



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire ansamblu locuințe de serviciu și comerț,
bd. Aurel Vlaicu nr. 269,
investitor SC Alexio Star Development Sun SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 31.08. 2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 89285/10.06.2020, 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. 123726/14.08.2020, precum și avizul nr. 89270/10.06.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 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 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

Văzând solicitarea SC Alexio Star Development Sun SRL înregistrată sub nr. 8156/15.01.2020, completată cu adresa nr. 60778/02.04.2020;

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.

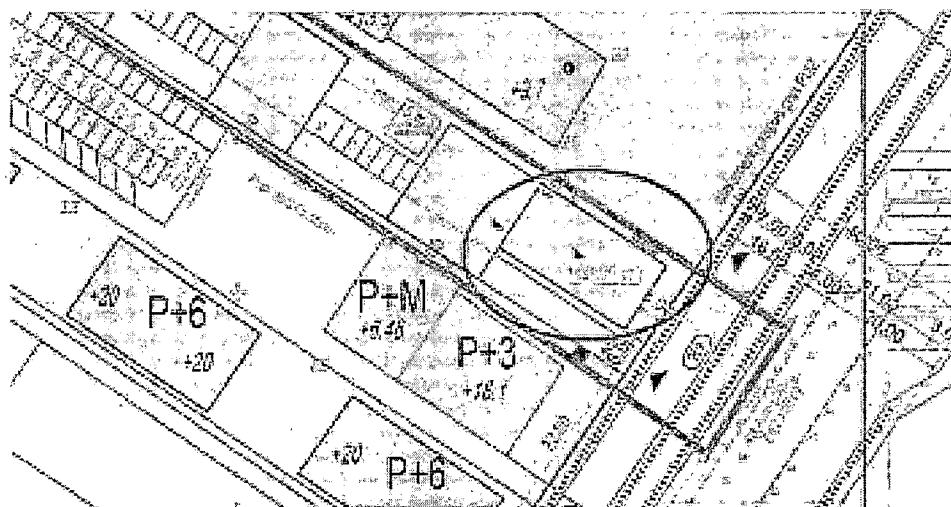
HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 269, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui ansamblu de imobile în regim de înălțime S+D+P+6E cu funcțiunea de locuințe de serviciu și comerț, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta, cu următoarele mențiuni:

a). La faza PAC, documentația tehnică care va sta la baza AC va cuprinde documente doveditoare că viitoarele locuințe sunt destinate angajaților unor instituții sau agenți economici, acordate în condițiile contractului de muncă, potrivit prevederilor legale ale art. 2 lit. d) din Legea privind locuințele nr. 114/1996, republicată. Locuințele de serviciu nu vor primi numere cadastrale distincte, întregul ansamblu fiind prevăzut ca o singură unitate individuală.

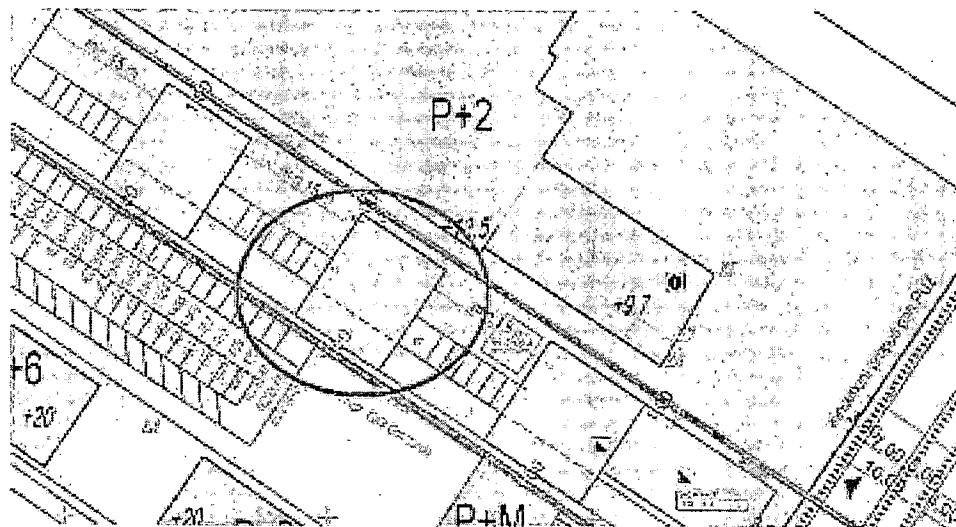
b). Viitoarele construcții vor respecta prevederile Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației aprobate prin OMS nr. 119/2014 în ceea ce privește:

- dispunerea ferestrelor viitoarelor locuințe la o distanță minimă de 10 metri față de orice platformă de depozitare/ colectare a deșeurilor menajere (conform art. 4 lit. a) din Norme), situate atât în incinta proprie, cât și pe terenurile vecine;
 - dispunerea ferestrelor viitoarelor locuințe la o distanță minimă de 5 metri față de spațiile amenajate pentru gararea și parcarea autovehiculelor populației (conform art. 4 lit. c) din Norme), situate atât în incinta proprie, cât și pe terenurile vecine
- c). Pentru integrarea volumetrică în contextul dat,
- se elimină primul edificabil de la aliniament:



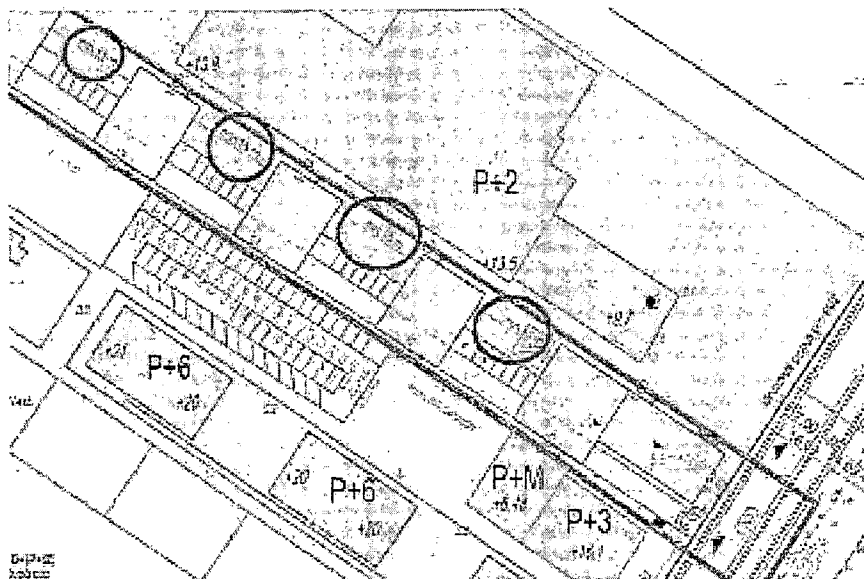
Extras din plansa de reglementari aferent documentatiei PUD

- al treilea edificabil se va alinia cu fațada principală a magazinului Mobexpert:



Extras din plansa de reglementari aferent documentatiei PUD

- distanța dintre cădirile amplasate pe aceeași parcelă va fi egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte, înălțime calculată de la cota trotuarului din domeniul public:



Extras din plansa de reglementari aferent documentatiei PUD

- viitoarele construcții nu vor fi acoperite cu șarpantă.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 269, sola 58, parcela A 592/12, în suprafață de 4483,12 mp (potrivit actelor de proprietate) și 4483 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 227011, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Alexio Star Development Star Sun SRL conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr. 4843/26.10.2018 la Biroul individual notarial George Tragone, rectificat sub nr. 269/26.10.2018 la Biroul individual notarial George Tragone.

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 SC Alexio Star Development Sun SRL, 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:

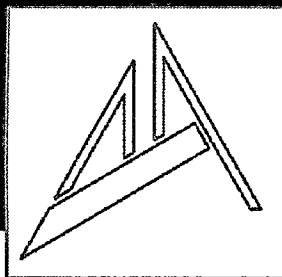
26 pentru, 1 împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COSOC MARIOARA

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
FULVIA ANTONELA DINESCU

CONSTANȚA
NR. 315 / 31.08 2020



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 pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă**
- inițiator (beneficiar): **Alexio Star Development Sun s.r.l.**
- amplasament: **Constanța, bd. Aurel Vlaicu 269, nr. Cad. 227011, UAT Constanța**
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: **decembrie 2019**

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este specificat încă din titlul ei, este de stabilire a amplasamentului unei construcții pe parcelă, în special față de limitele laterale și posterioară ale acesteia, precum și clarificarea reglementarilor stabilite prin P.U.Z..

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 actuale, conform legislației în vigoare, corelate cu condiționările din certificatul de urbanism și din avizele deținătorilor de utilități publice. 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 de tip P.U.Z., aprobată cu H.C.L.M. 286 din 29.06.2011, terenul se află în zona de reglementare UTR 2 – Loturi Vest bd. Aurel Vlaicu.

Funcțiunile permise sunt:

- depozitare în spații închise – hale, pe platforme
- comerț en-gros
- producție nenoocivă
- spații de prezentări – expoziții

SECRETUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. _____ / _____
89230/10.06.20
ARHITECT ȘEF

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

- birouri
- locuințe de serviciu
- baze de producție
- dotări la nivel de cartier sau oraș
- funcțiuni acceptate de RAJA, în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII

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 posibilitatea amplasării construcțiilor până pe limitele de proprietate, însorirea spațiilor putând fi asigurată pentru orice funcțiune permisă diferită de locuire. Pentru locuințe, se va elabora un studiu de însorire care va ține cont de soluția arhitecturală aleasă, în faza elaborării proiectului specific.

Parcela de la NE nu conține în prezent construcții și funcțiuni care să necesite însorire. Lățimea parcelei permite funcțiuni de locuire care să poată fi însorite corespunzător, în cazul în care se dorește.

Parcela de la SV sunt libere de construcții sau cu funcțiuni care nu necesită însorire (comerț, parcuri, circulații). Indiferent de amplasarea și confirmarea construcțiilor propuse, această parcelă nu poate fi umbră de acestea.

Amplasarea unor eventuale imobile pe parcelă va trebui făcută pe baza unor studii de însorire care să țină cont de toate vecinătățile existente la momentul respectiv.

La SE și NV se află domeniu public.

b) studiu geotehnic

Studiul geotehnic permite amplasarea unor imobile cu 6 niveluri supraterrane, fără lucrări suplimentare deosebite de consolidare a terenului de fundare.

c) studiu topografic

Ridicarea topografică indică un teren aproximativ orizontal, cu o pantă de cca 1% dinspre SE spre NV. 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

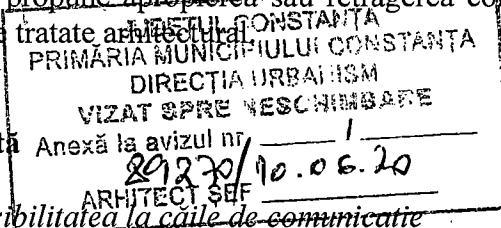
Amplasarea construcției astfel încât spațiile locuibile să beneficieze de însorire conform normelor determină amplasarea acestora de limitele dinspre nord-vest și sud-vest, putând oferi vizibilității dinspre spațiul public a unor calcane tratate arhitectural sau înverzite.

Rezultă necesitatea tratării arhitecturale a fațadelor imobilului propus, inclusiv spre limita laterală față de care se propune apropierea sau retragerea corespunzătoare a construcțiilor, astfel încât toate fațadele să fie tratate arhitectural.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile carosabil și auto se fac din bd. Aurel Vlaicu la străzile Mihai Viteazu și Tudor Vladimirescu, stradă de categoria a I, la care terenul este aliniat. Conform P.U.Z. aprobat pe parcelă se accede prin intermediul drumului colector propus.



P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este liber de construcții. Spre nord-est se află o parcelă pe care este amplasat un spațiu comercial, de depozitare și expunere, utilizat în prezent de Mobexpert s.a.. Spre SV se află mai multe parcele, în general libere de construcții, pe unele sunt amplasate parcuri pentru autovehicule. Spre bd. Aurel Vlaicu se află un spațiu comercial, Casa „Shutzu”.

Suprafața parcelei studiate este de 4483 mp, având formă trapezoidală și dimensiunile maxime în plan de 22.27 metri la stradă și cca. 226.74 metri în adâncime, pe direcția NV-SE.

Parcela se învecinează astfel:

- la nord-est – parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, nr.cad. 246580
- la nord-vest – HCN 592/100, domeniu public
- la sud-est – bd. Aurel Vlaicu, domeniu public
- la sud-vest – parcele aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice, nr.cad. 217589, 235452, 235453, 235454, 235455, 235456, 235457, 235458, 235459, 235460, 235461, 235462, 235463, 235464, 235465, 235466, 235467, 235468, 235469, 235470, 235471, 235472, 235473,

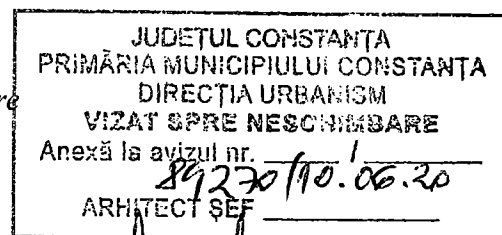
Coordonatele parcelei studiate prin P.U.Z. sunt: 208530 și alte parcele fără cadastru actualizat în baza de date ANCPI.

Nr. punct	X	Y
1	788319.618	306506.364
2	788270.032	306539.103
3	788227.975	306566.856
4	788227.829	306566.958
5	788226.113	306568.155
6	788216.909	306599.005
7	788406.103	306474.034
8	788394.018	306455.323
9	788361.088	306478.476
10	788357.224	306481.013
11	788357.466	306481.355
12	788356.292	306482.050
13	788344.562	306489.827

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

În prezent, parcela este liberă de construcții.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%
S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0



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

Parcela face parte din zona de nord a municipiului Constanta, cu funcțiuni mixte de comerț, depozitare și locuire. Pe parcelele adiacente se afla construcții destinate comerțului, iar în vecinătate se află 5 tronsoane de locuințe colective. Vis-a-vis se afla centrul comercial Maritimo.

Aspectul general al clădirilor este divers, construcțiile sunt noi. Niciun imobil propus nu a preluat din elementele care definesc aspectul clădirilor învecinate.

Construcțiile propuse vor prelua de la blocurile de locuințe existente registrele orizontale, menținând același regim de înălțime, iar de la centrele comerciale arhitectura modernă, adaptată însă funcțiunii de locuire propuse. În plus se va urmări amenajarea pe parcelă, pe lângă locurile de parcare și circulații carosabile și pietonale, și alveole de spații verzi amejate, care pot găzdui locuri de odihnă sau de joacă.

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

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 lui s.c. Alexio Star Development Sun s.a., conform actului de proprietate.

Conform P.U.Z., se va rezerva pentru mărirea amprizei bd. Aurel Vlaicu, o suprafață de 383 metri. Aceasta va trece din domeniu privat al persoanelor fizice și juridice în domeniu public conform procedurilor legale, fără a împiedica emiterea autorizațiilor de construire pe parcelă până atunci.

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 prafoasă + argilă. Se anexează studiul geotehnic.

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

Pe parcelă nu există construcții.

3.9. Echiparea existentă

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

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Pe parcelă se intenționează amplasarea unor locuințe de serviciu, colective, cu regimul de înălțime maxim (S+D+)P+6E, cuprinzând mai multe tronsoane de apartamente, spații comune și garaje.

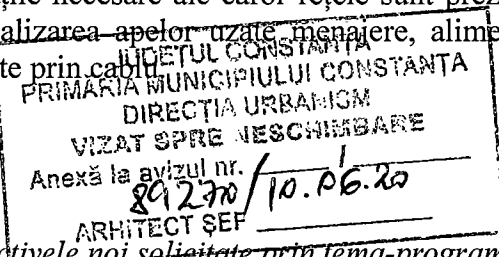
4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.Z. aprobat.

Construcțiile principală vor cuprinde apartamente, pe teren putând fi amplasate alte funcțiuni complementare permise prin regulamentul de urbanism: garaje, spații pentru comerț de proximitate, birouri, depozitari. Pe terenul rămas liber se vor amenaja locuri de parcare, terase în aer liber, spații verzi, circulații și utilități.

4.3. Capacitatea, suprafața desfasurată

Imobilul va cuprinde maximum 100 apartamente, cu o suprafață desfășurată de maximum 15690 mp.



P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

Suprafața desfășurată se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul. Aceasta va fi corespunzătoare P.O.T. și regimului de înălțime. 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. P.U.Z. nu reglementează un C.U.T. maxim, valoarea de 3.5 rezultă din P.O.T. și Rh reglementate, luându-se în considerare un regim de înălțime maxim de $(S+D)+P+6E$ posibil a se încadra în înălțimea maxima de 20 metri admisă, astfel:

- se ia în considerare o înălțime liberă de nivel minimă, stabilită de Legea locuinței 114/1996 actualizată de 2.55m, corespunzătoare unei înălțimi de nivel finit-finit de 2.8m, la care se adaugă un atic și o ridicare de la nivelul solului de câte 20cm.

Suprafața construită nu va depăși 2241.5 mp (P.O.T. = 50%). 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 arhitectură și finisaje. 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. Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

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 construcțiilor

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

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

Se vor crea câte un acces separat, pietonal și carosabil, de cca. 1 metru și, respectiv, maximum 3,5 metri lățime, din drumul colector propus, adiacent bulei V. Vlaicu. În dreptul accesului carosabil, bordura trotuarului se va lăsa corespunzător, pentru a putea prelua diferența de nivel. Numărul de locuri de parcare se va asigura cu respectarea RLU aprobat.

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, din strada Tudor Vladimirescu. 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

P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcellă

Terenul rămas neconstruit se va amenaja ca spațiu verde, cu plantații joase și medii, decorative. Speciile de arbori se vor amplasa astfel încât să nu afecteze însorirea spațiilor de locuit ale construcțiilor propuse și existente, astfel:

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- pe parcelă 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), salcami (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 verticala în condiții de eficiență estetică și economică.

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

Amplasarea construcțiilor pe lot se poate face izolat, înșiruit sau cuplat, cu respectarea codului civil, astfel încât fațadele vizibile din spațiul public să fie tratate arhitectural, fără calcane.

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

- N-E – proprietate privată – 0 metri;
- S-V – aliniamentul propus al bd. Aurel Vlaicu – 0 metri;
- N-V – domeniu public – 0 metri;
- S-E – proprietate privată – 0 metri.

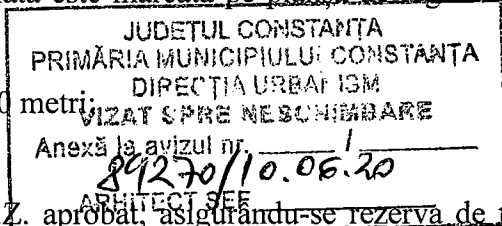
Aliniamentul propus se va stabili conform P.U.Z. aprobat, asigurându-se rezervă de teren pentru lărgirea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de la 20 m la 40m. Acesta se va stabili la 16 m distanță de limita existentă dinspre SE a parcelei.

Pe înălțime, construcția va respecta următoarele condiții:

- subsolul sau demisolul nu va depăși 1.5 metri de la cota terenului amenajat;
- nivelurile supraterane nu vor depăși 3.5 metri înălțime, cu excepția celor care adăpostesc funcțiuni publice, comerciale sau destinate depozitărilor.
- mansarda va ocupa pe maximum 60% din suprafața etajului imediat inferior, iar înălțimea medie a acesteia va fi mai mică sau egală cu cea a etajului;
- înălțimea totală nu o va depăși pe cea prevăzută în R.L.U. aprobat, de 20 metri.

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

4.10. Asigurarea utilităților



P.U.D.
pentru reglementarea amplasării construcțiilor parcelă

Utilitățile vor fi asigurate prin branșamente la rețelele edilitare din zonă, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

Față de rețelele existente, se vor asigura distanțele minime de protecție conform avizelor deținătorilor / administratorilor de rețele.

4.11. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului inițială = 4483 mp

Suprafața terenului estimată în urma dezmembrării pentru cauză de utilitate publică – mărirea amprizei bd. Aurel Vllaicu = 4100 mp

Suprafața construită maximă = 2242 mp

Suprafața desfășurată maximă = 15690.50 mp

Suprafața de spațiu verde minimă = 733 mp

Suprafața de alei pietonale ocazional carosabile pentru riverani = cca 976 mp, în funcție de planimetria imobilului și soluțiile de amenajare exterioară, și cca 448 mp alei pietonale.

P.O.T. maxim = 50% pentru construcții

90% pentru construcții și platforme

C.U.T. = nespecificat – se va corela cu P.O.T. și regimul de înălțime

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

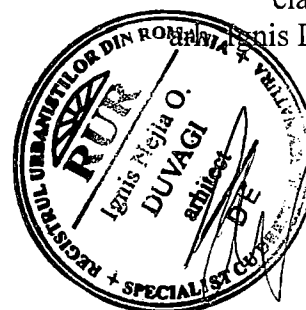
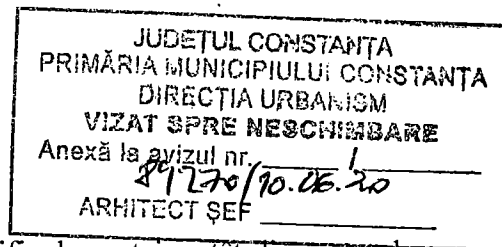
Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și pe baza unui studiu de înscriere anexat documentației de autorizare, care să demonstreze respectarea normelor în vigoare referitoare la aceasta – O.M.S. 119/2013,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

Se anexează Regulamentul Local de Urbanism actualizat pentru această parcelă prin prezentul P.U.D., conform descrierii de mai sus.

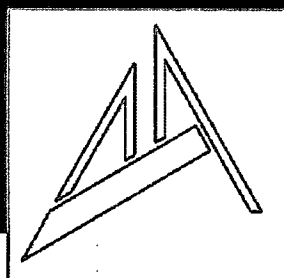
6. Anexe

6.1. Regulament de urbanism actualizat valabil pentru parcela studiată prin P.U.D.

R.L.U. respectă prescripțiile aprobate menționate în certificatul de urbanism 1961 din 04.06.2019.



elaborat,
Ignis Duvagi



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

all architectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

REGULAMENT DE URBANISM PENTRU PARCELĂ - ACTUALIZAT -

Conform P.U.G., parcela face parte din Subzona UTR 2 – Loturi Vest – bd. Aurel Vlaicu.

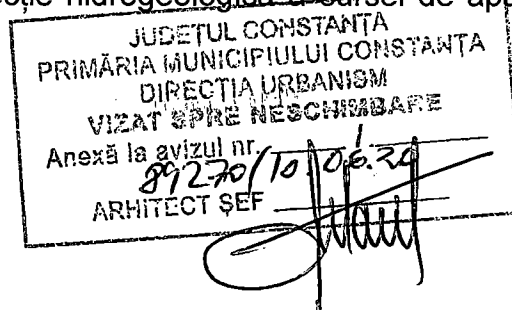
Reglementarea ulterioară s-a dat prin prin P.U.Z. aprobat cu H.C.L.M. 286/25.05.2005.

Caracteristicile principale ale zonei: fâșie de teren cu lungimea de 3.2km și lățimea de 250 m limitată de două străzi – bd. Aurel Vlaicu la est și strada A propusă la vest. Zona este cuprinsă aproape în întregime în zona de protecție hidrogeologică a sursei de apă Cișmea.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ART.1 – UTILIZĂRI ADMISE

- depozitare (în spații închise – hale, pe platforme)
- comerț en-gros
- producție nenocivă
- spații de prezentări – expoziții
- birouri
- locuințe de serviciu
- baze de producție
- dotări de nivel de cartier sau de oraș
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz) în concordanță cu reglementările din HG 9930/2005, cap.VII

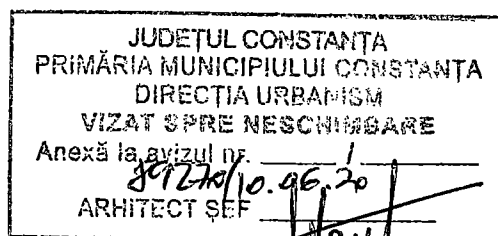


ART.2 – UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- nu sunt specificate

ART.3 – UTILIZĂRI INTERZISE

- nu sunt specificate



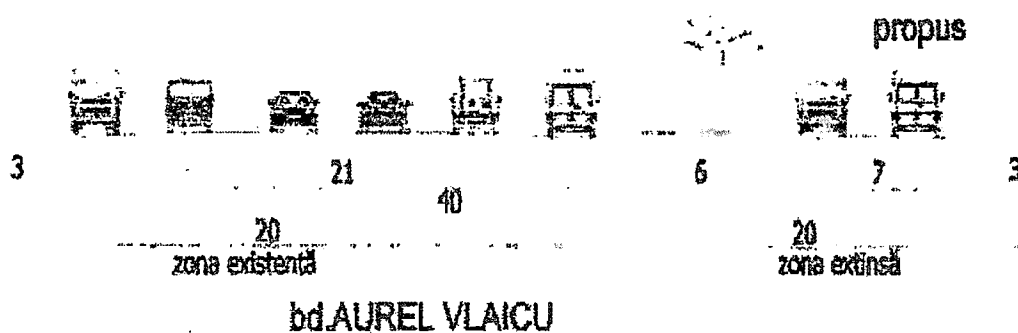
SECȚIUNEA 2 – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFORMARE A CLĂDIRILOR

ART. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

- parcela are dimensiuni de 22.27 x 226.74 m și suprafața de 4483 mp

ART. 5 – AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- aliniamentul terenului se va face cu rezervarea terenului pentru lărgirea amprizei bd. Aurel Vlaicu până la 26.5 m față de axul existent al drumului.



Aliniamentul propus se va stabili conform P.U.Z. aprobat, asigurându-se rezerva de teren pentru lărgirea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de la 20 m la 40m. Acesta se va stabili la 16 m distanță de limita existentă dinspre SE a parcelei.

Față de noul aliniament, clădirile se vor amplasa pe aliniament sau retrase față de acesta.

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

- amplasarea clădirilor se va face cu respectarea codului civil (construcții subterane, plantații)

- la amplasarea clădirilor se va ține seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, de canalizare și a liniilor electrice aeriene

P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă

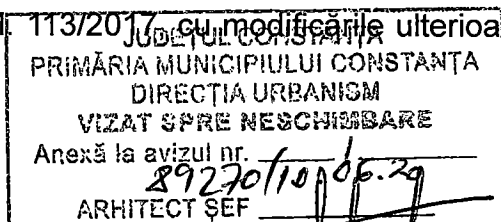
- distanțele minime ale edificabilului **suprateran** față de limitele de proprietate sunt:
 - față de limita de SV–1.0m, cu asigurarea tratării arhitecturale a eventualului calcan
 - față de limita de NV–1.0m, cu asigurarea tratării arhitecturale a eventualului calcan
 - față de limita de SE–1.0m, cu asigurarea tratării arhitecturale a eventualului calcan
- *din punctul de vedere al asigurării însoririi:*
 - *construcțiile P+6 existente de la sudul amplasamentului se află la o distanță mai mare de 20m (înălțimea maximă permisă prin RLU pentru toate terenurile din zonă), conform O.M.S. 119/2014 cu modificările ulterioare nu este obligatoriu studiul de însorire*
 - *față de construcțiile existente P și P+3 de la sudul amplasamentului, ferestrele care necesită însorire (conform normativelor în vigoare) se vor retrage cu o distanță egală cu înălțimea la care sunt amplasate, măsurată de la cota trotuarului la centrul ei de greutate*
 - *față de construcțiile de la nordul parcelei nu se impun retrageri determinate de însorire, având în vedere funcțiunea acestora și poziționarea față de punctele cardinale*
 - *față de limita posterioară, construcțiile se pot amplasa pe aliniament, având în vedere că vecinătatea este domeniu public al UAT*

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

- Pe parcelă, clădirile se vor retrage unele față de celelalte cu minimum 15 metri.

ART. 8 – CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- Accesul pe parcelă se va face respectând H.C.L.M. 113/2017, cu modificările ulterioare, iar cel pietonal pe o lățime de minimum 1.5 metri.



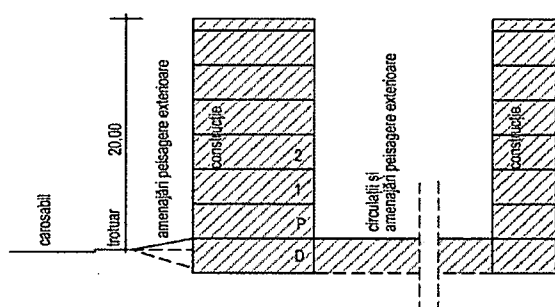
ART. 9 – STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice, iar 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.

ART. 10 – ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

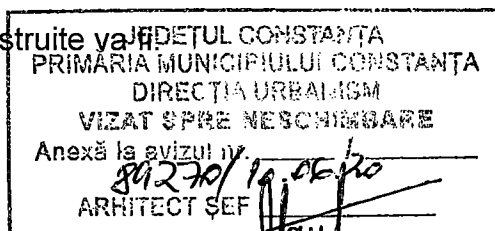
- maximum 20.0 m la coamă sau atic, ceea ce permite un maximum (S+)P+6E
- realizarea de supante sau mezanin se face cu încadrarea în înălțimea maximă propusă
- realizarea de demisoluri se va face astfel încât să nu fie vizibile din domeniul public, după

modelul:



Regimul maxim de înălțime al nivelurilor construite va fi:

- parter = între 2.8m și 4.5m
- etaje = între 2.8m și 3.5m
- atic = între 0 și 1.8m



- valorile vor fi alese astfel încât suma lor să nu depășească înălțimea la cornișă/atic de 20.0 metri, măsoarați de la cota trotuarului la bd. Aurel Vlaicu.

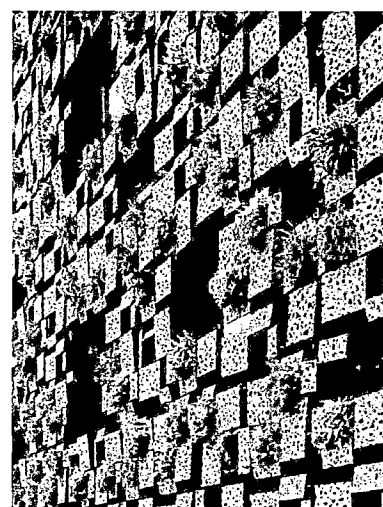
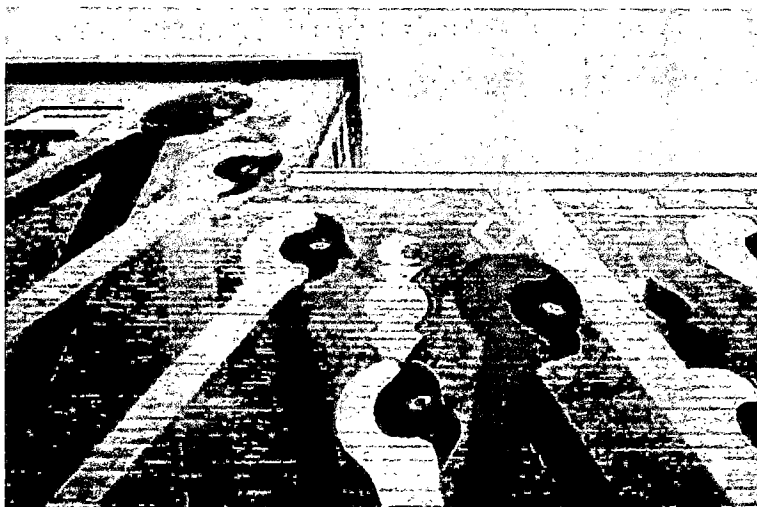
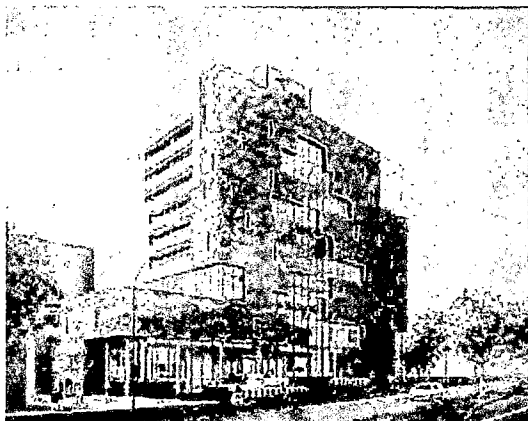
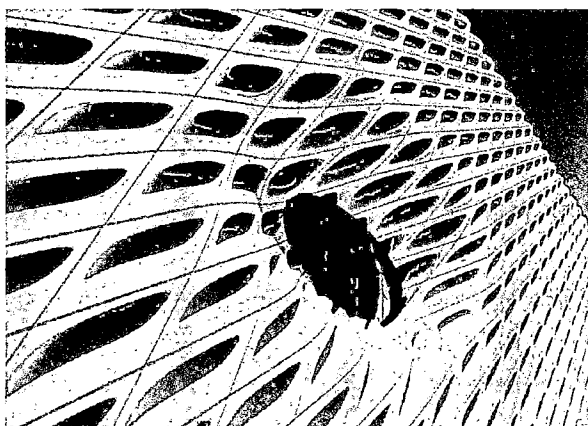
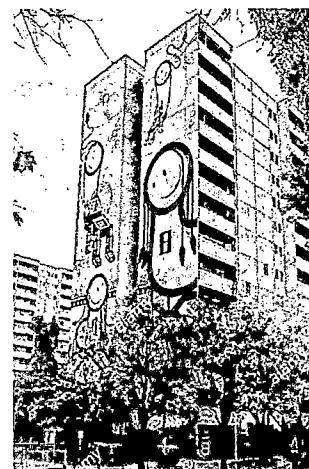
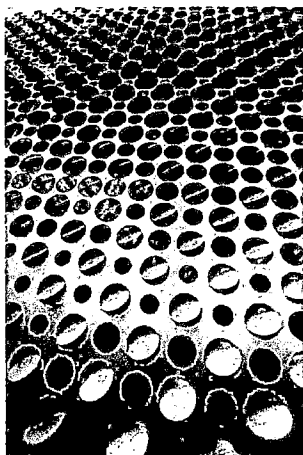
ART. 11 – ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- materialele utilizate vor fi durabile și de calitate, adecvate cadrului și funcțiunilor
- sunt interzise construcțiile de natură să aducă atingere caracterului sau interesului zonelor învecinate, ale sitului, ale peisajului localității
- construcțiile noi se vor armoniza stilistic cu vecinătățile
- fațadele se vor finisa cu materiale durabile și se vor păstra în stare bună ori de câte ori apar deteriorări ale fațadelor, acestea se vor remedia în cel mai scurt timp
- acoperișurile pot fi cu terasă sau pante; panta acoperișurilor va fi de maximum 50%
- materialele de învelitoare vor fi: țiglă tablă profilată, tablă cutată, materiale compozite
- garajele și anexele se vor amplasa astfel încât să nu fie vizibile din domeniul public.

Precizări referitoare la modalități de tratare a fațadelor aflate la o distanță mai mică de 2.0m față de limitele laterale:

- amplasarea de goluri ale spațiilor anexe ale locuințelor, ale funcțiunilor permise diferite de locuințe de serviciu, cu vitraj fix, mat
- amenajarea de fațade verzi
- amenajarea de suprafețe pentru artă urbană
- tratare arhitecturală cu elemente cromatice, de textură și volumetrice (retrageri/console în măsura în care nu depășesc limitele parcelei)
- combinații din cele de mai sus

Exemple:



P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă

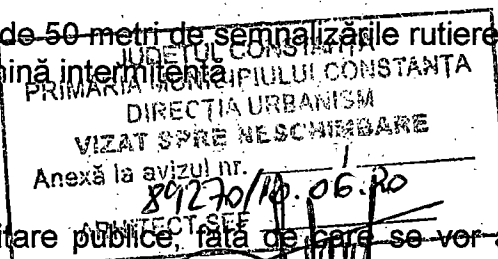
Precizări referitoare la iluminatul arhitectural:

- la faza P.A.C., documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce 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 criteriul 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 semnalizarea rutieră nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumina intermițentă

ART. 12 – CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice, rata de racordare se va asigura distanțele minime de protecție, conform avizelor deținătorilor/administratorilor de rețele.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV.
- Bransamentele se vor realiza cu avizul deținătorilor rețelelor, pe baza proiectelor de specialitate avizate de asemenea de deținătorii rețelelor
- Platforma pentru gunoi va fi amplasată astfel încât să permită evacuarea rapidă și să nu creeze disconfort utilizatorilor și vecinătăților, din punct de vedere olfactiv și vizual



P.U.D. pentru reglementarea amplasării construcțiilor pe parcelă

ART. 14 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minimum 30% din totalul suprafeței de teren, pe teren, la nivelul solului.

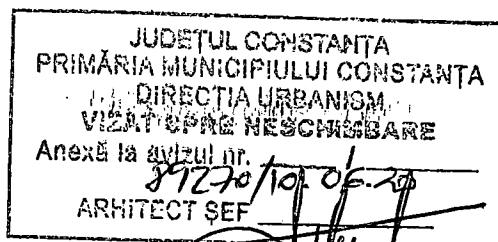
–

ART. 15 – ÎMPREJMUIRI

- între proprietăți se pot executa împrejmuiri opace, din zidărie , plasă de sârmă, cu înălțimea maximă de 2.0m
- spre stradă se va amplasa gard viu

ART. 16 – INDICATORI URBANISTICI

- P.O.T. maxim = 50% pentru construcții
90% pentru construcții și platforme
- C.U.T. maxim = nespecificat – se va corela cu P.O.T. și regimul de înălțime.



Elaborat,

arh. Ignis Duvagi

