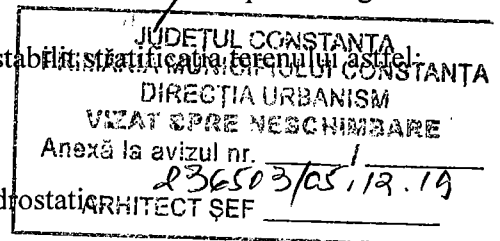
Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prăfoasă + argilă.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

Pe parcelă s-au executat două foraje, în urma cărora s-a stabilit stratificarea terenului astfel:

- 0-0.80m – umplutură de pământ cenușiu
- 0.80-3.80m – loess galben, praf argilor loessoid
- 3.80-4.90m – argilă prăfoasă cafenie gălbuie

Nu a fost interceptat până la adâncimea forată nivelul hidrostatic

Terenul este relativ plat, orizontal.



3.7. Parametri seismici caracteristici zonei

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0,7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0,16$ g.

3.8. Analiza fondului construit existent

Construcțiile din vecinătate au o vechime de cca. 50 de ani. Structurile sunt definitive, din zidărie portantă, aflate în general în stare bună și medie.

P.U.D.
pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

Construcția de pe parcelă este nelocuită și necesită renovare și extindere și/sau supraetajare, în vederea asigurării confortului necesar unei familii contemporane. Este de tip trichelular, fără anexe gospodărești, alcătuită din zidărie portantă de cărămidă, cu acoperire cu șarpantă de lemn.

3.9. Echiparea existentă

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

Alimentarea cu apă

Conform avizului R.A.J.A. 735/69406/31.07.2019, se va menține branșamentul existent Dn15mm montat în cămin apometric.

Canalizarea apelor uzate

Conform avizului R.A.J.A. 735/69406/31.07.2019, evacuarea acestora se va face printr-un racord de canalizare la colectorul menajer Dn300mm Azb. existent pe stradă.

Alimentarea cu energie electrică

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea 271010509/28.06.2019, se va solicita un aviz tehnic de racordare, în cazul în care puterea solicitată va crește.

Alimentarea cu energie termică

Locuința se va încălzi cu centrală termică proprie cu combustibil gazos. Conform avizului R.A.D.E.T. B10144/09.07.2019, în zonă nu există rețele termice.

Alimentarea cu gaze naturale

Conform avizului Distrigaz Sud Rețele 314.105.790/02.07.2019, prin certificatul de urbanism emis în vederea construirii și amenajării terenului se va solicita avizul deținătorului rețelelor. De la rețeaua de pe strada Năvalnicului se poate branșa și locuința supraetajată propusă.

Telecomunicații

Conform avizului Telekom Romania Communications s.a. 1082/04.07.2019, în zonă există cabluri Tc, iar lucrările efectuate în zona acestora se vor executa sub asistența tehnică a Telekom.

Cu avizul Telekom, locuința se poate branșa la rețeaua existentă.

4. Reglementări

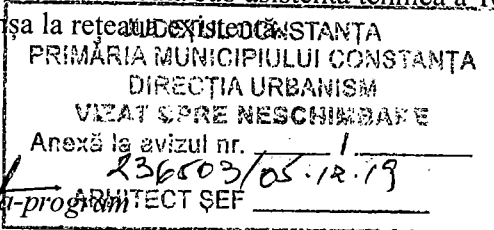
4.1. Obiectivele noi solicitate și intenția-program

Pe parcelă se intenționează modernizarea și supraetajarea cu un nivel a unei locuințe unifamiliale cu regimul de înălțime existent parter. Imobilul propus va cuprinde cameră de zi, birou pentru profesii liberale, dormitoare, bucatărie, băi și spații anexe. Acoperirea se va face cu șarpantă de lemn.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile regulamentului de urbanism aprobat, aferent P.U.G., menținându-se utilizarea de până în prezent, cea de locuință individuală, unifamilială.

Construcția principală va cuprinde locuința, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare: garaj, chioșc de grădină, bucatărie de vară, etc.. Pe terenul rămas liber se vor amenaja terasă în aer liber și spații verzi. Locurile de parcare se vor amenaja în măsura în care se va permite accesul carosabil pe parcelă, conform reglementărilor în vigoare.



P.U.D.

pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Locuința va fi destinată unei familii cu cca. 2-4 membri.

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta nu va depăși 214,65 mp (**C.U.T. = 1,35**). Nu se iau în calculul suprafeței desfășurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,8 metri, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil în incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție.

Suprafața construită nu va depăși 71,55 mp (**P.O.T. = 45%**). Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cota de nivel este sub 3,0 metri de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită. Nu se iau în calculul P.O.T. suprafețele subsolurilor și demisolurilor care depășesc conturul parterului și nu depășesc cota de 1,5 metri față de cota terenului amenajat, în cazul în care acoperirea lor se va trata ca o curte de incintă (circulații, grădină, etc.).

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

Noua clădire și eventualele intervenții ulterioare edificării acesteia se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca volumetrie. Finisajele vor fi contemporane, cu cromatică discretă, integrată în peisajul urban. Este permisă acoperirea totală sau parțială cu acoperiș tip șarpantă, cu versanți spre fațade. Învelitorile de pe acoperișurile tip șarpantă vor fi din materiale durabile, iar cele tip terasă se recomandă a fi înverzite.

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

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

Calcanele vizibile din spațiul public se vor trata arhitectural, vor prezenta ferestre cu geam mat sau cărămidă de sticlă spre proprietățile private sau vor fi îmbrăcate în vegetație.

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

Se va crea cel puțin un acces pietonal dinspre strada Năvalnicului. Datorită amplasării construcției existente, din stradă nu se poate crea și un acces carosabil.

Se va permite crearea unor accese pietonale și carosabile, cu acordul municipalității, dinspre domeniul public învecinat, amenajat ca parcare și circulație carosabilă, conform avizului nr. 236503/05.12.19 al PRIMĂRII MUNICIPIULUI CONSTANȚA, DIRECȚIA URBANISM, VIZAT SPRE NESCHEMBARE.

4.6. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajată, impermeabilizată, cu asigurarea unui spațiu de scurgere a apelor spre canalizare și prevăzută cu sistem de spălare, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a deșeurilor. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Dacă nu se poate asigura distanța de 10 metri până la ferestrele camerelor de locuit, platforma se va separa cu o împrejmuire opacă sau din gard viu de cca. 1,50 metri înălțime.

4.7. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase, înalte și medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însoirirea spațiilor de locuit

P.U.D.
pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

ale construcțiilor propuse și existente pe timpul iernii și să umbrească fațadele pe timpul verii, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din total suprafeței terenului și de minim 5 mp de locuitor. Pentru calcul, se va considera un număr de locuitori egal cu numărul de camere de locuit ale imobilului;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei și accesuri.

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

De asemenea, terasele circulabile și necirculabile se pot amenaja ca terase verzi, pentru a putea asigura necesarul suprafeței verzi conform normelor în vigoare.

4.8. Lucrări necesare de sistematizare verticală

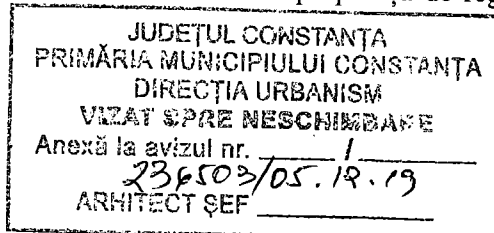
Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

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

4.9. Regimul de construire (alinieea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare a terenurilor)

Limita suprafeței edificabile de pe parcela studiată este marcată pe planșa de reglementări propuse și dată de următoarele distanțe minime:

- N – strada Năvalnicului – 0,00 metri;
- S – minimum 5,00 metri;
- E – minimum 1,00 metru;
- V – minimum 0,00 metri.



Pe înălțime, construcția se va desfășura astfel, în varianta maximă de construire:

- subsol cu cota superioară la maximum +1 metru față de cota terenului natural;
- parter cu cota pardoselii finite la maxim 1 metru față de cota terenului natural și înălțimea nivelului de maxim 3,50 metri;
- etaj cu înălțimea de maxim 3,50 metri;
- eventual eventual mansardă sau pod, cu înălțimea medie mai mică sau egală cu a etajului.

~~Se admit abateri de până la 0,50 metri.~~

Se va respecta codul civil și legislația referitoare la amplasarea construcțiilor față de vecinătăți.

Sunt permise console peste limita edificabilului, care nu pot depăși limitele laterale ale proprietății, precum și depășirea acestuia cu trepte, platforme și amenajări exterioare în aer liber (ex. pergole, parcuri, terase, streșină, jardiniere, copertine, elemente decorative, jgheaburi și burlane).

P.U.D.
pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

4.10. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor, conform avizelor deținătorilor de rețele solicitate în acest scop.

4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului, menținută = 159 mp

Suprafața construită maximă = 71,55 mp

Suprafața desfășurată maximă = 214,65 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 16 mp

Suprafața de alei carosabile și pietonale = cca. 60 mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară, din care 23 mp sunt destinați amenajării a două locuri de parcare.

P.O.T. maxim = 45%

C.U.T. maxim = 1,35.

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

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

5.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

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

6. Anexa

6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o locuință prin supraetajarea celei existente, unifamilia;
- pe teren se vor amplasa un număr de locuri de parcare corespunzător specificațiilor din Regulamentul pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017;
- locuința se va realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiunilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiunilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări, etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- se vor respecta distanțele minime prevăzute față de limitele parcelei;
- se va urmări amplasarea spațiului verde pe cât posibil la sol;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 236503/05.12.19
ARHITECT ȘEF _____

P.U.D.
pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

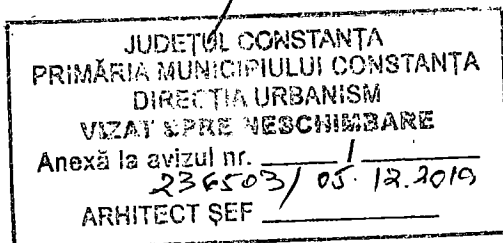
6.2. *Materiale grafice, în format redus, pentru susținerea unor propuneri*

Nu este cazul, datorită detaliilor din partea desenată a P.U.D..

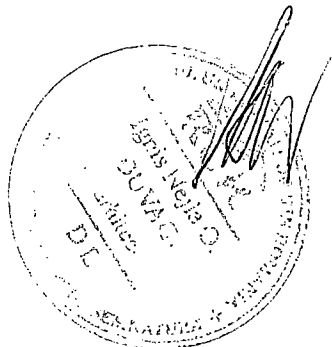
6.3. *Regulament local de urbanism*

Se anexează regulamentul local de urbanism aprobat, actualizat cu specificațiile prezentului

P.U.D..

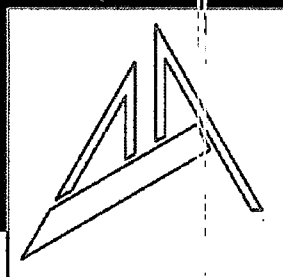


elaborat,
arh. Narcis Gelal



P.U.D.

pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare



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

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

Anexa 6.3.

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

- actualizat pentru parcela din str. Năvalnicului 13, Constanța -

Parcela face parte din ZRL 2a – Subzona locuințelor individuale și colective mici cu maxim P+2 niveluri situate în afara perimetrelor de protecție.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

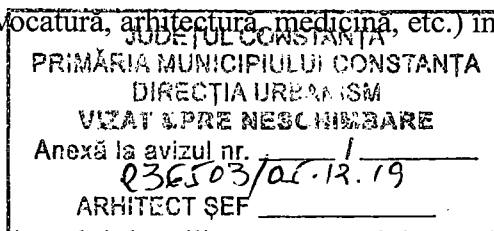
ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- locuințe individuale cu maxim P+2 niveluri în regim de construcție înfrumusețată, cuplat sau izolat;
- funcțiuni complementare locuirii: parcare /garare, comerț cu amănuntul, depozitare produse fără nocivitate, birouri pentru exercitarea de profesii libere (avocatură, arhitectură, medicină, etc.) în limita a maxim 25% din aria construită.



ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

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



ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

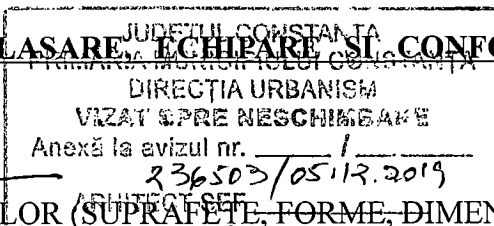
- funcțiuni complementare locuirii, dacă depășesc 25% din AC, generează un trafic important de persoane și mărfuri, au program prelungit după orele 22:00, și /sau produc poluare;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție,

prin deșeurile produse ori prin programul de activitate;

- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- depozitare en gros;
- depozități de materiale refolosibile și platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- autobaze, stații de întreținere și spălătorii auto;

orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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



ART. 4 - CARACTERISTICILE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela este considerată construibilă, având frontul la stradă mai mare de 8,0 m și suprafața terenului mai mare de 150 mp.

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- clădirile se pot dispune pe aliniament, având în vedere că aceasta este tipologia predominantă în vecinătate;
- în cazul amplasării construcțiilor pe aliniament, se admit console, balcoane sau bovindouri către domeniul public dacă nu depășesc **0,90** metri de la alinierea spre stradă și asigură o distanță de **4,00** metri pe verticală de la cota terenului amenajat; cornișele pot ieși din alinierea străzii cu maximum 1/10 din distanța dintre aliniamente, dar nu mai mult de **1,20** metri.

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

- limita suprafeței edificabile de pe parcela studiată este dată de următoarele distanțe minime:

- S – minimum 5,00 metri;
- E – minimum 1,00 metru;
- V – minimum 0,00 metri.

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



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

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- parcela va avea asigurat un acces carosabil și pietonal dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, de minim **3,0 metri** lățime;
- în cazul în care nu este disponibil accesul carosabil pe parcelă din cauza construcției existente sau din cauza amenajărilor exterioare parcelei, se va permite construirea locuinței și a împrejurii astfel încât terenul să fie pregătit pentru situația în care cauzele imposibilității accesului carosabil pe parcela sunt înlăturate.

ART. 9 STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

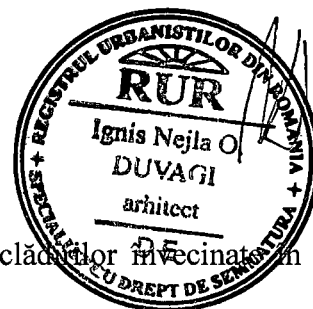
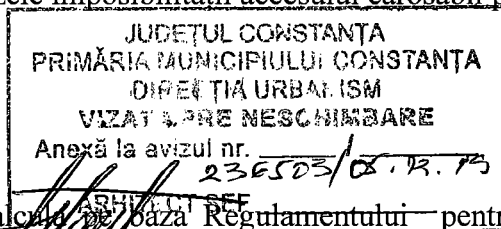
- numărul de locuri de parcare minim necesar se va calcula pe baza Regulamentului pentru asigurarea locurilor de parcare aprobat cu H.C.L. 113/2017, cu modificările ulterioare;
- se vor rezerva locurile de parcare în incintă, până la asigurarea accesibilității carosabile pe parcelă.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea maximă a clădirilor va fi P+2 ($H_{\max} = 10,0$ metri);
- se admite mansardarea clădirilor în condițiile Art. 2;
- se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornișa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;
- înălțimea acoperișului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de **4,0 metri** cu centrul pe linia cornișei sau streșinei;
- înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejurii.

ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza din punct de vedere formal cu clădirile învecinate, iar pentru finisaje se vor utiliza materiale contemporane;
- garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală;
- se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea



clădirilor, garajelor și anexelor;

- se interzice folosirea în exces a culorilor saturate și strălucitoare;
- se interzic fațadele fără goluri orientate spre spațiul public;

Precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

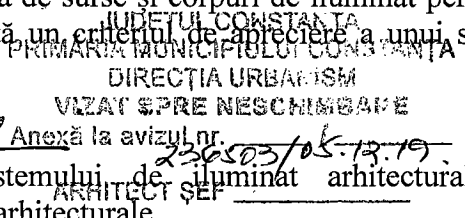
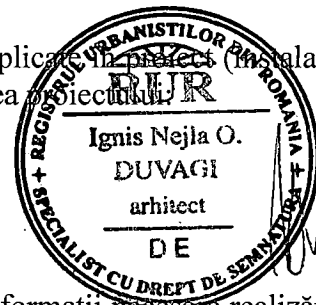
- la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal; reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

- proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice necesare;
- la clădirile dispuse pe aliniament, racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare, pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;



P.U.D.

pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

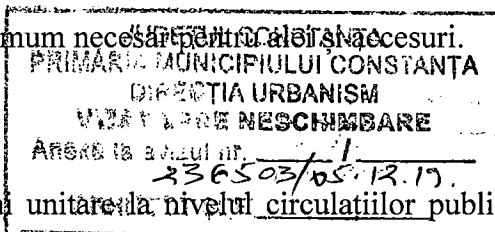
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și se recomandă evitarea dispunerii vizibile a cablurilor CATV.

ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe fiecare parcelă este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței terenului (ST);
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se realizeze impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru scări și accesuri.

ART. 14 - ÎMPREJMUIRI

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin amenajarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- gardurile spre stradă vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri și minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,50 metri și o parte transparentă din metal sau lemn dublată de gard viu; împrejmuirile laterale și posterioare pot avea maxim 2,50 metri înălțime.



SECȚIUNEA 3 - POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

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

- P.O.T. maxim = 35%
- terasele acoperite și decoperite, garajele și alte spații anexe alipite corpurilor principale de clădiri se iau în considerare în calculul AC;
- se admit creșteri de 10% dacă solicitantul CU a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.

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

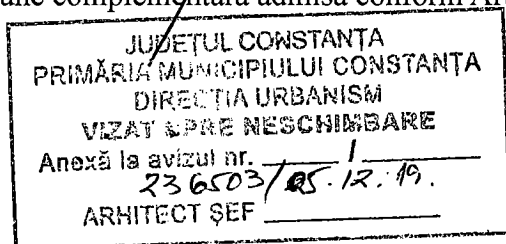
- C.U.T. maxim = 1,0;
- suprafețele alocate unor funcțiuni complementare admise, din subsolul sau mansarda clădirii, se

P.U.D.

pentru construire imobil și reglementarea retragerilor laterale și posterioare

iau în calculul ADC;

- se admit creșteri corespunzătoare creșterii P.O.T. dacă solicitantul CU a realizat în interiorul clădirii o funcțiune complementară admisă conform Art. 2.



Elaborat,
arh. Ignis Duvagi

