

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire ansamblu rezidențial,
Palazu Mare - zona Complex comercial TOM,
investitor SC Mobipark SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01 2020.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 8176/15.01.2020, 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. 11842/21.01.2020, precum și avizul nr. 236507/05.12.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Văzând solicitarea domnului Cioroiariu Bogdan, în calitate de reprezentant al SC Mobipark SRL, înregistrată sub nr. 169431/03.09.2019, completată cu adresa nr. 194736/09.10.2019;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Palazu Mare, zona Complex comercial TOM, zona DN2A - ferma 7, lot 1/1, parcela VN 317/1 lot 1 și VN 317/2 lot 1/3/2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construcție a unui ansamblu rezidențial cu regim de înălțime P+9E care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, zona Complex comercial TOM, zona DN2A - ferma 7, lot 1/1, parcela VN 317/1 lot 1 și VN 317/2 lot 1/3/2, în suprafață de 10921 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 250936, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, grevat de drept de ipotecă în favoarea numiților Alexa Gheorghe, Alexa Elena, Maticiuc Ion și Maticiuc Smaranda, este proprietate SC Mobipark SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 3703/20.08.2019 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 Mobipark SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

14 pentru, — împotrivă, 11 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ

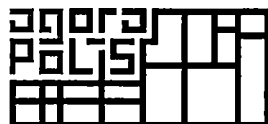
TEODOR RADUCHI

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
ENACHE MARCELA**

Enache Marcela

CONSTANȚA

NR. 39 / 30.01, 2020



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA
AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ P+8-9**

Amplasamentul: Mun. Constanța, Zona DN 2A - FERMA 7, LOT 1/1; VN 317/1, LOT 1 și VN 317/2, LOT
1/3/2;

Beneficiarul investiției: **MOBIPARK SRL, fostă 4EVER DEVELOPMENT SRL**

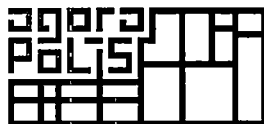
Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Management proiect: **ATÂT S-A PUTUT - ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0. DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic de detaliu pentru în vederea amplasării de imobile de locuire colectivă P+9.

0.2. Amplasamentul:

Zona DN 2A - FERMA 7, LOT 1/1; VN 317/1, LOT 1 și VN 317/2, LOT 1/3/2, Mun. Constanța, județul Constanța.

0.3. Inițiatorul investiției:

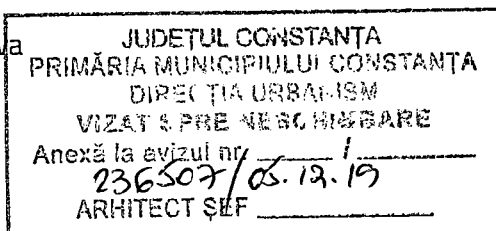
MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL)

0.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea



0.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat PUD este 10921 mp.

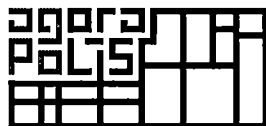
0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform extrasului de carte funciară nr. 120348 /02.09.2019, terenul cu numărul cadastral 250936 este situat în intravilanul UAT Municipiul Constanța și este proprietatea MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL). Parcela a rezultat în urma alipirii loturilor cu numerele cadastrale 230564, 245188 și 250413, conform Actului Notarial nr 3703/20.08.2019 emis de Tragone George.

De asemenea, terenul cu nr. cadastral 250415 și suprafața de 1027 mp cu care terenul de intervenție se învecinează la nord este tot proprietatea MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL), conform extrasului de carte funciară pentru informare nr 51011/11.04.2019.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unui ansamblu de 6 locuințe colective în intravilanul municipiului Constanța, într-o zonă reglementată prin „PUD parcelare teren în vederea construirii de locuințe și dotări aferente acestora” aprobat cu HCLM 172/2013, având ca bază ”PUZ Palazu Mare III” , aprobat cu HCLM nr. 121/16.05.2011, al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018- precizare.

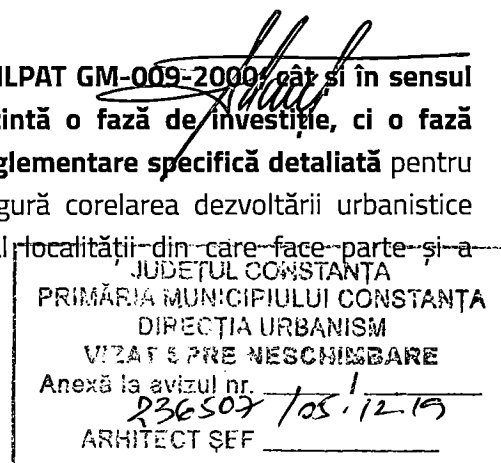
Suprafața terenului propus pentru realizarea investiției este de 10921 mp și se propune edificarea a 6 construcții regim P+8 - 9 parțial. Construcțiile propuse se vor organiza pe două rânduri, paralele cu cele două blocuri existente în partea de sud-vest.

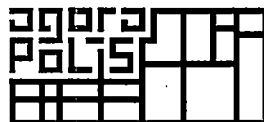
Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse este de aproximativ 25300 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor, de aproximativ 2700 mp. CUT-ul propus pentru ansamblu va fi de 2,4, POT-ul de 26%. Prevederile aprobate prin HCLM nr. 172/17.06.2013 prevăd respectarea unor reglementări definite de un CUT maxim admis de 3 și a unui POT maxim admis de 60%.

Prin urmare, propunerea respectă reglementările propuse prin „PUD parcelare teren în vederea construirii de locuințe și dotări aferente acestora” aprobat cu HCL 172/2013 și detaliat prin „PUZ Palazu Mare III” aprobat cu HCL nr. 258/2017.

Prezentul PUD urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcțiilor propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), conformarea volumetrică a viitoareii construcții, stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUD-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.





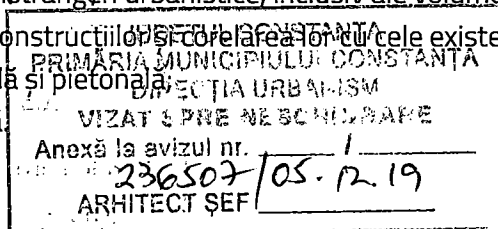
**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

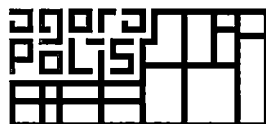
Scop/Obiective PUD:

- Utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- Facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul PUD se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona nord-vestică a municipiului Constanța, fiind situat în proximitatea Bulevardul Tomis (Drumului Național 2A/Drumului European 87/ Bd. Tomis) care face legătura între Constanța și Ovidiu, la nord-vest de centrul comercial Tom (Carrefour).

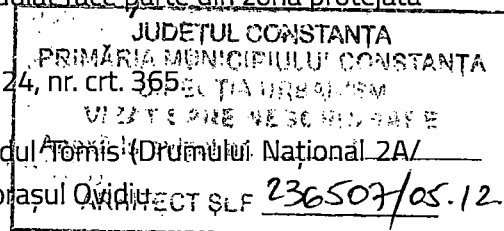
Încadrarea în PUG/PUZ

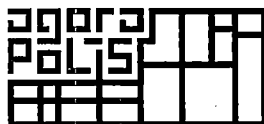
Documentația „PUD parcelare teren în vederea construirii de locuințe și dotări aferente acestora” aprobat cu HCLM 172/2013 (având ca bază ”PUZ Palazu Mare III” , aprobat cu HCLM nr. 121/16.05.2011, al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018-precizare), încadrează terenul studiat în **UTR 1 - Zona instituții, servicii, birouri, comerț, locuințe, dotări urbane la nivel supra-municipal sau municipal cu indicatori urbanistici POT max=60%, CUT max=3.**

Conform OMC nr.2.828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare, terenul studiat face parte din zona protejată istoric:

- Situl arheologic de la Palazu Mare, Cod LMI 2004 CT-I-s-B-02724, nr. crt. 365

Terenul beneficiază de accesibilitate ridicată prin intermediul Bulevardul Tomis (Drumului Național 2A/ Drumului European 87), ce face legătura între Municipiul Constanța și orașul Ovidiu.





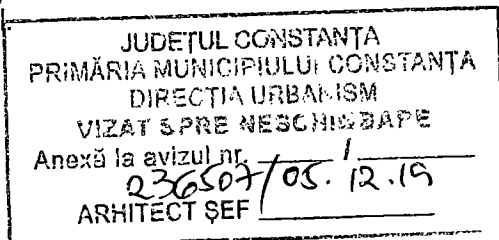
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

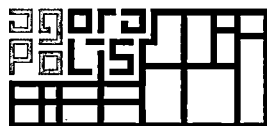
2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

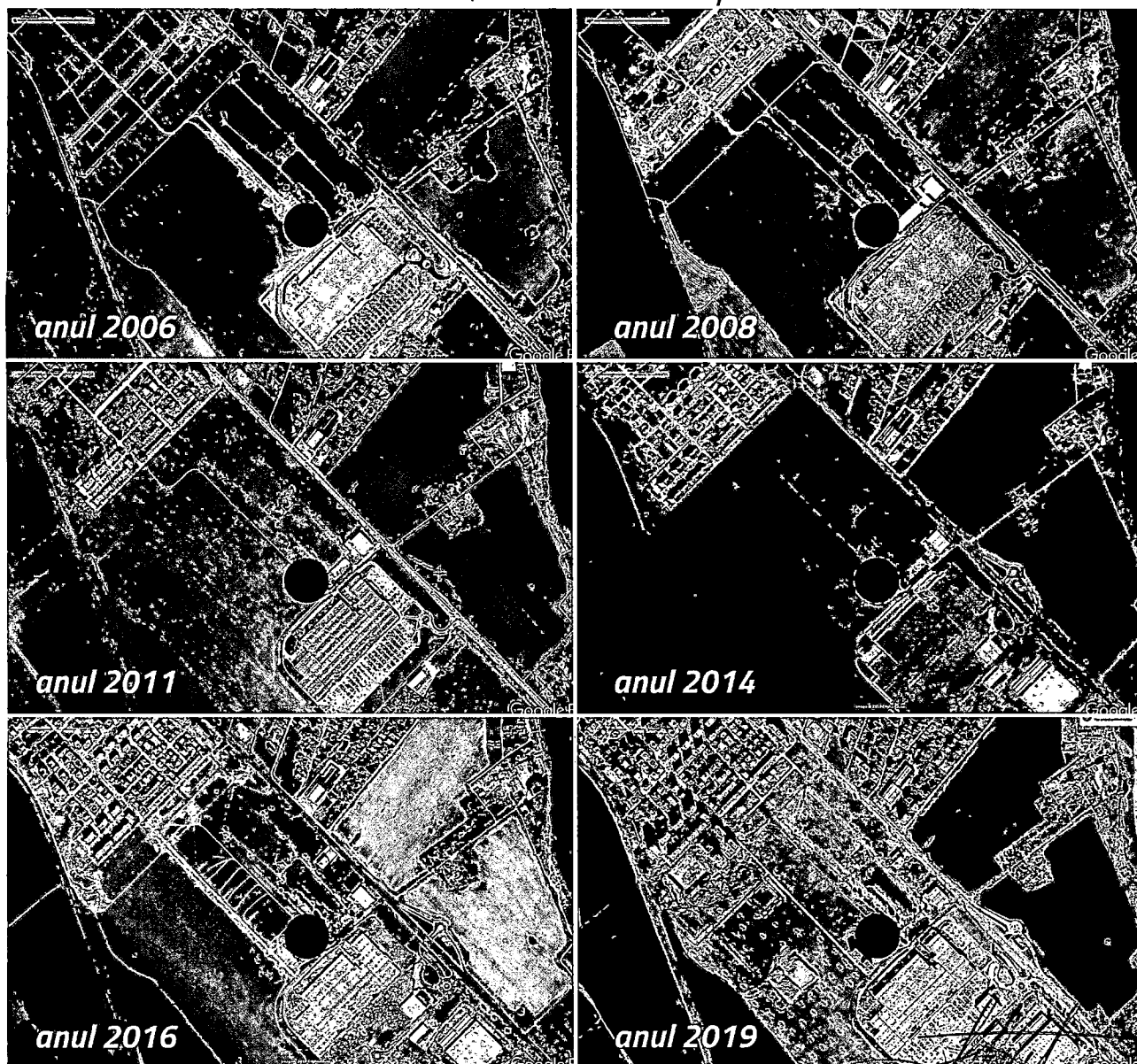
Localizată către ieșirea nord-vestică a Municipiului Constanța, către localitatea Ovidiu, în contextul interesului pentru noi dezvoltări imobiliare care să servească nevoile crescânde de locuire și alte tipuri de nevoi ale orașului, zona Palazu Mare, în care se regăsește terenul de intervenție, a reprezentat una dintre cele mai active areale pentru construcția de locuințe colective și individuale în perioada ultimilor 15-20 de ani. O analiză a imaginilor satelitare din anul 2006 până în prezent, arată transformarea zonei. Inaugurarea centrului comercial Tom în anul 2006, a reprezentat un impuls substanțial pentru investițiile în zonă. Alături de investițiile în zonele comerciale, au fost edificate zone rezidențiale precum Tomis Plus sau Boreal și nu numai, remarcându-se o dezvoltare continuă a zonei atât pe latura sudică, cât și pe latura nordică a Bulevardului Tomis, către Lacul Siutghiol. Astfel, dinamica zonei indică un teritoriu cu potențial, supusă presiunii investiționale.

Zona este una în plină dezvoltare, fiind construite locuințe colective la sud-vest de terenul de intervenție și centrul comercial la sud-est de acesta. Zona cartierului Palazu Mare, aflată în vecinătatea zonei de intervenție, este una în plină dezvoltare imobiliară, iar adiacent acesteia, se regăsesc ansamblurile Tomis Plus și Boreal.





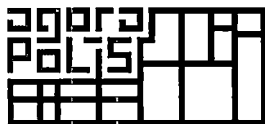
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA



JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 236507/05.12.19
ARHITECT ȘEF _____



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul pe care se va realiza investiția are acces la Bulevardul Tomis (Drumul Național 2A/Drumul European 87) prin intermediul străzii locale care mărginește terenul de intervenție pe latura estică. Această stradă are un profil carosabil de 7 metri, cu dublu-sens, iar distanța de la terenul de intervenție și până la DN2A este de aproximativ 175 metri. În prezent, aceasta este parțial asfaltată. Prin intermediul DN2A (Bulevardului Tomis), zona este conectată pe direcția NV-SE de centrul Municipiului Constanța (în SE) și de orașul Ovidiu (în NV),

Zona se află în proces de dezvoltare al infrastructurii rutiere, beneficiind de artere parțial asfaltate (între DN 2A și latura nord-estică) și de drumuri pietruite sau de pământ, propuse a fi dezvoltate prin PUZ Palazu Mare III, ca cele care fac legătura între zona locuințelor Tomis Plus și latura nord-vestică a zonei de intervenție.

La momentul elaborării prezentului studiu urbanistic, DN2A (bulevardul Tomis) este o arteră cu dublu sens a câte două benzi pe fiecare sens și separatoare mediane din prefabricate din beton între cele două sensuri. Profilul carosabil al străzii este de 14 metri. Nu există trotuare pietonale pe niciuna dintre laturile străzii.

2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

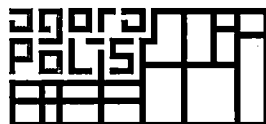
Terenul cu suprafața de 10921 mp are o formă neregulată și se învecinează, după cum urmează:

- La nord-est cu lotul cu număr cadastral 250415, categoria de folosință curți-construcții, deținut de MOBILAR SRL (fostă 4 Ever Development SRL), neconstruit;
- La nord cu lotul cu număr cadastral 250414, categoria de folosință curți-construcții, neconstruite;
- La vest se află un teren aflat în domeniul public, neconstruit, cu folosința de drum de exploatare - DE 316;
- La sud-vest se află parcela cu număr cadastral 245187, categoria curți-construcții, pe care se află în proces de edificare două blocuri de locuințe colective regim P+4;
- La est și sud-est se află loturile cu numerele cadastrale 230551 și 230565 și un teren liber domeniu public cu folosința de drum de exploatare - De 318.

Terenul aflat în studiu este liber de construcții, prin urmare are un POT = 0% și un CUT = 0.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.4. Destinația clădirilor

Conform reglementărilor existente, terenul este localizat UTR 1- Zona instituții, servicii, birouri, comerț, locuințe, dotări urbane la nivel supra municipal sau municipal.

Funcțiunile admise prin RLU aferent PUZ Palazu Mare III sunt:

- instituții și servicii publice supra-municipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii de sănătate (spitale, cămine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale);
- servicii financiar-bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri);
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activități asociative diverse;
- servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, baruri), comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport în spații acoperite);
- show-room-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multi-etajate;
- locuințe colective.

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 10921 mp și este proprietatea MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL), conform extrasului de carte funciară nr. 120348/02.09.2019, având numărul cadastral 250936. Parcela a rezultat în urma alipirii loturilor cu numerele cadastrale 230564, 245188 și 250413, conform Actului Notarial nr 3703/20.08.2019 emis de Tragone George.

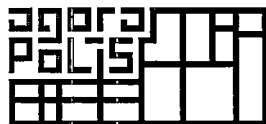
De asemenea, terenul cu nr cadastral 250415 și suprafața de 1027 mp cu care terenul de intervenție se învecinează la nord este tot proprietatea MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL), conform extrasului de carte funciară pentru informare nr 51011/11.04.2019.

2.6. Concluziile studiului geotehnic

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic. Succesiunea litologică identificată este următoarea:

- la suprafață, pământ cenușiu până la adâncimea de 0,9 - 1,3 m;





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- strat de loess galben cu intercalații cafenii, până la adâncimea de 7,5 m;

2.7. Accidente de teren

Terenul studiat nu prezintă accidente de teren. În urma ridicării topografice, avizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară cu avizul nr 4076/2019, s-a identificat o pantă a terenului de aproximativ 3% pe direcția SV-NE, cu cel mai ridicat punct la cota 31,3 metri deasupra mării, în proximitatea colțului sud-estic și cel mai jos punct în proximitatea colțului nord-estic, la cota 27,67 metri deasupra mării.

2.8. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată se încadrează din punct de vedere al activității seismice în:

- zona seismică C - ag. = 0,20 g, conform P100-1/2014;
- Perioada de colt $T_c = 0,7s$, conform P100-1/2014;

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanța este situată în zona cu gradul „71” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

2.9. Analiza fondului construit existent

În imediata vecinătate a terenului de intervenție, fondul construit se compune din centrul comercial Tom, o construcție de tip hală, de gabarit mare (aprox. 36000 mp), specific construcțiilor tip centru comercial, localizat la est și două blocuri de locuințe colective în curs de edificare, cu un regim final P+4, localizate la sud-vest. Către DN2A se află o construcție tip hală, cu funcțiune de showroom și service auto, cu o amprentă aproximativă la sol de 2000 mp.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

VIZAT ȘI PRE-REGISTRAT
Anexă la avizul nr. 236597/05.12.19
ARHITECT SEE

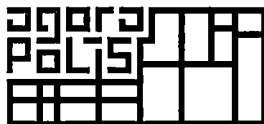
Construcțiile existente se află într-o stare constructivă foarte bună, fiind construcții relativ noi și întreținute, cu funcțiuni frecventate de public.

2.10. Echiparea existentă

Fiind o zonă în plină dezvoltare imobiliară, rețelele edilitare se află în stadii diferite de extindere. Situația rețelelor în zona PUD, conform avizelor eliberate de operatorii locali de utilități sunt după cum urmează:

- Aviz RAJA SA - alimentarea cu apă și canalizare, aviz nr 719/68238/30.07.2019, în care se precizează existența conductei de aducțiune apă 2cDn 800 mm OL+PREMO, Dn 450mm F-

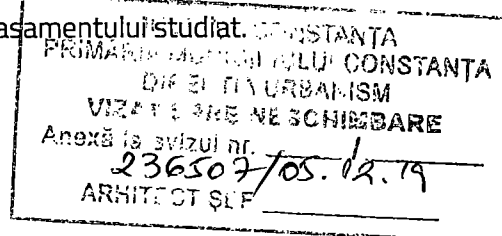




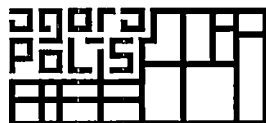
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Dn560mm PEHD și conductele de refulare ape uzate Dn 400 mm PEHD, Dn200 mm OL Spital TBC-Palazu Mare (care nu aparține RAJA SA), Dn 400 mm PEHD Ovidiu. De asemenea, în zona amplasamentului, (vecinătate De 168 spre Ovidiu) există conducta de aducțiune apă Dn 1000 mm ce aparține RAJA SA - Centrul Zonal Nord. În zona amplasamentului studiat conductele de alimentare apă, canalizare menajeră și pluviale existente nu se află în întreținerea și exploatarea RAJA SA.

- Telekom România Communications - rețele și echipamente de telecomunicații, avizul nr 1045/26.06.2019, în care se precizează faptul că operatorul nu deține infrastructură în zona amplasamentului.
- RCS&RDS SA - rețele și echipamente de telecomunicații, avizul nr 7084/12.07.2019 în care se precizează faptul că operatorul deține rețele în lungul limitei sud-vestice.
- E-Distribuție Dobrogea - alimentarea cu energie electrică, avizul nr 270018651/03.07.2019 în care se precizează că propunerea nu afectează rețelele operatorului.
- Distrigaz Sud Rețele - alimentarea cu gaze naturale, avizul cu nr 314.073.611/24.06.2019 în care se precizează existența rețelelor de gaze naturale de-a lungul drumului de exploatare De318 printr-o conductă PE250 RP subterană amplasată la 1 m adâncime și de-a lungul laturii sud-vestice a amplasamentului printr-o conductă PE180 RP subterană situată la 0,9 m adâncime.
- RADET Constanta - alimentare cu energie termică, avizul cu nr B 9659/04.07.2029, în care este precizat faptul că operatorul nu deține rețele în zona amplasamentului studiat.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3. REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program, se intenționează realizarea unui ansamblu de 6 locuințe colective în intravilanul municipiului Constanța, într-o zonă reglementată prin „PUD parcelare teren în vederea construirii de locuințe și dotări aferente acestora” aprobat cu HCLM 172/2013 (având ca bază ”PUZ Palazu Mare III”, aprobat cu HCLM nr. 121/16.05.2011, al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018- precizare).

Suprafața terenului propus pentru realizarea investiției este de 10921 mp și se propune edificarea a 6 construcții regim P+8-9 parțial (dispuse în 2 bare). Construcțiile propuse se vor organiza pe două rânduri, paralele cu cele două blocuri existente în partea de sud-vest.

Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse este de aproximativ 25300 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor, de aproximativ 2700 mp. CUT-ul propus pentru ansamblu este de 2,4, iar POT-ul de 26%. Reglementările existente prevăd respectarea unor reglementări definite de un CUT maxim admis de 3 și a unui POT maxim admis de 60%.

Prin urmare, propunerea respectă reglementările propuse prin „PUD parcelare teren în vederea construirii de locuințe și dotări aferente acestora” aprobat cu HCLM 172/2013 (având ca bază ”PUZ Palazu Mare III”, aprobat cu HCLM nr. 121/16.05.2011, al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018- precizare)

Prin prezentul studiu se urmărește definitivarea amplasării construcțiilor propuse în cadrul terenului de intervenție, indicarea accesurilor, carosabile, și pietonale și condițiilor de racordare la rețelele edilitare, în vederea satisfacerii nevoilor viitorilor locuitori ai ansamblului și relația cu circulațiile existente.

3.1. Regulamentul de urbanism

VIZAT ȘI PRE-REGISTRARE

Anexă la avizul nr. 1

236507/05.12.19

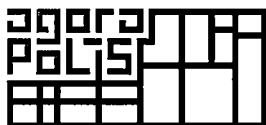
Prezenta documentație detaliază prevederile reglementate conform HCL nr 121/2011 al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018- precizare și, respectiv HCL 127/2013

Articolul 1 - Utilizări admise

- instituții și servicii publice supra municipale și municipal, sedii ale unor organisme extrateritoriale
- servicii de sănătate (spitale, cămine de bătrâni, policlinici, cabinete medicale)



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

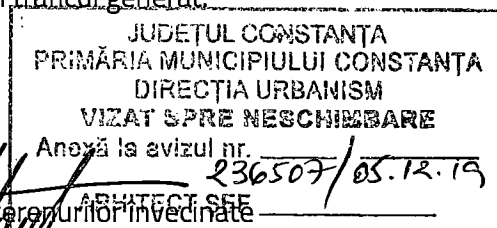
- servicii financiar-bancare și de asigurări, posta/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri)
- cercetare/dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca/mediateca, activități asociative diverse
- servicii profesionale, hoteluri, alimentație publică (restaurant, cofetării, cafenele, baruri) comerț, expoziții, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere/spa, sport în spații acoperite)
- show-room-uri auto, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcuri multi-etajate
- locuințe colective

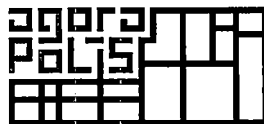
Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- extinderile și schimbările de profil se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.
- se vor asigura circulații și piațete pietonale precum și scuaruri în pondere de min. 10% din suprafața de teren.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezintă riscul îndepărtării investitorilor interesați.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat.
- construcții provizorii de orice natură
- depozitare en-gros
- depozitari material refolosibile
- platforme de precolectare a deșeurilor urbane
- lucrări de sistematizare verticală de natură să afecteze utilizarea terenurilor învecinate
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor meteorice.





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

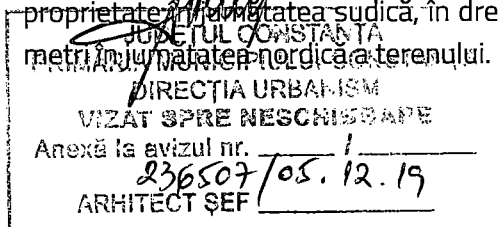
Articolul 4 - forma parcelelor

- se vor rezerva terenuri pentru instituții și servicii publice parcelate în module având suprafața minimă de 1000 mp și deschidere la strada de min. 30m
- în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respecta următoarele condiții:
 - *clădiri sub 4 niveluri-suprafața minimă 300 mp
 - front minim la stradă-8m
 - raport între laturile lotului sub 1/3
 - *clădiri peste 4 niveluri-suprafața minimă-500 mp
 - front minim la strada-12m
- Parcelele se pot dezmembra în aceste condiții.
- Dacă prin lotizare se propune realizarea unor noi circulații publice, este necesară elaborarea unui PUD cu încadrarea în indicatorii urbanistici aprobați conform prezentului Regulament

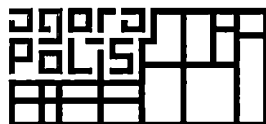
Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Clădirile se vor amplasa, în funcție de caracterul frontului stradal (continuu sau discontinuu) și de normele existente, pe aliniament sau retrase de la aliniament cu minimum 5 metri.
- Clădirile care alcătuiesc fronturi continue (regim înșiruit) vor avea o adâncime maximă de 20 metri față de aliniament/aliniere.
- Clădirile, care alcătuiesc regim înșiruit de amplasare pe parcelă, frontul continuu nu va depăși lungimea de 30-metri.
- Clădirile se pot amplasa pe aliniament în cazul în care înălțimea maximă la cornișă/atic nu depășește distanța dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă.
- Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri, cu condiția să nu fie lăsate vizibile, din domeniu public, calcane de pe parcelele alăturate. Fac excepție parcelele de colț, amplasate la intersecția arterelor de importanță zonală și locală (a care prospectul stradal este minimum 10 metri) conform Figura nr. 1.

- față de limita estică, ce se constituie ca aliniament, este permisă amplasarea pe limita de proprietate în jumătatea sudică, în dreptul imobilului cu nr cadastral 230565 și retras cu minim 5 metri în jumătatea nordică a terenului.



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- față de limita vestică, ce se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere de minim 5 metri în partea sudică a amplasamentului și minim 9 metri în partea nordică a amplasamentului, conform planșei de reglementări și respectând circulațiile carosabile propuse în documentațiile aprobate anterior;

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelor

- față de limita sudică a amplasamentului, ce se constituie ca limită laterală, se va respecta o retragere minimă de 20 metri. Față de limita nordică a amplasamentului, ce se constituie ca limită laterală, se va respecta o retragere minimă de 15 metri.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

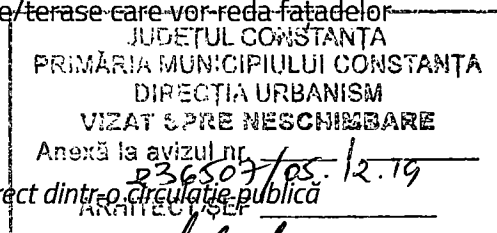
- între construcții se va respecta o distanță minimă care să asigure iluminarea naturală a încăperilor de locuit conform OMS nr 119/2014, cu completările și modificările ulterioare. În cazul în care construcțiile de învecinează cu fațade fără ferestre (calcan) sau cu ferestre pentru aerisire care nu deservește încăperi de locuit, nu se impune respectarea unei distanțe minime.

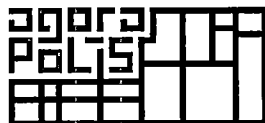
În vederea maximizării spațiului comun și a fluxurilor carosabile din interiorul ansamblului, se propune amplasarea celor 6 construcții pe două tronsoane a câte 3 blocuri, alăturate pe laturile scurte pe care nu se vor propune ferestre către spațiile de locuit. Având în vedere această amplasare, orientarea apartamentelor se va realiza pe laturile sud-vestică și nord-estice, dar și pe fațadele scurte extreme celor două tronsoane de blocuri. Fiecare locuință va beneficia de balcoane/terase care vor reda fațadelor o imagine dinamică.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- *parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil direct dintr-o circulație publică*
- în colțul nord-estic al terenului - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 7 metri;
- în colțul sud-vestic al terenului - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 7 metri;
- în colțul sud-estic al terenului - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 6,1 metri;

Pe latura estică, circulația exterioară ansamblului se va realiza prin intermediul unei străzi cu dublu sens și gabarit carosabil de 7 metri, care, conform „PUZ Palazu Mare III” va relaționa zona de studiu de DN2A. Pe latura sud-vestică, accesul carosabil cu dublu sens și gabarit de 7 metri este propus în dreptul





**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

prelungerii străzii existente care face legătura cu cartierul Tomis Plus. Circulațiile carosabile interioare propuse vor avea o dispunere paralelă cu cele două linii de blocuri propuse, iar de o parte și de cealaltă a acestora se vor organiza, în regim compact, parcările la sol necesare investiției.

De-a lungul celor două străzi NE-SV perimetrare parcelei, au fost propuse circulații pietonale, de o parte și de alta a celor carosabile, cu lățimea de 1,5 metri fiecare. Accesul pietonal pe lot este posibil în dreptul celor trei accesuri carosabile menționate și, în plus, de-a lungul străzii perimetrare estice, sunt propuse alte două accesuri pietonale cu lățimea de 1,2 metri fiecare.

Soluția de organizare a circulațiilor a fost avizată în cadrul Comisiei de Circulație întrunită în data de 10.07.2019, prin avizul nr 6079/11.07.2019.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

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

Pentru a deservi cele 227 de apartamente propuse la nivelul zonei de intervenție, conform HCL 113/2017, sunt necesare un total de 281 locuri de parcare. Acestea vor fi dispuse la nivelul solului, în interiorul terenului de intervenție (253 locuri de parcare), dar și pe o parcelă adiacentă (28 locuri de parcare), vecină pe latura nord-vestică cu terenul de intervenție (nr cad 250415), care se află tot în proprietatea inițiatorului PUD, MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL), adiacentă laturii nord-vestice a imobilului care generează PUD (parcelă vecin direct). Locurile de parcare vor fi amenajate cu vegetație pentru a le integra în amenajarea peisagistică a ansamblului și a ameliora impactul razelor solare asupra zonei parcarilor.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

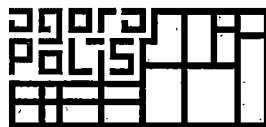
Anexă la avizul nr.

236807/05.12.19

ARHITECT SEF

- *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 fațadele uni arc de cerc cu raza 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/cornișă, admisă va fi de P+14E, respectiv Hmaxim = 45 metri iar regimul minim de înălțime este P+3E, respectiv Hmaxim = 17 metri. Soluția de mobilare a parcelei propune 6 volume cu un regim de înălțime P+8+9 parțial.*
- *Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:*





**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru această zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
 - înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,5 metri față de trotuarul de gardă + 3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1, 10 metri pentru atic/cornișă;
 - se permite realizarea de subsol sau demisol;
 - numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus.

Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus, edificat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă.

- Se propune o înălțime maximă a construcțiilor de 32 metri măsurată de la cota de călcare a terenului amenajat și până la cornișa etajului 8. Peste etajul al optulea se propune realizarea unui singur etaj parțial pe o suprafață reprezentând maxim 80% din suprafața etajului inferior opt. Înălțimea maximă a construcției măsurată de la cota de călcare a terenului amenajat și până la cornișa etajului parțial 9 este de 36 metri. Etajul al nouălea se va constitui din două volume paralelipedice amplasate pe colțurile unei diagonale a planului clădirii, având două laturi exterioare în continuarea etajului al optulea, iar a treia latură, paralelă cu fațada lungă a clădirii, retrasă cu minim 3 metri față de aceasta.

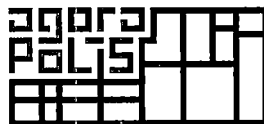
Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Aspectul exterior al clădirilor va exprima caracterul și reprezentativitatea funcțiunii și va ține seama de caracterul general al zonei și de arhitectura clădirilor învecinate cu care se afla în relații de co-vizibilitate.
- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice diversității de funcțiuni și exprimării prestigiului și specificului investitorilor.
- Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

Din punct de vedere al volumetriei, cele 6 blocuri vor fi compuse din 6 volume regulate simple (paralelipede dreptunghice) pe fațadele cărora se vor modela terasele/balcoanele fiecărui apartament. Parterul blocurilor va fi nelocuibil și va găzdui accesul și nodul de circulație, spațiile tehnice și locuri de parcare închise, cu acces direct din circulațiile publice de incintă.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară





**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV
- Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții.

Imobilului care a generat PUD i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

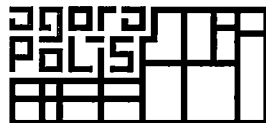
- Pentru asigurarea alimentării cu apă se propune realizarea unui branșament cu lungimea de aproximativ 250m de-a lungul De 318, până la rețeaua existentă de-a lungul DN2A. Branșamentul pentru canalizare este propus similar, din rețeaua existentă de-a lungul DN2A. În vederea evacuării apelor pluviale, se va realiza un branșament la rețeaua privată la care este racordat și complexul realizat în zona de sud a amplasamentului. De altfel, la studiul de soluție realizat la faza DTAC, se va studia și posibilitatea realizării racordurilor la rețelele private aflate în exploatare în zona de sud a amplasamentului, la care sunt racordate cele două blocuri existente.
- În vederea asigurării accesului la rețeaua de telecomunicații se propune realizarea unui branșament la rețeaua RCS&RDS SA existentă în zona sudică a amplasamentului, conform avizul ui RCS&RDS nr 7084/12.07.2019.
- Pentru alimentarea cu energie electrică, este propusă realizarea unui post de transformare de 20 Kv în zona mediană estică a amplasamentului, între cele două rânduri de blocuri, alimentat de la rețelele existente în proximitatea limitei sudice a terenului, similar branșamentului realizat la cele două blocuri edificate în sud.
- Alimentarea cu gaze naturale se propune a fi realizată printr-un branșament din De 318 unde, conform avizului nr 314.073.617/24.06.2019 al Distrigaz Sud Rețele, există conductă PE250 RP de gaze naturale amplasată îngropat, la 1 m adâncime.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
DIRECȚIA URBANISM
VIEȚI ȘI PROTECȚIE
23.05.2019

Spațiile pentru colectarea deșeurilor menajere se vor realiza în parterul fiecărui bloc, în incinte ventilate, cu acces direct din circulațiile carosabile de incintă, pentru a putea fi ușor accesibile pentru preluare de mașina de salubritate.

Costurile aferente lucrărilor de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică vor fi suportate în întregime de investitor/beneficiar. Extinderea rețelelor existente sau rețelele noi, precum și racordurile la





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

acestea se vor amplasa în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin. 2.1 al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. La faza DTAC se vor studia soluțiile de racordare / branșare la rețelele de utilități existente în zonă.

La nivelul ansamblului se va realiza un spațiu de joacă pentru copii cu suprafața minimă de 200 mp.

Articolul 13 - Spații plantate

Se va asigura un procent de spațiu verde de minim 25% din suprafața terenului, pe teren nemineralizat. Spațiile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate cu spațiu verde reprezentând 50% din suprafața acestora.

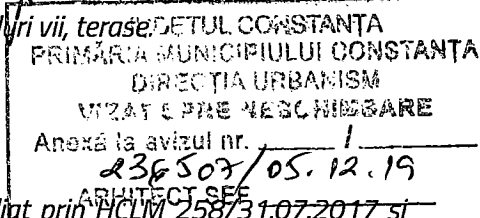
În cadrul zonei verzi se va amenaja un spațiu de joacă pentru copii cu suprafața de aproximativ 200 mp.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0m cu un soclu opac de 60cm și partea superioară traforată. Nu este obligatorie realizarea împrejmuirilor spre stradă.
- Gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5m și vor fi opace. Se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor.
- Spre trotuare și circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor, dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, borduri, garduri vii, terase.

Articolul 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului

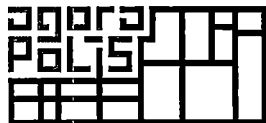
- POT MAX.=60%, conform HCL nr 121/2011 al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018- precizare și, respectiv HCL 127/2013



Articolul 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- CUT MAX.=3,0, conform HCL nr 121/2011 al cărui RLU este detaliat prin HCLM 258/31.07.2017 și HCLM 254/28.06.2018- precizare și, respectiv HCL 127/2013





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

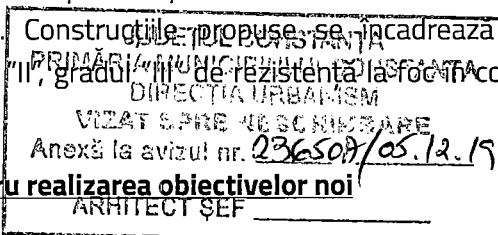
Construcțiile propuse pentru edificarea pe lot vor avea funcțiunea de locuințe colective, cu un regim de înălțime P+8-9 parțial, în care parterul celor 6 blocuri va fi dedicat spațiilor tehnice și circulațiilor comune, dar și zonelor de parcaje acoperite.

În vederea maximizării spațiului comun și a fluxurilor carosabile din interiorul ansamblului, se propune amplasarea celor 6 construcții pe două tronsoane a câte 3 blocuri, alăturate pe laturile scurte pe care nu se vor propune ferestre către spațiile de locuit. Având în vedere această amplasare, orientarea apartamentelor se va realiza pe laturile sud-vestică și nord-estice, dar și pe fațadele scurte extreme celor două tronsoane de blocuri. Fiecare locuință va beneficia de balcoane/terase care vor reda fațadelor o imagine dinamică.

Din punct de vedere al volumetriei, cele 6 blocuri vor fi compuse din 6 volume regulate simple (paralelipipede dreptunghice) pe fațadele cărora se vor modela terasele/balcoanele fiecărui apartament. Construcțiile vor avea o înălțime maximă de 36 metri, măsurate de la nivelul de călcare al terenului amenajat în dreptul accesului în construcție și până la cornișa ultimului nivel.

3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

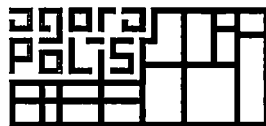
Suprafața desfășurată a construcțiilor propuse este de aproximativ 25300 mp, iar proiecția la sol a construcțiilor, de aproximativ 2700 mp. Sunt prevăzute un total cumulat de 227 de apartamente, la nivelul celor 6 blocuri propuse. Construcțiile propuse se încadrează în categoria de importanță normală „C” clasa de importanță „II”, gradul „III” de rezistență la foc în conformitate cu HG 766/ 1997, P100/1-2006 și P118/2016.



3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Propunerea de organizare în interiorul terenului de investiție vizează realizarea celor 6 blocuri de locuințe dispuse pe două tronsoane paralele orientate de-a latul terenului. În acest fel, și organizând partiurile astfel încât să nu fie necesară iluminarea camerelor de locuit pe laturile învecinate ale construcțiilor propuse, se va eficientiza dispunerea în parcelă, iar circulațiile carosabile și locurile de parcare vor putea fi dispuse într-o manieră care să deservească fluid zona.





**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Parterul celor 6 construcții va fi organizat ca spații tehnice, circulații comune, spații de depozitare, spații pentru colectarea deșeurilor menajere și parcuri la nivelul solului. La nivelul parterului blocurilor C1, C2 și C3 locurile de parcare propuse către exteriorul construcției vor fi deservite de o circulație interioară cu lățimea de 5,2 metri.

3.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă. Arhitectura clădirilor se va încadra în caracterul zonei și va fi subordonat funcțiunii propuse de locuințe colective. Orientarea clădirilor permite iluminarea naturală a încăperilor și nu privează construcțiile învecinate de iluminarea naturală, conform OMS nr 119/2014 cu modificările și completările ulterioare.

Soluția de amplasare a construcțiilor a fost studiată într-un studiu de însorire în vederea asigurării iluminării naturale a încăperilor de locuit, avizat de Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța prin avizul nr 1164R/21.08.2019 prin care se precizează faptul că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de reglementările sanitare în vigoare.

3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCUMBARE
Anexă la avizul nr. 1236507/05.12.19

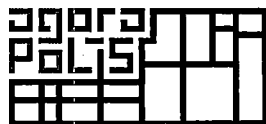
Accesul pe parcelă se va realiza în trei puncte:

- în colțul nord-estic la terenului - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 7 metri;
- în colțul sud-vestic al terenului - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 7 metri;
- în colțul sud-estic al terenului - acces carosabil cu dublu sens cu barieră și lățimea de 6,1 metri;

Pe latura estică, circulația exterioară ansamblului se va realiza prin intermediul unei străzi cu dublu sens și gabarit carosabil de 7 metri, care, conform „PUZ Palazu Mare III” va relaționa zona de studiu de DN2A. Pe latura sud-vestică, accesul carosabil cu dublu sens și gabarit de 7 metri este propus în dreptul prelungirii străzii existente care face legătura cu cartierul Tomis Plus. Circulațiile carosabile interioare propuse vor avea o dispunere paralelă cu cele două linii de blocuri propuse, iar de o parte și de cealaltă a acestora se vor organiza, în regim compact, parcurile la sol necesare investiției.

De-a lungul celor două străzi NE-SV perimetrare parcelei, au fost propuse circulații pietonale, de o parte și de alta a celor carosabile, cu lățimea de 1,5 metri fiecare. Accesul pietonal pe lot este posibil în dreptul celor trei accesuri carosabile menționate și, în plus, de-a lungul străzii perimetrare estice, sunt propuse alte două accesuri pietonale cu lățimea de 1,2 metri fiecare.





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Soluția de organizare a circulațiilor a fost avizată în cadrul Comisiei de Circulație întrunită în data de 10.07.2019, prin avizul nr 6079/11.07.2019.

3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona din care face parte terenul de intervenție este una în proces de dezvoltare, cu puține imobile finalizate în vecinătatea imediată. Cadrul natural este reprezentat în principal de vegetație spontană, fără valoare peisagistică sau ambientală.

Pe terenul de intervenție nu există elemente vegetale cu valoare ambientală, motiv pentru care nu sunt necesare lucrări de conservare ale vegetației existente. Pe de altă parte, prin soluția propusă prin PUD, vor fi amenajate aproximativ 2100 mp spațiu verde, pentru a crește valoarea ambientală a ansamblului, iar toate locurile de parcare exterioare se vor realiza pe dale înierbate cu grad de mineralizare de 50%, pentru a evita mineralizarea excesivă a terenului, în total 2332 mp suplimentari de teren cu mineralizare 50%.

În cadrul zonei verzi se va amenaja un spațiu de joacă pentru copii cu suprafața de aproximativ 200 mp.

3.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

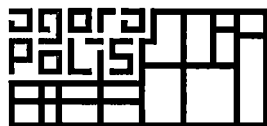
Terenul face parte din zona protejată Situl Arheologic de la Palazu Mare, cod CT-I-s-B-02724, nr.crt. 365. Soluția de construire a fost avizată de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța prin avizul nr 1808/Z/ 8.07.2019.

3.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, prin urmare, nu sunt necesare soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării. Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate al faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor în limita posibilităților financiare.

Este susținută evitarea mineralizării excesive, toate spațiile neconstruite și care nu sunt destinate circulațiilor, urmând a fi amenajate ca spații verzi ambientale. De asemenea, locurile de parcare





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

exterioare nu se vor realiza pe paviment mineralizat 100%, ci pe dale înierbate cu grad de mineralizare de 50%. Astfel, se va amenaja o suprafață de 2332 mp de parcări pe dale înierbate cu mineralizare 50%.

3.10. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Conform extrasului de carte funciară nr. 120348 /02.09.2019, terenul cu numărul cadastral 250936 este situat în intravilanul UAT Municipiul Constanța și este proprietatea MOBIPARK SRL (fostă 4 Ever Development SRL). De asemenea, terenul cu nr cadastral 250415 și suprafața de 1027 mp cu care terenul de intervenție se învecinează la nord este tot proprietatea MOBIPARK SRL, conform extrasului de carte funciară pentru informare nr 51011/11.04.2019.

Imobilele învecinate sunt, de asemenea, proprietatea privată a unor persoane fizice și/sau juridice sau terenuri aflate în domeniul public al Municipiului Constanța, pe care se vor dezvolta străzile propuse prin PUZ Palazu Mare III și alte zone de dotare editară. În zona de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu, nu există obiective de utilitate publică.

3.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

Conform ridicării topografice ce se constituie în studiu de fundamentare pentru documentația de urbanism și finalizat cu avizul nr 4076/2019 de către Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară, terenul are o pantă naturală pe direcția SV-NE de 3%. Întrucât terenul de intervenție are o lungime însemnată, de aproximativ 120 metri, diferența de nivel de aproximativ 3 metri nu necesită o corectare și se va integra în propunerea de construire.

MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE ÎNSCRIBARE
Anexă la avizul nr. 4076/2019

Spațiile verzi propuse la nivelul solului se vor amenaja sub nivelul de călcare al circulațiilor carosabile și pietonale pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ și formarea ulterioară a prafului pe spațiile mineralizate.

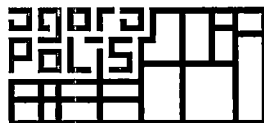
3.12. Regimul de construire

Regimul de construire este izolat.

3.13. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim reglementat este 3. Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un CUT maxim 2,4, echivalent cu o suprafață construită desfășurată de 25300 mp.





ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA

POT maxim reglementat este 60%. Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un POT maxim de 26%, echivalent cu o amprentă la sol de 2700 mp.

Regimul de înălțime al intervenției propusă prin PUD este P+9, cu o înălțime maximă de 36 metri măsurată de la cota terenului amenajat și până la cornișa etajului 9.

3.15. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUD					
Utilizare	suprafață (mp)	suprafață (%)	Scd (mp)	POT	CUT
locuire colectivă	2700	25%	25300	24,7%	2,3
circulații carosabile și pietonale	3435	31%	-	-	-
spațiu verde	2108	19%	-	-	-
parcări	346	3%	-	-	-
dale înierbate (mineralizare 50%)	2332	21%	-	-	-
echipamente tehnico-edilitare	40	0%	40	0,4%	0,0
Total		JUDEȚUL CONSTANȚA 100%	25340	25,1%	2,32

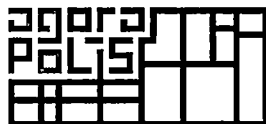
3.16. Studii și avize

În vederea fundamentării și identificării soluției PUD s-au solicitat și obținut următoarele avize favorabile, conform Certificatului de Urbanism nr 2000/10.06.2019:

- Aviz RAIA SA - alimentarea cu apă și canalizare, aviz nr 719/68238/30.07.2019
- Telekom România Communications - rețele și echipamente de telecomunicații, avizul nr 1045/26.06.2019
- RCS&RDS SA - rețele și echipamente de telecomunicații, avizul nr 7084/12.07.2019



Bd. Alexandru Lăpușneanu nr. 70, Constanța; CUI: 34332969; J13/649/2015, Tel: 0722393350
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- E-Distribuție Dobrogea - alimentarea cu energie electrică, avizul nr 270018651/03.07.2019
- Distrigaz Sud Rețele - alimentarea cu gaze naturale, avizul cu nr 314.073.617/24.06.2019
- RADET Constanta - alimentare cu energie termică, avizul cu nr B 9659/04.07.2029
- Direcția de Sănătate Publică a Județului Constanța - avizul cu nr 1164R/21.08.2019
- Comisia de Circulație - aviz nr 6074/11.07.2019
- Direcția Județeană pentru Cultură Constanța - aviz nr 1308/Z/8.07.2019
- Agenția pentru Protecția Mediului Constanța - decizia nr 6679RP/26.06.2019
- Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța - avizul de recepție al lucrării nr 4076/2019

De asemenea, s-au realizat următoarele studii:

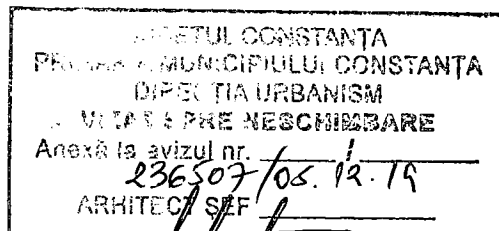
- Ridicarea topografică pentru realizare Plan Urbanistic de Detaliu;
- Studiu Geotehnic;
- Studiu de însorire pentru propunerea de mobilare urbană;
- Simulare 3D pentru propunerea de mobilare urbană;

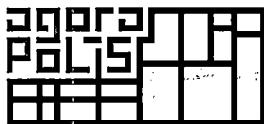
4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției





**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU ÎN VEDEREA AMPLASĂRII DE IMOBILE PENTRU LOCUIRE COLECTIVĂ
P+8-9, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea realizării construcțiilor în regim izolat, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze. În sensul potențialului de dezvoltare al zonei și a dinamicii investiționale înregistrată în ultimii ani în zonă, calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii are un aport benefic, totodată răspunzând într-un mod coerent nevoilor și cererii de locuire din Municipiul Constanța.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ÎN PREȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 236507/05.12.19
ARHITECT ȘEF

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava



urb. Teodor Manea

