



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

25

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
amenajare acces și terasă pentru spălătorie auto,
str. Eliberării nr. 2H,
investitor Manza Andrei

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.06. 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 88479/09.06.2020, 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. 94811/18.06.2020, precum și avizul nr. 88464/09.06.2020 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 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând solicitarea domnului Manza Andrei înregistrată sub nr. 248132/23.12.2019, completată cu adresa nr. 43029/02.03.2020 și adresa nr. 86654/03.06.2020;

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, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Eliberării nr. 2H lot 1/1/1, lot 1/1/2/1 și lot 1/2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de amenajare acces și construire terasă pentru spălătorie auto, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Eliberării nr. 2H, Lot 1/1/1, Lot 1/1/2/1 și Lot 1/2, în suprafață de 356 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 236922, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Manza Andrei căsătorit cu Manza Olga conform actului de alipire autentificat sub nr. 573/30.05.2013 la Biroul notarilor publici asociați Olga Niculescu și Bogdan Alexandru Niculescu.

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 Manza Andrei, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

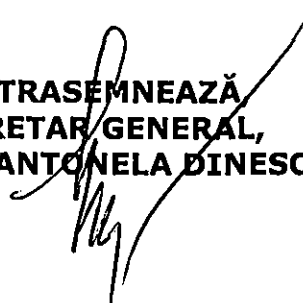
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

LIVIU MERDINIAN



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU**



CONSTANȚA

NR. 203 / 30.06. 2020

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

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P cu destinația de spațiu comercial alimentare publică și terasă acoperită. Terenul pe care se realizează construcția are 356mp din măsuratori (356mp din acte) și se trebuie făcut PUD pe el conform PUZ aprobat cu HCLM nr. 430/2018.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 430/2018, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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 (retragere, regim de aliniere, regim de înălțime, PÔT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul Local al Municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

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 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 113/2017 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 430/2018 PUZ .

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
PROIECTARE ȘI ÎNSUȘIRE

Anexă la avizul nr. 88464/09.06.2020
ARHITECT ȘEF

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA 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

Amplasamentul studiat se găsește în zona vestică a Constanței, mai exact pe str. Eliberării 2H. Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUD aparține proprietarului Manza Andrei, conform contract de vânzare-cumpărare încheiat.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă cu funcțiuni de locuire individuală, colectivă, sedii de firmă, spații comerciale, servicii, etc....

Amplasamentul este situat pe str. Eliberării. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv str. Eliberării, str. Baba Novac.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+4E-P+8E), cimitir, precum și servicii, spații comerciale sau sedii de firme.

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 430/2018 indicatorii urbanistici admisi în zona studiată-M2, din care face parte și terenul ce a generat PUD, sunt astfel:

o Funcțiuni admise:

locuire individuala si colectiva; funcțiuni administrative; funcțiuni financiar bancare; funcțiuni comerciale; funcțiuni de invatamant; funcțiuni de sanatate; funcțiuni de loisir public; servicii aferente zonelor de locuinte; lacasuri de cult; hoteluri; comerț cu amanuntul si pietre angro; amenajari aferente locuintelor/funcțiunii de baza; parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor.

o Funcțiuni admise cu conditionari:

se admit funcțiuni cu caracter public, enumerate mai sus, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit; spalatorii auto, benzinarii-statii PECO, statii GPL sau statii incarcare masini electrice, cu conditia sa nu aduca deservicii zonei din punct de vedere vizual, acustic sau sa ingreuneze circulatia auto si pietonala.

o Funcțiuni interzise:

orice lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice; orice alta funcțiune care nu este mentionata in funcțiuni admise.

o Regim de inaltime : P+3E

POT = 60 % pentru CUT-2,4; POT-70% pentru CUT -2,88; POT-80%-indiferent de CUT, pentru extinderile constructiilor existente, realizarea sau extinderea parterului, ce are sau va avea o inaltime maxima de 4,5 metri de la CTA si care asigura funcțiuni cu acces public, caz in care proiectia etajelor superioare va fi cu 20% mai mica decat suprafata construita a parterului, pentru CUT-2,4 sau cu 10% mai mica pentru CUT-2,88.

o CUT = 2,4 sau, daca parcela are minim 1000mp CUT-2,8

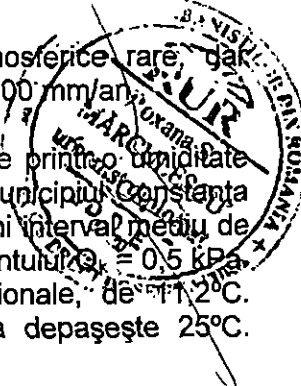
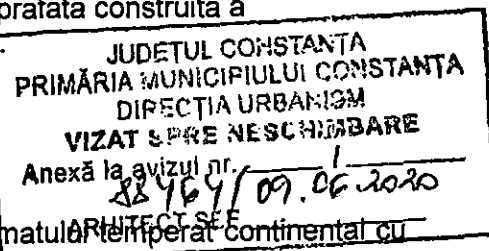
2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, care îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de $+11,2^\circ\text{C}$. 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. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :STR.ELIBERARII,STR.DEZROBIRII,STR.BABA NOVAC.Accesul la teren se face din str.Eliberarii,avand latimea medie a carosabilului de 14metri si a fiecarui trotuar de aproximativ 4metri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența funcțiunilor de locuire colectiva,servicii si comert,cimitir.În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună.Imobilele din zona sunt nou construite sau vechi si refacute.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si este in prezent ocupat de o constructie parter ce va fii desfiintata.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor 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 rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^{^1}) 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 situată 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.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Prezenta documentație de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru un imobil P cu destinatia de spatiu comercial alimentatie publica si terasa acoperita . Terenul pe care se realizeaza constructia are 356mp din masuratori(356mp din acte) si se trebuie facut PUD pe el conform PUZ aprobat cu HCLM nr. 430/2018.

Pe teren exista in prezent o locuinta veche parter, cu destinatia de vestiare.

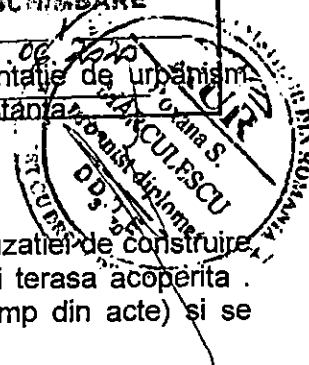
2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 356mp, ce a generat PUD, este in prezent ocupata de o constructie mai veche, ce nu mai corespunde cerintelor actuale, avand in vedere ca se situeaza de-a lungul unui bulevard principal al Municipiului Constanta.

JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCENZURARE

Anexă la avizul nr.

43467/09.09.2020
Arhitect Sef



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

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUS

Conform P.U.Z.aprobat in zona, terenul studiat face parte din zona de reglementare **M2**.

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare 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 P.U.Z.aprobat 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.
- 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.
- 4) 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

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2328/2015 in zona protejata in cadrul orasului, antic Tomis,COD CT-I-s-A-02555,nr.crt.15.

Articolul 4 – Utilizari admise

- locuire individuala si colectiva, functiuni administrative, functiuni financiare bancare; functiuni comerciale; functiuni de invatamant; functiuni de sanatate; functiuni de loisir public; servicii aferente zonelor de locuinte; lacasuri de cult; hoteluri; comert cu amanuntul si piete angro; amenajari afrente locuintelor/functiunii de baza; parcaj colectiv multietajat destinat locuitorilor.

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- se admit functiuni cu caracter public, enumerate mai sus, amplasate numai la parterul si primul etaj al cladirilor de locuit; spalatorii auto, benzinarii-statii PECO, statii GPL sau statii incarcare masini electrice, cu conditia sa nu aduca deservicii zonei din punct de vedere vizual, acustic sau sa ingreuneze circulatia auto si pietonala.

Județul Constanța
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCENZARE

Anexă la avizul nr. 1

88464/09.06.2020

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA



Articolul 6 – Utilizari interzise

- orice lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatii publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice; orice alta functiune care nu este mentionata in functiuni admise.

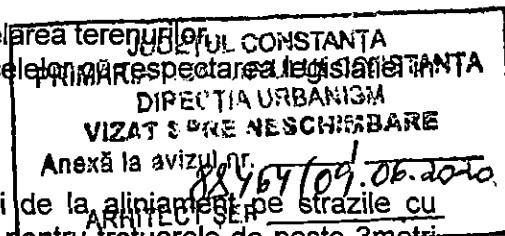
Articolul 7 – Parcelarea

Cladirile vor fi dispuse pe lot avand acces direct la strada Eliberarii sau printr-o circulatie publica sau din alee pietonala.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, ci respectarea legislatiei in vigoare. Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor in respectarea legislatiei in vigoare.

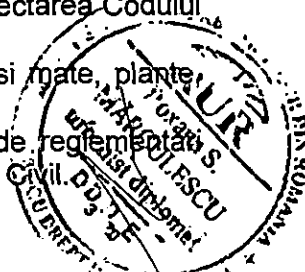
Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- cladirile se amplaseaza cu retrageri de minim 4metri de la aliniament pe strazile cu trotuare sub 3 metri sau se pot dispune pe aliniament pentru trotuarele de peste 3metri latime, sau daca situatia caracteristica in zona respectiva, cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- sunt admise depasiri ale limitei retragerii catre aliniament, doar la etaje, cu respectarea urmatoarelor conditii: terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,2metri, in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor terasele, balcoanele sau volumele inchise iesite din planul fatadei vor pastra o distanta de minim 2 metri fata de limitele laterale ale parcelei, iar cota inferioara a elementelor lor constructive se afla la o inaltime minima de 4,5metri fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului, volumele inchise din planul fatadei, respectiv balcoanele vor ocupa in elevatie o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei,
- in fasia non aedificandi dintre aliniament si retragerea cladirilor de la aliniament se vor amenaja doar accesuri pietonale si carosabile, rampe/trepte acces, platforme, spatii verzi amenajate peisagistic, constructii subterane, pasarele auto si/sau pietonale sau constructii parter destinate spatiilor tehnice sau dotarilor edilitare.



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

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform plansei de reglementari P.U.D., respectiv 0metri de la limitele de proprietate, cu respectarea Codului Civil;
- fatadele tip calcan vor fi tratate arhitectural, prin finisaje, ferestre fixe si mobile, plante etc.;
- retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi conform plansei de reglementari P.U.D., respectiv 0metri de la limita de proprietate, cu respectarea Codului Civil.



Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii vor fi conform planului de reglementari aferent P.U.D. și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare;

Articolul 11 - Circulații si accese

- fiecare constructie va trebui sa beneficieze de acces carosabil si pietonal, accesele pietonale vor asigura si circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform NP 051;
- va fi amplasat un singur acces carosabil pe parcela cu latimea de 5,7 metri;
- configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor
- accesul carosabil si pietonal va fi realizat din strada Eliberarii
- se vor pastra si mentine accesurile existente din spalatoria invecinata
- se vor marca iesirile din parcaje si garaje astfel incat semnalizarea sa fie vizibila in orice conditii meteorologice;

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 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

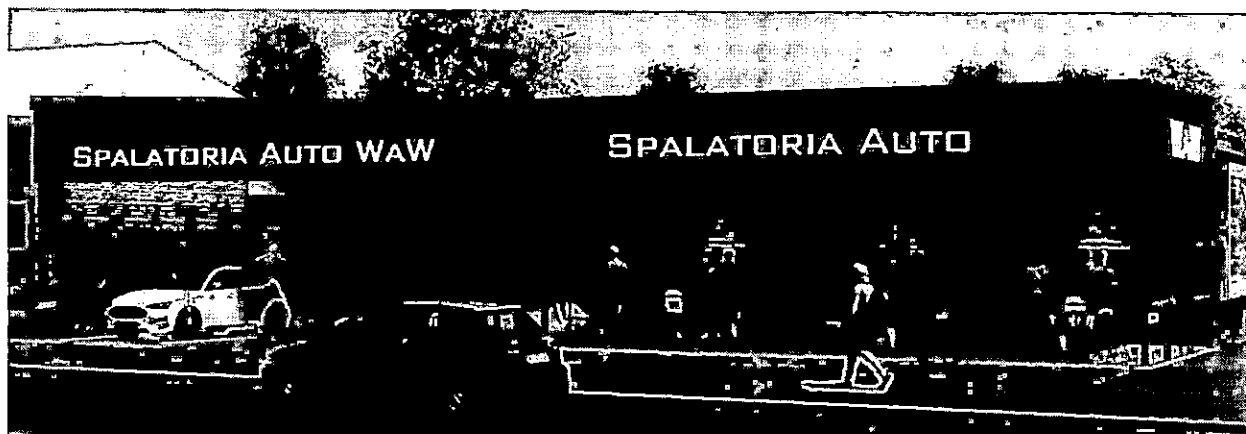
- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv P+3E ($H_{\text{maxim}} = 15\text{metri}$);
- este admisa realizarea de subsoluri/demisol, numarul fiind determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;
- pentru constructiile publice inaltimea nivelului se calculeaza 4,5 metri din finit in finit;
- realizarea de supante sau mezanin se face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim admis.

INTELEAȘI
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NEȘCHIDARE

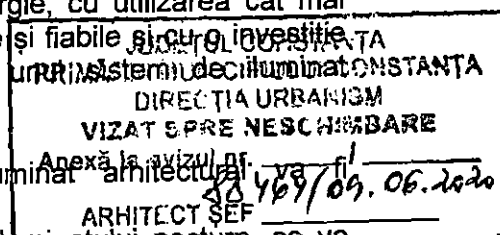
Anexă la avizul nr. 2396/09.06.2020

Articolul 14 – Aspectul exterior al cladirilor

- Cladirea propusa se va integra in caracterul general al zonei si se va armoniza cu cladirile invecinate prin gama de culori. Se vor folosi structuri metalice vopsite gri, cu tamplarie exterioara gri, avand geamuri tip termopan transparente,
- Constructia existenta si mentinuta parter se va armoniza cu restul constructiilor si va fi finisata cu tencuiei decorative albe.
- Fatadele propuse calcan, va fi tratate arhitectural, cu finisaje de calitate, cum ar fi tencuiei decorative in culori pastelate, deschise.
- Tamplaria exterioara este propusa din aluminiu, culoare gri inchis.
- Acoperisul va fi tip terasa neculabila cu atic spre strada si spre limitele de proprietate vizibile din strada Eliberarii, din materiale durabile.
- Aspectul exterior al constructiilor propuse va fi realizat conform randarii prezentate mai jos:

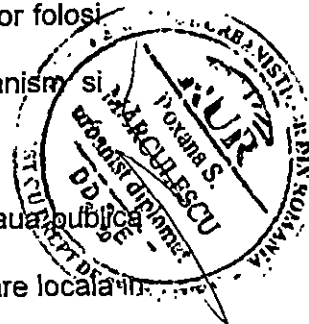


- Lumina arhitecturala îmbunătățește atmosfera zonei prin iluminare dinamică, va evidenția detaliile arhitecturale ale clădirii și creează o atmosferă primitoare pentru spațiul comercial de la parterul imobilului. Se vor folosi două tipuri de lumini, cea albă statică și cea caldă, cu intensitate reglabilă, ce poate fi ajustată pentru diferite efecte. Pe lângă rolul estetic și funcțional, un aspect fundamental este cel legat de eficiența energetică, astfel încât să nu fie consumată mai multă lumină decât este necesară. Iluminatul arhitectural nu va afecta arhitectura imobilului.
- La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelalte 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 iluminate 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



Articolul 15 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte învelitori impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea găurilor;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;



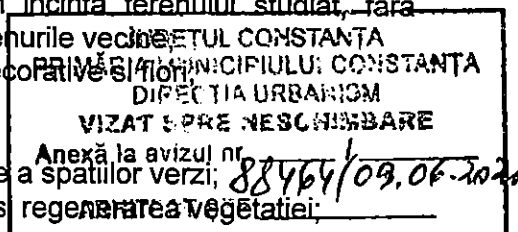
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unitatilor de aer conditionat sau a altor echipamente in locuri vizibile din circulatiile publice;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica
- se interzice realizarea de puturi forate pentru alimentare cu apa si de bazine vidanjabile pentru canalizare menajera.

Articolul 16 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare destinației clădirii conform HCL 113/2017;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare.

Articolul 17 – Spații libere si plantate

- 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 cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.**
- se vor putea planta garduri vii in spatele imprejmuirilor, in curti;
- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
 - lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
 - lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
 - drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
 - orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.



Suprafata minima de spatii verzi va fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoperisului. Spatiul verde va putea fi amenajat cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, amenajari pentru tineret si sport.

Articolul 18 – Imprejmuiri

- imprejurimile orientate spre spatiul public se vor realiza numai din gard viu
- spre limitele laterale si posterioare imprejmuirea se poate realiza cu inaltimea maxima de 2,2metri cu alcatuiri care sa nu permita vederea spre proprietatile vecine

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

P.O.T. maxim = 80%, conform P.U.Z.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ($C.U.T. = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren}$)

CUT maxim = 2,4, conform P.U.Z.

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT **DETALIERE**

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.3608/08.10.2019.Se propune o constructie parter , cu destinatia de spatiu comercial alimentatie publica si terasa acoperita.Se mentine constructia parter vestiar.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT

	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	4%	80%	80%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,04	2,4	0,8
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	P	P+3E (15metri)	P (5metri)
S construita	14mp	284,8mp	284,8mp
Suprafata desfasurata	14mp	854,4mp	284,8mp

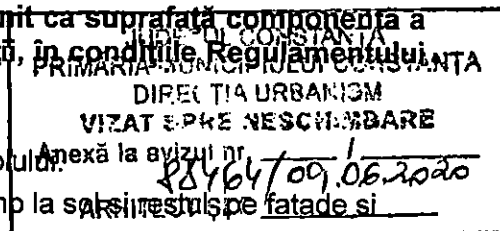
Imobilul propus nu afecteaza insorirea nici unei constructii existente pe terenul studiat sau pe terenurile invecinate, neexistand camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectand OMS 119/2014.

Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare, de OMS 119/2014, dar si de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

Calcaneele propuse vor fi tratate arhitectural(goluri cu ferestre fixe,opace,tencuieli decorative,pereti vegetatie,etc...).

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenhata 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.



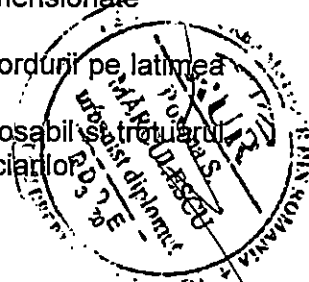
Se vor amenaja minim 3 locuri de parcare in incinta,la nivelul solului.

Vor fi amenajate minim 178mp spatii verzi,din care minim 35,6mp la sol si restul pe fatade si terasele,acoperisul constructiilor propuse.

Accesul pe proprietate va avea latimea de 5,7m iar locurile de parcare vor fi dimensionate conform normativelor in vigoare.

Accesele la locurile de parcare de pe proprietate se vor face prin coborarea bordurii pe latimea accesului, respectiv 3,00 metri, fara afectarea trotuarului din domeniu public.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. 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 documentație, 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.Z.

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 însoririi 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.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 84964/09.06.2020.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

