



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
bd. Tomis nr. 458,
investitor SC Alaidava SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 21.09.2020.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 141251/15.09.2020, 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. 141523/15.09.2020, precum și avizul nr. 141245/15.09.2020 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, 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea doamnei Sibov Raisa, în calitate de reprezentant al SC Alaidava SRL, înregistrată sub nr. 28457/12.02.2020, completată cu adresa nr. 87220/04.06.2020;

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 Palazu Mare, bd. Tomis nr. 458, lot 1 + lot 2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă, în regim de înălțime P+6E care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, bd. Tomis nr. 458 lot 1 + lot 2, în suprafață de 973 mp (potrivit actelor de proprietate) și 974 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249518, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Alaidava SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1272/09.10.2018 la Societatea profesională notarială - Biroul notarial Panait și Dimancea.

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 Alaidava 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:

16 pentru, 11 împotrivă, - abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,
COSOC MARIANA

Cojor

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU

[Signature]

CONSTANȚA

NR. 364 / 21.09. 2020

MEMORIU JUSTIFICATIV

Cap. 1. Date generale

Investitia : **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU -CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

Localitatea: **CONSTANTA, -zona Palazu Mare , bulevardul Tomis nr 458**

Beneficiar: **S.C. ALAIDAVA srl**

Proiectant : **DAN MEMET BIROU DE PROIECTARE srl**
(arh. Dan Memet 0722326757)

Cap.1.2 Obiectul planului urbanistic de detaliu

Scopul prezentei documentatii consta in modificarea reglementarilor urbanistice pentru amplasamentul situat pe bulevardul Tomis nr 458 in ceea ce priveste retragerile constructiei fata de aliniamente si fata de limitele laterale ale terenului .

Vecinatatile amplasamentului sunt :

- la Sud – b-dul Tomis (DN1A)
- la Nord – IE 223119 – prop mostenitori Pitu Anastasia
- la Est – IE 247323 – prop Pitu Toader
IE 244147 -prop Foti Victor
- La Vest – prop Cojva Victoria
prop Bebe Hristian



Conform prevederilor ART. 48 al **LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*)** privind amenajarea teritoriului și urbanismul :

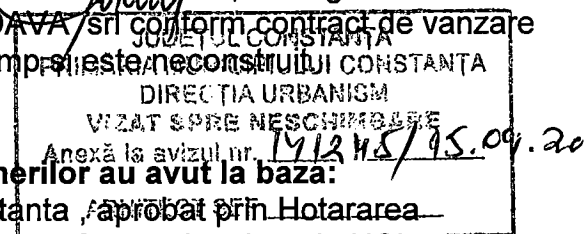
- (1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.
- (2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , in lungul bulevardului Tomis .Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

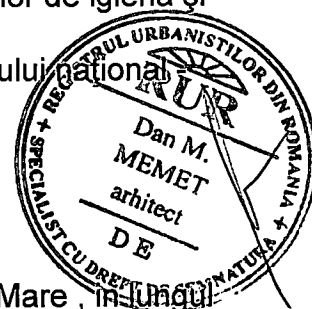
Cap.1.3 Surse de documentare

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr.327 din 18.12.2016
- HCL 121/2011 -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3 a carui RLU a fost detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018
- HCL 113/2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta;
- HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;
- Legea privind autorizarea executarii constructiilor si unele masuri pentru realizarea locuintelor (nr. 50/1991, republicata, actualizata);
- Legea cadastrului imobiliar si publicitatii imobiliare (nr. 7/1996), republicata, actualizata;
- Legea privind calitatea in constructii (nr. 10/1995), cu modificarile si completarile ulterioare republicata, actualizata;



- Legea privind protectia mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizata;
- Legea privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizata;
- Codul civil;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea nr. 5/2000 privind aprobarea Planului de amenajare a teritoriului național, Secțiunea a III-a - zone protejate;



Cap. 2. Situatia existenta

Cap 2.1 Incadrarea in localitate

Terenul este amplasat in orasul Constanta , in zona Palazu Mare , in lungul bulevardului Tomis .Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.2 Prevederi ale documentatiilor de urbanism aprobate -Reactualizare Plan Urbanistic Zonal -Palazu Mare 3

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanta, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta , aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita prin HCL nr. 327 din 18.12.2016.

Terenul face parte din categoria de folosinta agricola, nu prezinta interdictii de construire si este, la momentul actual, liber de constructii . Documentatie aprobata prin HCL 121/16.05.2011 al carui regulament de urbanism a fost a fost detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018 terenul studiat face parte din UTR 1 -ZONA INSTITUTII ,SERVICII ,BIROURI ,COMERT ,DOTARI URBANE LA NIVEL SUPRAMUNICIPAL SI MUNICIPAL ,LOCUINTE SI ECHIPAMENTE PUBLICE.

Reglementari conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 detaliat prin HCL nr 258/31.07.2017 si HCL 254/28.06.2018

Generalitati si caracterul zonei

-Zona contine unele dintre cele mai importante nuclee strategice de dezvoltare ale municipiului, situate in afara zonei centrale care ii vor putea conferi un nou prestigiu, echilibrare functionala si noi calitati esthetic-figurative in conditiile unei oferte diversificate si imediat accesibila investitorilor.

-UTR1-se desfășoară de-a lungul arterelor majore de circulație, respectiv DN2A, artera carosabila colectoare din sud/vest (spra calea ferata) , artera de penetratie din directia Poiana si zona situata la est de sursa de captare ape Caragea Dermeni.

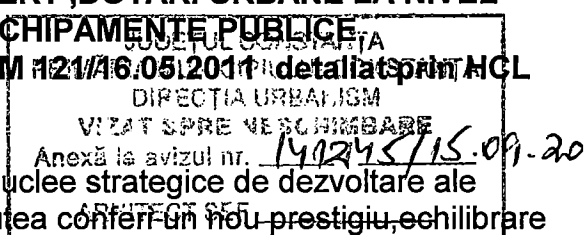
-Pentru loturile care au facut obiectul unei documentatii de urbanism, anterior prezentului Plan Urbanistic Zonal, se vor aplica reglementarile prezentului regulament pana la nivel de parcela. Prin acest Plan Urbanistic Zonal celelalte documentatii de urbanism sunt integrate si odata cu aprobarea acesteia, documentatiile de urbanism anterior aprobate isi pierd valabilitatea.

-Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public si proprietatea privata.

-In fasia non-aedificandi dintre aliniament si aliniere nu se permite nici o constructie cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces, platformelor pietonale si carosabile de incinta, acces in constructie.

-Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a constructiilor fata de aliniament astfel;

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea constructiilor este uniforma, toate fiind amplasate in același plan de proiectie (fațadele constructiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate in același plan de proiectie);



- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, in care amplasarea construcțiilor este dinamica, acestea fiind amplasate in planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una fata de cealaltă in raport cu planul de proiecție).

-Se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta sa nu fte o falsa mansardare ci sa se înscrie in volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel current, fara a depasi C.U.T.⁷ maxim reglementat pentru zona respectiva.

-Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depasi inaltimea împrejuririi.

-Peste regimul de inaitime maxim admis este permisa realizarea unui etaj tehnic in următoarele condiții:

- pentru zona casei scării si liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe si alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zona retragerea fata de atic va fi minim cat înălțimea etajului tehnic;
 - înălțimea maxima a etajului tehnic va fi maximum inaltimea etajului curent.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
- inaltimea maxima se calculează astfel: demisol 1,50 metri fata de trotuarul de garda + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,10 metri pentru atic/cornisa;
 - pentru construcțiile cu funcțiuni publice fa parter inaltimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaitime maxim propus.

-Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fara a depasi limita edificabilului propus sau rezultat in urma retragerilor fata de limitele de proprietate sau alte constructii de pe pacela, in condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului si intradosul plăcii.

-Subsolurile vor avea suprafața maxima de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pamant vegeta.

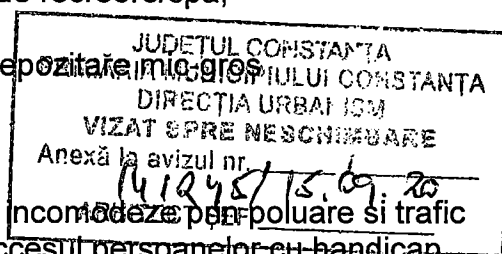
-Calcan vizibil din domeniu public - fațada opaca (care nu are prevăzuta goluri de ferestre, usi, balcoane si logii) care trebuie mascata sau integrate in ansamblu construcției astfel incat de pe domeniu public, la nivel de pieton, acesta fațada sa nu fie vizibila.

Utilizari admise

- instituții si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sănătate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/medioteca, activități asociative diverse
- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)
- show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mici-gros legate de polul tertiar, parcarri multietajate
- locuințe colective

Utilizari admise cu conditionari

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate: se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap



distanța egală cu 1/3 din înălțimea maximă la comisa/atic dar nu mai puțin de 5 metri.

-În cazul amplasării în regim cuplat clădirile se vor amplasa pe una din limitele laterale și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu 1/3 din înălțimea maximă la comisa/atic dar nu mai puțin de 5 metri.

-În cazul amplasării în regim înșiruit clădirile se vor amplasa pe limitele laterale de proprietate, se vor alipi la calcanele construcțiilor învecinate, amplasate pe limitele de proprietate și nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

-Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/2 din înălțimea maximă la comisa/atic dar nu mai puțin de 5 metri.

-În cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr. 5,

-În cazul parcelelor cu formă neregulată retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.

Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

-Clădirile se vor amplasa, una față de cealaltă, pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la comisa/atic, a celei mai înalte clădiri.

-În cazul în care pe fronturile opuse nu sunt ferestre ale camerelor locuibile (camere de zi, dormitoare) atunci distanța dintre clădiri poate fi mai mică decât jumătatea din înălțimea celei mai înalte, până la minim 6 metri.

Circulații și accese

Circulația autovehiculelor se face pe DN2A, iar cea pietonală pe trotuarele aferente.

Clădirile vor avea asigurat în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private

Conform PUZ Palazu Mare :

-spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate

-în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea interioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor. Distanța dintre aceste pasaje, măsurată la aliniament, nu va depăși 30m.

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

-pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

Stationarea autovehiculelor

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

-Locurile de parcare se dimensionează conform normelor spațiale și se dispun în construcții supra/subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu min. 1 arbore la 4 mașini și vor fi înconjurate de gard viu.

-În cazul în care nu se poate asigura în limitele parcelei numărul de locuri de parcare normate, se va demonstra prin prezentarea formelor legale amenajarea pe un alt amplasament a unui parcaj propriu sau în cooperare, ori închirierea locurilor necesare într-un parcaj comun situate la max. 150m

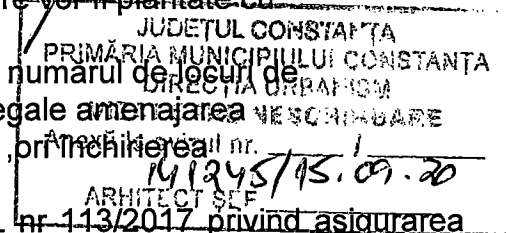
-Spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr. 28/2018 și detaliată prin HCL nr. 532/2018

Înălțimea maximă admisă a clădirilor

-regimul de înălțime P+3E este obligatoriu pentru primul rând de loturi situate adiacent arterelor majore de circulație (bd. Tomis și str. Madrid) în vederea constituirii unui front coerent

-Înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre construcții. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu rază de 4 metri continuat cu tangenta sa la 45 grade.

-În funcție de numărul de niveluri convenționale, retragerile față de limitele de proprietate, indicatori urbanistici și distanța dintre construcții, înălțimea maximă, la atic/comisa, admisă va fi



de P+14E, respectiv Hmaxim = 45 metri iar regimul minim de inaltime este P+3E, respectiv Hmaxim = 17 metri.

-Zonele de amplasare a clădirilor mai inalte de 14 etaje vor fi la intersecțiile majore a tramei stradale cu DN2A sau strada Madrid, in baza unei documentații de urbanism P.U.D.

Aspectul exterior al cladirilor

-Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea funcțiunii si va ținea seama de caracterul general al zonei si de arhitectura clădirilor învecinate cu care se afla in relații de co-vizibilitate.

-Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specific diversității de funcțiuni si exprimării prestigiului si specificului investitorilor.

-Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public.

Conditii de echipare edilitara

-Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de clădiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.

-Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

-Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la strada, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

Spatii plantate

-Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate

-Pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

Imprejuriri

-Gardurile spre strada vor fi transparente, avea inaltimea maxima de 2,0m cu un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace. Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferente de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxima de ocupare a terenurilor

POT max = 60%

Coefficientul maxim de ocupare a terenurilor

CUT max = 3

Cap 2.3 Regimul juridic

Terenul este proprietate S.C. ALAIDAVA srl conform contract de vanzare cumparare nr.1413/29.11.2017 are suprafata de 974,00 mp si este neconstruit.

Cap 2.4 Circulatii

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza după cum urmează:

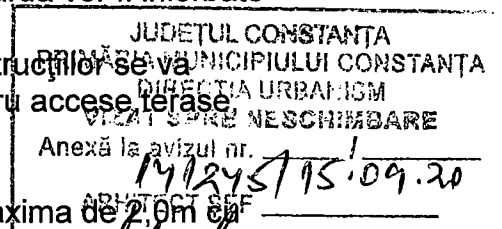
- B-dul Tomis (DN 2A) – sens dublu (doua benzi pe sens)

- strada Eugen Lovinescu si strada Corneliu Coposu -sens dublu (cite o banda pe sens)

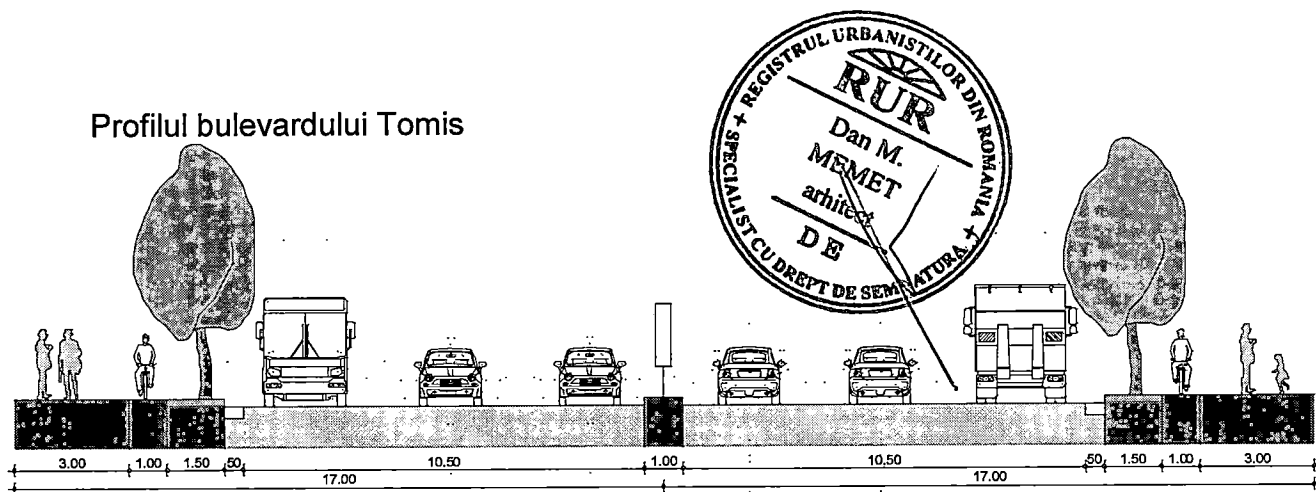
Terenul are acces din bulevardul Tomis.

Prin PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 se prevede largirea Bulevardului Tomis prin realizarea a trei benzi pe sens cu latimea de 10,50 m, a unei rigole de 0,50 m, a unei zone verzi cu latimea de 1,50 m, a unei piste de biciclete cu latimea de 1,00 m si a unui trotuar cu latimea de 3,00 m.

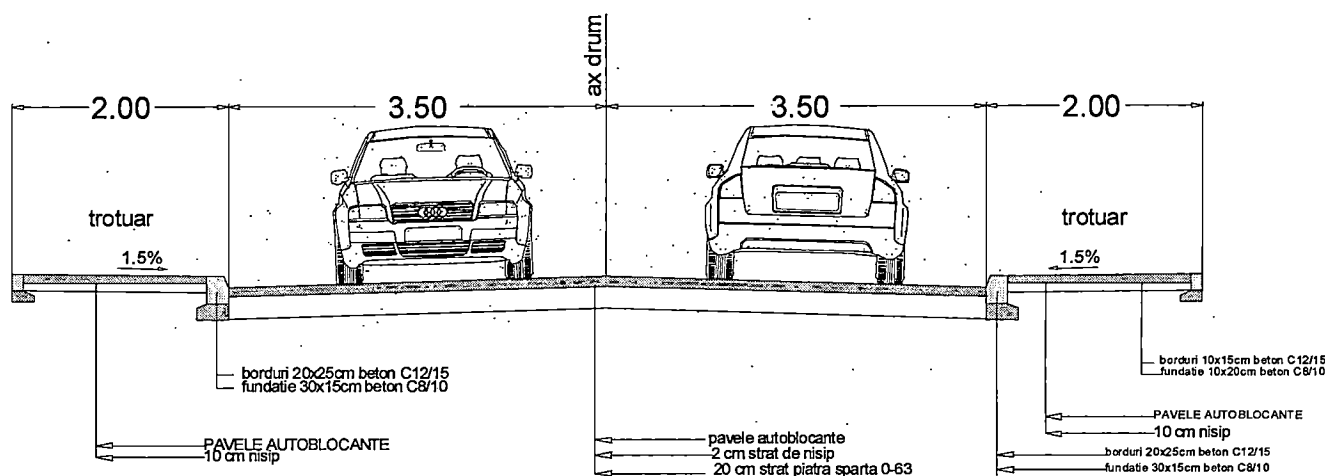
Prin latirea bulevardului se impune o retrage din axul bulevardului de 17 m fata de limita terenului.



Profilul bulevardului Tomis



Strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu sunt prevazute si ele pentru largire urmind sa aiba cite o banda de 3,50 m pe sens si trotuare de 2,00 m



2.5 Ocuparea terenurilor - analiza fond construit

In prezent, amplasamentul studiat este teren liber de constructii, avand folosirea: teren agricol.

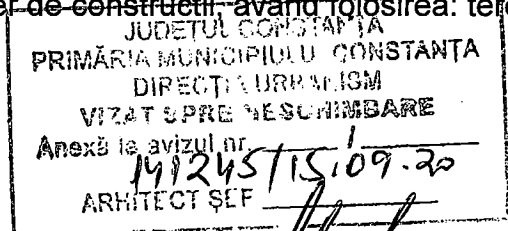
P.O.T. existent = 0 %

C.U.T. existent = 0

S teren acte = 974,00 mp

S construită = 00,00 mp

S desfășurată = 00,00 mp



In prezent terenul ce face obiectul PUD nu este construit, pe el urmind sa se realizeze un imobil de locuinte colective. Terenurile din jurul amplasamentului sunt o parte construite si o parte neconstruite.

Pe terenul limitrof in zona de vest este in lucru un imobil de locuinte colective cu regim de inaltime P+8E distanta pina la zona edificabila propusa fiind de 12,00 m iar pe unul din terenurile vecine de pe limita de este exista construita o locuinta cu regim de inaltime P+M distanta pina la limita edificabila propusa fiind de 8,85 m, restul terenurilor din zona limitrofa sunt neconstruite. Pe partea opusa a bulevardului Tomis exista un imobil de locuinte colective S+P+8E aflat la o distanta de peste 50 m de zona edificabila propusa.

2.6 Echiparea edilitara

În zona studiată există toate tipurile de rețele tehnico-edilitare (alimentare cu apă, canalizare, rețele de telecomunicații, alimentare gaze naturale, alimentare cu energie electrica).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.D., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrică:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 269818117/28.06.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in apropierea amplasamentului: LEA 20 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la rețeaua existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Rețele - aviz favorabil nr. 314.046.644/19.06.2019: exista rețea de alimentare cu gaz in zona PE 63 RP fiind amplasata in afara amplasamentului .

Alimentare cu apă și canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 700/65455 din 12.08.2019: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 160mm PEHD, Dn 450 mm F . Pe strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu exista colectoare menajere Dn. 250mm B PVC-KG .

Pe strada Liviu Rebreanu exista conducta d erefulare apa uzata Dn 400mm PEHD
Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1017/14.06.20108: exista cabluri Tc, lucrările se vor executa numai sub asistență tehnică a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore inainte de începerea lucrărilor beneficiarul/ constructorul

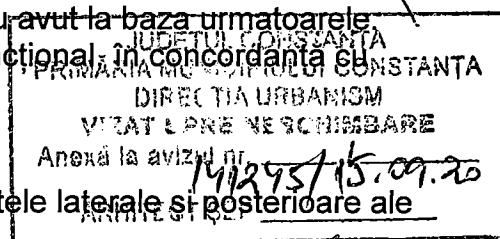
Cap. 3. Reglementari

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectiva cu parcaje la subsol si parter , având regimul de înălțime **P+6E** .

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la baza urmatoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. functional, in concordanta cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de aliniamente si de limitele laterale și posterioare ale terenului;



Cap 3.2 Caracteristici seismice si incadrare constructiei propuse

In conformitate cu prevederile din " Cod de proiectare seismica - prevederi de proiectare pentru cladiri", indicativ P100-1/2013, cladirea proiectata se incadreaza in clasa III de importanta. Constructia este amplasata in zona de hazard seismic care are urmatoarele caracteristici: acceleratia terenului $a_g = 0,20g$ si perioada de colt $T_c = 0.7s$. Conform Hotararii de Guvern 766/97, constructia se incadreaza in categoria "C", de importanta normala.

Amplasament / încărcări caracteristice zonei: zona 0,5kPa - din punctul de vedere al acțiunii vântului, zona 2,0kN/mp - din punctul de vedere al acțiunii zăpezii.

Cap 3.3 Regimul juridic si circulatia terenurilor propuse

Situația juridică a terenului situat pe bulevardul Tomis nr. 458, identificat prin nr cadastral 249518 , rămâne neschimbată. Noul aliniament al terenului va fi la 17 m din axul bulevardului Tomis pentru a se putea permite largirea bulevardului Tomis.

Cap 3.4. Regulamentul de urbansim

Utilizari admise

conform PUZ

- instituiții si servicii publice supramunicipale si municipal, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sănătate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale)
- servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii

manageriale, tehnice si profesionale (birouri)

- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare,

biblioteca/mediateca, activități asociative diverse

- servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurant, cofetarii, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport in spatii acoperite)

- show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcare multietajate

- locuințe colective

Utilizari admise cu conditionari

conform PUZ

- extinderile si schimbarile de profil se admit cu conditia sa nu incomodeze prin poluare si trafic functiunile invecinate: se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor, se vor asigura circulatii si pietete pietonale precum si scuaruri in pondere de minim 10% din suprafata teren

Utilizari interzise

conform PUZ

- Nu se admit alte functiuni ce nu au fost mentionate la Utilizari admise si Utilizari admise cu conditionari. In UTR 1 functiunea de locuire individuala este interzisa; orice alte activitati care nu corespund caracterului zonei si prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati; activitati poluante cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructii provizorii de orice natura; depozitare en-gros; depozitari materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane; lucrari de sistematizare verticala de natura sa afecteze utilizarea terenurilor invecinate; orice lucrare de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica colectare si evacuarea apelor meteorice

Caracteristici ale parcelelor

conform PUZ

- Se vor rezerva terenuri pentru institutii si servicii publice parcelate in module avind suprafata minima de 1000 mp si deschidere la strada de minim 30m; in zonele construite parcelele sunt considerate construibile daca respecta urmatoarele conditii:

- cladiri sub 4 niveluri - suprafata minima de 200 mp, front minim la strada de 8 m iar raportul intre laturile lotului trebuie sa fie sub 1/3'

- cladiri peste 4 niveluri - suprafata minima de 400 mp, front minim la strada de 12 metri
Caracteristicile parcelelor si modul de amplasare a constructiilor in functie de deschiderea la strada (dimensiunea aliniamentului)

- regim de construire insiruit
- regim de construire cuplat
- regim de construire izolat
- parcela de colt

- front minim 8 m
- front 8-12 m
- front > 12 m
- regimul de construire va fi dictat de frontul la strada de rang superior

- Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului (POT si CUT). In situatia in care nu se poate construi in regim cuplat se poate construi in regim insiruit. In situatia in care nu se poate construi in regim izolat se poate construi in regim cuplat sau insiruit.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Bulevardul Tomis - se va modifica amplasarea cladirii fata de aliniament.

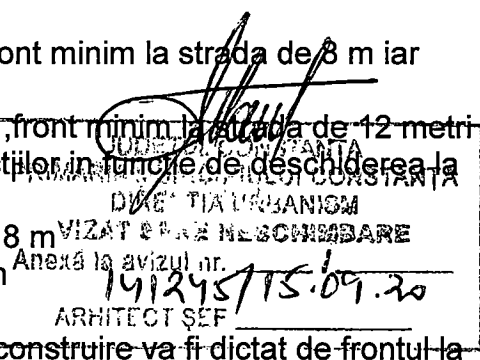
Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 17 m fata de axul bulevardului fata de aceasta retragere constructiile propuse pot fi amplasate la minim 10 m.

Prin PUD se propune o retragere a constructiilor la **minim 10,50 m** fata de noul aliniament al terenului.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

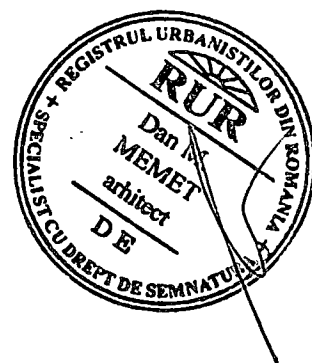
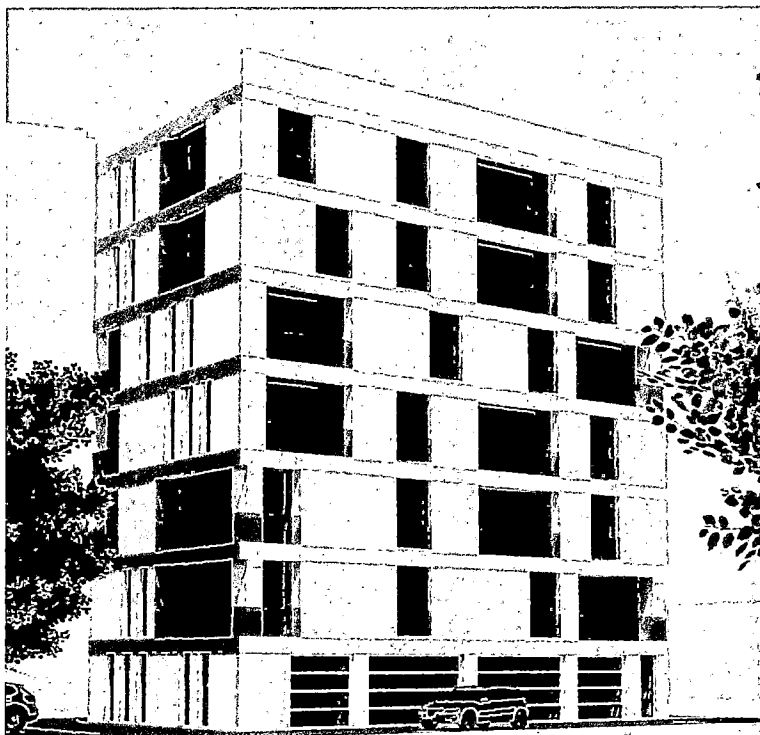
Clădirile se vor amplasa in regim izolat

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin PUZ

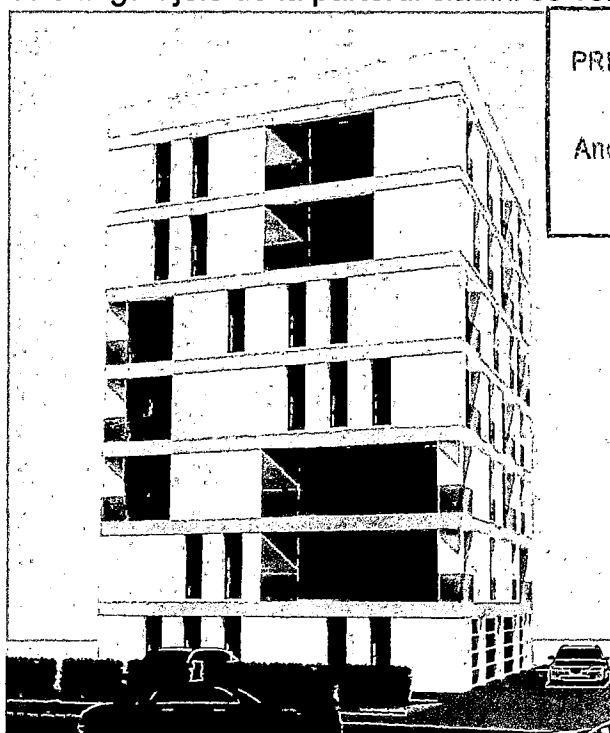


Aspectul exterior al cladirilor

Avind in vedere pozitia amplasamentului ,pe o artera importanta ce realizeaza intrarea in Oras (bulevardul Tomis) s-a optat pentru o cladire care sa aiba un impact arhitectural importat in zona. Volumetric cladirea preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva fata de bulevardul Tomis . Volumetric imobilul este compact cu fatade pe toate cele patru laturi cu decupaje in volumul principal care sa asigure o imagine care sa nu fie monotona lucru ce se va realiza prin tratarea diferentiata a etajelor.



Tratarea fadelor se va face intr-o interpretare minimalista .Pentru finisarea clădirii se vor folosi partial fatade ventilate cu placaje din ceramice si tencuilei structurate in culori deschise.Se vor crea registre orizontale cu o finisare diferentiata in dreptul etajelor .Se vor folosi balustrazi din sticla . Timplariile ca si mainile curente vor fi de culoare gri . Invelitorile vor fi in terasa si vor fi tratate cu membrane bituminoase cu fata aparenta cu ardezie.Nu se vor accepta calcane pe nici una din fatade. Accesle la garajele de la parterul cladirii se vor realiza din fatadele laterale.



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SI PRE NESCUMISARE
Andră la avizul nr.
149245/15.09.20
ARHITECT ȘEF

Se va realiza un iluminat arhitectural al cladirii prin marcarea golurilor create de logii si balcoane si punerea in valoare a zonelor de plin .Iluminatul arhitectural se va realiza prin benzi led si proiectare fixate pe fatada cladirii .Iluminatul va fi discret in culori calde .Corpurile de iluminat arhitectural vor fi pozitionate astfel incit sa nu deranjeze zonel cu spatii de dormit ale imobilului.

Conditii de echipare edilitara

Terenul ce face obiectul documentatiei de urbanism este adiacent la retele de utilitati la care se poate realiza ulterior bransamentul (alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si retele de telecomunicatii).

Conform avizelor de utilitati obtinute in baza Certificatului de Urbanism aferent P.U.D., emise de institutiile de specialitate:

Alimentare cu energie electrica:

- e-Distributie Dobrogea – aviz de amplasament favorabil nr. 269818117/28.06.2019: pe planurile de amplasament anexate avizului, s-au trasat in apropierea amplasamentului: LEA 20 kV si LES 10kV existente. Se poate realiza racordarea la retea existenta conform specificatiilor prezentului aviz.

Alimentare cu gaze:

- engie – Distrigaz Sud Retele - aviz favorabil nr. 314.046.644/19.06.2019: exista retea de alimentare cu gaz in zona PE 63 RP fiind amplasata in afara amplasamentului .

Alimentare cu apa si canalizare:

- R.A.JA. S.A. – aviz de amplasament nr. 700/65455 din 12.08.2019: conform planului de situatie anexat prezentului aviz, in zona studiata exista: conductele de distributie apa Dn. 160mm PEHD, Dn 450 mm F . Pe strazile Eugen Lovinescu si Corneliu Coposu exista colectoare menajere Dn. 250mm B PVC-KG .

Pe strada Liviu Rebreanu exista conducta de refulare apa uzata Dn 400mm PEHD Alimentarea cu apa si canalizarea apelor uzate menajere se vor realiza prin racordarea la retele publice existente in zona si in imediata vecinatate.

Apele pluviale vor fi captate si trimise catre sistemul de canalizare menajeră, dar nu înainte de a fi trecute printr-un filtru de hidrocarburi.

Telefonie:

- TELEKOM – aviz conditionat nr. 1017/14.06.20108: exista cabluri Tc, lucrarile se vor executa numai sub asistenta tehnica a TELEKOM. Pentru aceasta cu 48 de ore inainte de inceperea lucrarilor beneficiarul/ constructorul va solicita acordarea de asistenta tehnica, telefonic..

Toate bransamentele se vor realiza ulterior conform avizelor institutiilor autorizatoare, functie de investitia propusa pe fiecare teren in parte, in baza prezentului P.U.D.

Toate cladirile vor fi racordate la retelele edilitare Publice. ~~Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.~~

Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

Spatii plantate

Asigurarea spatiilor verzi se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al Judetului Constanta .

Constructii de locuinte colective – vor fi prevazute spatii verzi si plantate, pe o suprafata de 30% din suprafata terenului.

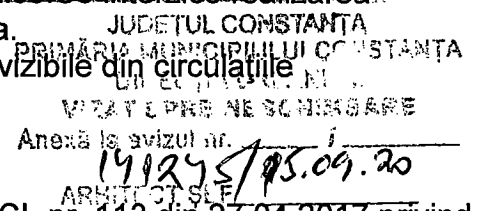
Pentru investitia propusa se vor asigura 296 mp de spatiu verde din care 96 la nivelul solului si 200 terase verzi reprezentind 30,40%.

Locurile de parcare de la bulevardul Tomis vor fi mascate cu gard viu spre strada.

Imprejuriri

Conform PUZ

-Gardurile spre strada vor fi transparentelor avea inaltimea maxima de 2,0m cu



un soclu opac de 60cm si partea superioara traforata.

-Gardurile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2,5m si vor fi opace.Se admite si separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu,cu acordul vecinilor.

-Spre trotuare si circulatii pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor,dar se va putea prevdea marcarea apartenentei spatiului prin diferente de pavaje,bordure,garduri vii,terase.

Posibilitati maxime de ocupare si utilizare a terenului

Procentul maxima de ocupare a terenurilor

POT max = 60%

Coeficientul maxim de ocupare a terenurilor

CUT max = 3

Cap 3.5 Propunere de amplasare a constructiilor pe terenul studiat

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. 1825 din 29.05.2019.

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

Regimul tehnic propus

Suprafata construita la sol = 301 mp

Suprafata desfasurata = 2107 mp

POT 31,00 % (conform PUZ 60%)

CUT 2,20 (conform PUZ 3,00)

POT max propus 60 %

CUT max propus 3,00



Nr	BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT				
	zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
1	constructii	0	0	301	30,90
2	spatii verzi amenjate	0	0	96	9,90
3	spatii verzi neamenjate	974	100	0	0,00
4	circulatii auto si parcare	0	0	577	59,20
total		974	100	974	100,00

UDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ŞI PRE NESCUMBARE
Anexa la avizul nr. 14245/15.09.20
ARHITECT ŞEF

Funcţiunea propusa

Se propune realizarea unui imobil de locuinte colective P+6E (cu parcare la parter si locuinte colective la etajele superioare.

La parter se vor realiza garaje iar la etajele 1-6 se vor asigura 17 de apartamente din care 1 apartament de 4 camere ,11 cu trei camere ,5 cu doua camere .

La parterul cladirii sunt prevazute 11 locuri de parcare ,accesul la locuintele colective ,camera tehnica si gospodaria de gunoi

La etajul 1 sunt prevazute doua apartamente de doua camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 2 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 3 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 4 sunt prevazute doua apartamente de doua camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 5 sunt prevazute doua apartamente de trei camere si unul de doua camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie unul sau doua dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

La etajul 7 sunt prevazute un apartament de patru camere si unul de trei camere .

Apartamentele au camera de zi ,bucatrie doua sau trei dormitoare si una sau doua bai si sunt prevazute cu balcoane.

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

- acces comun la spatiul locuibil si la spatiile de parcare auto
- spatii pentru odihna;
- spatii pentru prepararea hranei;
- grupuri sanitare;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Vor fi prevazute in interiorul parcelei cele 21 de locuri de parcare necesare pentru imobilul propus .Va fi prevazuta o zona pentru parcare de biciclete. Va fi preazut un loc de joaca pentru copii in zona de nord a terenului. Gospodaria de gunoi este prevazuta la parterul cladirii in zona de nord a imobilului cu acces din aleea laterala.

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- Aliniamentul terenului spre bulevardul Tomis este la 17 m din axul bulevardului .Fata de acest aliniament imobilul se va retrage la 10,50 m.
- Spre limitele de est si vest va fi o retragere de **minim 5 m**
- Spre limita de nord va fi o retragere de **minim 4,5 m**
- Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, in partea desinata a acestei documentatii de urbanism.

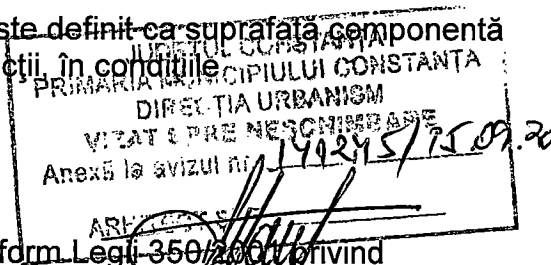
In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Cap 3.6 Concluzii

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unei construcții P+6E cu funcțiunea de locuințe colective cu parcaje la parter , accesele auto și pietonale, conformarea arhitecturalvolumetrică ,modul de ocupare a terenului și modifică retragerile față aliniamente si de limitele laterale și posterioare ale parcelei. Având în vedere amplasarea construcțiilor vecine existente față de limitele de proprietate, poziționarea noii investiții nu va crea disfuncții la nivelul însoirii construcțiilor existente și nou propuse.

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

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;



- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

