ROMÂNIA
JUDEŢUL CONSTANŢA
MUNICIPIUL CONSTANŢA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Â R E
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153,
investitor societatea D&D Imobil Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanţa, întrunit în şedinţa ordinară din data de 31.07 2024.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chiţac înregistrat sub nr. 141960/23.07.2024
- avizul Arhitectului şef nr. 127239/16.07.2024;
- raportul Compartimentului planificare urbană din cadul Direcţiei generale urbanism și patrimoniu nr. 141977/23.07.2024
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare şi dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecţia mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice şi de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27^1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului şi urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" – indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcţii, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de societatea D&D Imobil Construct SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 47958/05.03.2024, completată cu adresa nr. 127239/01.07.2024;

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.

H O T Ă R Ă Ş T E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil 3S+P+4E+5R+6R, bd. Mamaia nr. 151-153, conform documentaţiei anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a iniţiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Mamaia nr. 151-153, str. 23 August nr. 1, în suprafaţă de 1.519 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252064, înscris în cartea funciară nr. 252064 a UAT municipiul Constanţa, este proprietatea societății D&D Imobil Construct SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 667/15.05.2020 la Biroul individual notarial Grosu George.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local, administrația publică și fond funciar va comunica prezenta hotărâre Direcţiei generală urbanism și patrimoniu, societății D&D Imobil Construct SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituţiei prefectului - judeţul Constanţa, spre ştiinţă.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:
23 pentru, ____ împotrivă, ____ abțineri.
La data adoptării sunt în funcție 27 consilieri din 27 membri.

PREŞEDINTE ŞEDINŢĂ,
MIHAELA ANDREI

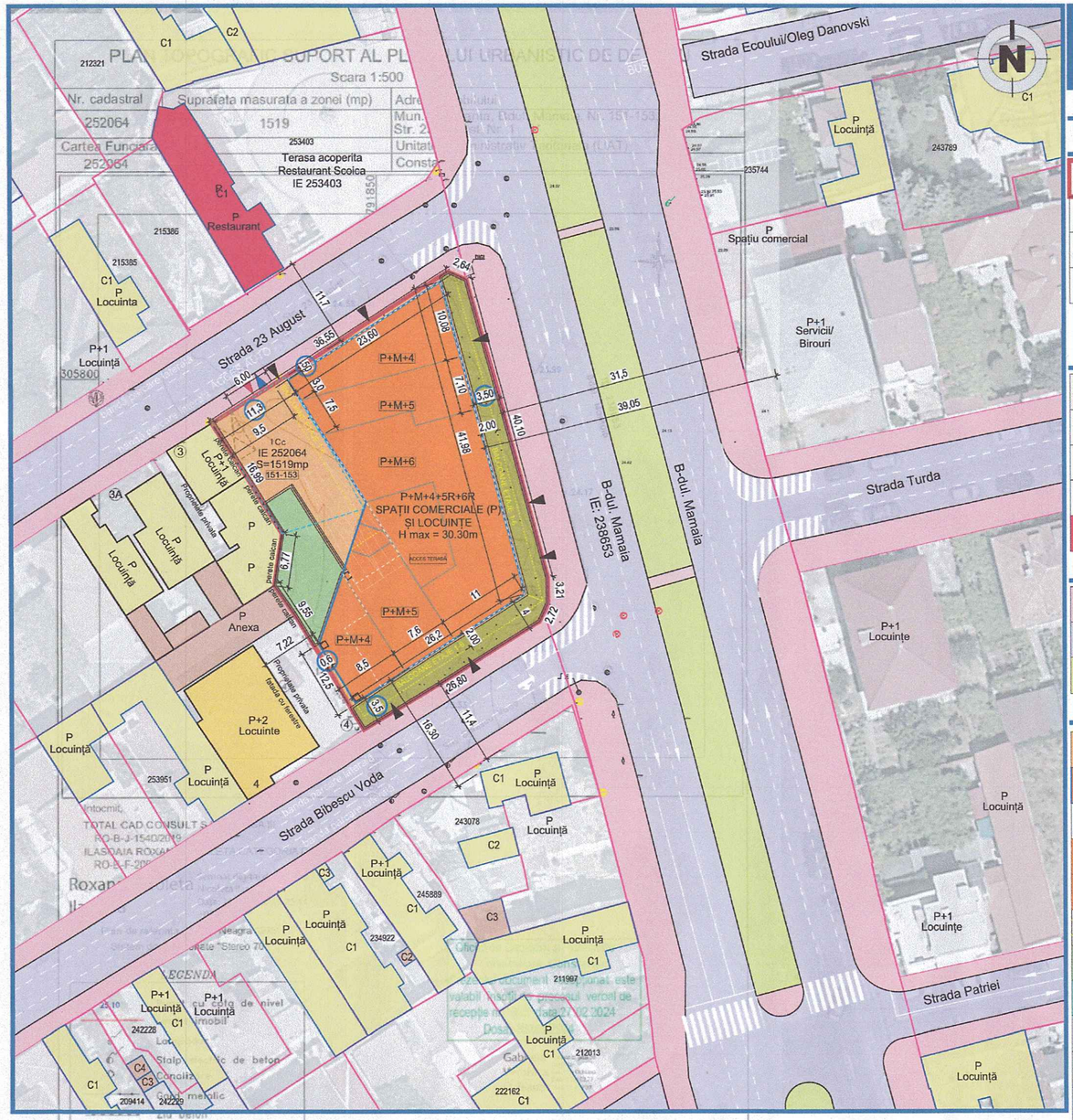
CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

CONSTANŢA
NR. 319 / 31.07. 2024

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

P.U.D. - Bulevardul Mamaia, nr.151-153

REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE


Strada Ecoului/Oleg Danovski
Strada 23 August
Strada Bibescu Voda
B-dul Mamaia
B-dul Mamaia IE: 238653
Strada Turda
Strada Patriei
Terasa acoperita Restaurant Scoica IE 253403
P Restaurant
P Locuinta
P+1 Locuință 305800
P Spațiu comercial
P+1 Servicii/ Birouri
P+1 Locuințe
P Locuință
P+2 Locuinte
P Anexa
1Cc IE 252064 S=1519mp 151-153
P+M+4
P+M+5
P+M+6
P+M+4+5R+6R SPAȚII COMERCIALE (P) ȘI LOCUINȚE H max = 30.30m
Nr. cadastral
Suprafata masurata a zonei (mp)
252064
1519
Cartea Funciara
252064
Scara 1:500
Proprietate privata
Proprietate privata fatada cu terasine
Proprietate privata parte calcan
Proprietate privata
Proprietate privata
Proprietate privata

U S O N I A
ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN
MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

MEMORIU JUSTIFICATIV

aferent

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

BULEVARDUL MAMAIA, NR.151-153, MUN. CONSTANȚA

CONFORM REGULAMENT APROBAT PRIN H.C.L. NR.189/06.09.2010

IULIE 2024

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius Claudiu D. SOCARICI
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CUPRINSUL MEMORIUL GENERAL

1. CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE
2. CAPITOLUL 2 – ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ
3. CAPITOLUL 3 – SITUAȚIA EXISTENTĂ
4. CAPITOLUL 4 – REGLEMENTĂRI
5. CAPITOLUL 5 – CONCLUZII
6. ANEXE

AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

- ✓ PROCES VERBAL DE RECEPTIE **O.C.P.I.** 823/20.02.2024 ȘI PLAN TOPOGRAFIC SUPORT PUD
- ✓ AVIZ **RAJA S.A.CONSTANȚA** nr. 1513/87198 din 05.10.2022
- ✓ AVIZ **DISTRIGAZ SUD RETELE** nr. 44906-319647847/15.02.2024
- ✓ AVIZ **SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA** nr. 17904/22.09.2022
- ✓ AVIZ **E DISTRIBUȚIE DOBROGEA** nr. 19339017/22.02.2024
- ✓ AVIZ **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A** nr. 650/19.09.2022
- ✓ AVIZ **RDS/RCS** nr. 647/07.03.2024
- ✓ NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ **DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CONSTANȚA** nr. IMA 2595R/15.02.2024
- ✓ AVIZ **DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA** nr. 153/U/19.02.2024
- ✓ AVIZ **MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE STATUL MAJOR GENERAL** nr. DT. 2815/23.02.2024
- ✓ AVIZ **COMISIA DE CIRCULAȚIE** nr. 220/04.05.2023
- ✓ ADRESA **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA** nr. 1784/16.09.2021
- ✓ RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 113711/10.06.2024

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMANIA
RUR
Marius Claudiu D. SOCARICI
arhitect
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

CAPITOLUL 1 INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

DENUMIRE	**PLAN URBANISTIC DE DETALIU conform Regulament aprobat prin HCL nr.189/2010**
ADRESA	**Mun. Constanța, Bulevardul Mamaia, nr.151-153**
NUMĂR CADASTRAL PARCELĂ	**IE 252064**
SUPRAFAȚĂ PARCELĂ	**1519mp**
BENEFICIAR:	**S.C.D&D IMOBIL CONSTRUCT S.R.L.**
DATA ELABORARII	**Iulie 2024**

1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 252064, se află situată între Inspectoratul de Poliție al Județului Constanța și Univesitatea "Ovidius, pe frontul vestic al bulevardului Mamaia, nr.151-153, între străzile 23 August și Bibescu Vodă.

Reglementările urbanistice în vigoare pentru amplasamentul studiat prin PUD au fost aprobate prin **PUZ – TERENUL DELIMITAT DE STR. 23 AUGUST, BD. MAMAIA, STR. BIBESCU VODĂ ȘI STR. CHILIEI - HCLM nr. 189/06.09.2010.**

Conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ aprobat și precizărilor din Certificatul de urbanism nr. 2037/31.08.2022, **obținerea autorizației de construire pentru amplasamentul studiat este condiționată de elaborarea și aprobarea unei documentații de urbanism de tip Plan urbanistic de detaliu.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificariile si completariile ulterioare și ale Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001:

(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 functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2)Planul urbanistic de detaliu reglementează retragerile fața de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.

(3)Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.

Prezentul Plan Urbanistic de detaliu preia și detaliază reglementările urbanistice aprobate pentru amplasamentul studiat, situat pe bulevardul Mamaia, nr.151-153.

Proiectul are la baza **Certificatul de Urbanism nr. 2037/31.08.2022** eliberat de Primaria Municipiului Constanța.

CAPITOLUL 2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul studiat se afla în partea de Est a municipiului Constanța, pe bulevardul Mamaia, nr.151-153, între amplasamentelele Inspectoratului de Poliție al Județului Constanța si Univesitatea "Ovidius", pe frontul de Vest al bulevardului la o distanță de cca.400metri de plajă, 300metri de Spitalul Militar de Urgență Constanța.

Amplasamentul este situat la o distanță de cca.1000metri de intersecția bulevardului Mamaia cu bulevardul Tomis (zona Capitol) și la cca.1500metri de intersecția bulevardului Mamaia cu strada Soveja (Delfinariu). Acesta face parte din cartierul Tomis II fiind situat în extremitatea estică a acestuia în contact cu cartierul Universitate.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul face parte din insula urbană delimitată de bulevardul Mamaia, strada 23 August, strada Bibescu Vodă și strada Chiliei, formată din lotizări pentru locuințe individuale cu regim de înălțim P-P+2.

Parcela cu număr cadastral IE 252064, ce face obiectul prezentei documentații, este proprietate privată a S.C.D&D IMOBIL CONSTRUCT S.R.L., conform Act de alipire nr. 667/15.05.2020, fiind delimitată cadastral de următorii vecini:

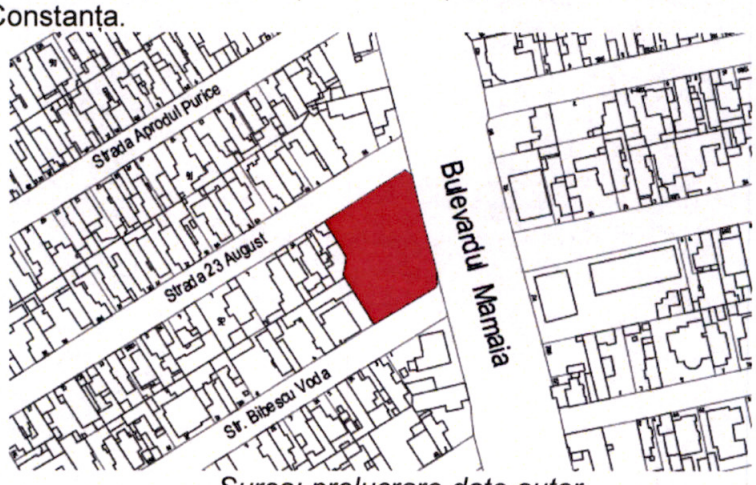
- La nord – Str. 23 August – domeniu public de interes local
- La sud – strada Bibescu Voda – domeniu public de interes local
- La est – bulevardul Mamaia – domeniu public de interes local
- La vest – vecin "neidentificat" conform precizărilor din Actul de alipire nr. 667/15.05.2020, respectiv două parcele cadastrale situate pe strada 12 August nr.3 și strada Bibescu Vodă, nr.4.

Suprafața totală a parcelei este 1519mp și a rezutat din alipirea a trei suprafețe de teren-parcele, respectiv:

1.Terenul în suprafața de 939mp, (conform actelor), respectiv de 946mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Constanța, bld. Mamaia nr. 151, județul Constanța, înscris în CF nr. 230041 (nr. CF vechi 48306) a localității Constanța, conform Încheierii nr. 63492/01.07.2015 dispusă de O.C.P.I. Constanța.

2.Terenul în suprafața de 369,28mp, (conform actelor), respectiv de 371mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Constanța, bld. Mamaia nr. 153, județul Constanța, înscris în CF nr. 217178 (nr. CF vechi 123741) a localității Constanța, conform Încheierii nr. 63920/16.06.2016 dispusă de O.C.P.I. Constanța.

3.Terenul în suprafața de 200mp, (conform actelor), respectiv de 202mp (conform măsurătorilor cadastrale) situat în municipiul Constanța, strada 23 August nr. 1, județul Constanța, înscris în CF nr. 206309 (nr. CF vechi 108025) a localității Constanța, conform Încheierii nr. 45628/13.04.2018 dispusă de O.C.P.I. Constanța.



Sursa: prelucrare date autor

Sursa: Google maps

TABEL COORDONATE STEREO 1970
MUN. CONSTANȚA, B-DUL MAMAIA,Nr.151-153

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	305792.976	791867.291	4.340
2	305797.181	791866.217	2.475
3	305799.580	791865.610	13.029
4	305812.110	791862.040	1.011
5	305813.093	791861.805	2.636
6	305814.169	791859.399	13.169
7	305807.133	791848.267	11.959
8	305800.569	791838.271	11.419
9	305794.498	791828.599	8.932
10	305786.981	791833.424	8.056
11	305780.130	791837.663	6.770
12	305773.437	791836.643	4.215
13	305769.981	791839.056	9.217
14	305762.129	791843.883	0.855
15	305761.406	791844.339	5.043
16	305757.046	791846.874	2.725
17	305754.730	791848.310	14.187
18	305762.010	791860.487	12.612
19	305768.682	791871.190	2.722
20	305771.166	791872.304	3.210
21	305774.376	791872.253	19.250
S=1519.48mp			

Sursa: Google maps

2.2 CONCLUZIILE STUDILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezenta documentație de urbanism au fost realizate următoarele studii:

1. **Suportul topografic și cadastral** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de TOTAL CAD CONSULT S.R.L și avizat de O.C.P.I. Constanța
2. **Studiul geotehnic** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de ANA PROIECT DESIGN S.R.L.
3. Alte studii –nu au soliciate prin Certificatul de urbanism sau prin avizele și acordurile obținute.

1. Studiul topografic a fost utilizat ca plan suport pentru întocmirea documentației PUD.
2. Condițiile estimative de fundamentare pe amplasamentul ce face obiectul PUD, conform Studiului geotehnic anexat, sunt următoarele:

Pentru constructii cu regim de înalțime S/D+P+ 2E, se recomandă:

- fundare directa pe stratul de loess galben plastic vartos;
- adancimea de fundare recomandata Df = - 2,80m de la cota teren natural;
- pentru dimensionarea fundatiilor, se recomanda presiunea conventionala de calcul p.conv.= 130 kPa - gruparea fundamentala, pentru incarcari centrice;

Proiectarea si realizarea fundatiilor se va face in conformitate cu prescriptiile din Normativ pentru proiectare a structurilor de fundare directa NP 112 – 2014 si cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stari limita. La proiectare se va avea in vedere conformarea infrastructurii astfel incat sa poata prelua eventualele diferente de tasare.

Pentru construcții cu regim de înalțime S/D+P+4-5E, fundarea se va realiza pe teren imbunatatit prin intermediul pernei din loess sau deseu de cariera, realizata in sapatura generale. Perna din loess sau deseu de cariera compactata va avea grosimea de minim 1,00 m sub fundatii si evazarea laterala fata de conturul exterior al fundatiilor de 1,00m. Grosimea pernei va fi stabilita de catre proiectantul de specialitate in functie de incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare. Strat portant pentru perna va fi stratul de praf argilos cafeniu.

Pentru dimensionarea fundatiilor, se va considera pe suprafata pernei presiunea conventionala de calcul p.conv.= 180 kPa - gruparea fundamentala iar la baza pe stratul de praf argilos cafeniu 80 kPa.

Pentru construcții cu regim de inaltime S/D+P+6-8 E , se recomandă:

a) Varianta 1 - fundarea indirecta prin intermediul pilotilor forati.

Pentru zona DPH 3, pentru un pilot cu diametrul de D = 1,08m si L = 18,0m, incastrat 2D in stratul de blocuri de calcar in masa argiloasa , s-au obtinut urmatoarele valori:

-capacitatea portanta laterala de cedare 425.07 t;
-capacitatea portanta pana la punctul de cedare 4509.36 t;
-capacitatea portanta admisibila pe pilot 1932.55t;

Se impune:

-verificarea capacitatii portante prin incercari statice pe piloti de proba; Incercările pe piloţi se realizează în concordanţă cu prevederile din SR EN 1997-1: 2004, cu cele din Normativul NP 123: 2010 şi cu alte prevederi din eratele, amendamentele şi anexele naţionale asociate.

-Incercarea piloţilor de probă se va realiza înainte de începerea execuţiei piloţilor definitivi din lucrare pentru a se confirma valorile capacităţilor portante;

Pentru realizarea pilotilor se vor respecta prevederile din Ghidul practic privind tehnologia de executie a pilotilor pentru fundatii, Indicativ GEO 29 – 97 si NP 123 – Normativ privind PROIECTAREA GEOTEHNICA A FUNDATIILOR PE PILOTI.

In faza de proiectare, se vor efectua incercari pentru verificarea incadrarii in parametrii respectivi necesari pentru buna functionare a constructiei.

In vederea distribuirii uniforme a incarcarilor, va fi aplicata la partea superioara a pilotilor forati o perna de etansare care va fi dimensionata si va face parte din proiectul ce se va intocmi pentru dimensionarea pilotilor.

Stabilirea coeficientului de pat, se va realiza in functie de dimensiunile fundatiilor si in functie de tipul terenului de fundare conform Normativ privind proiectarea fundatiilor de suprafata - stabilirea valorii coeficientului de pat ks, Indicativ NP 112-2014, litera K.3.2.

Diamentrul pilotilor, lungimea pilotilor si numarul lor, va fii stailita de catre inginerul proiectant (rezistenta), in functie de incarcarile aduse de constructii asupra terenului de fundare

În vederea distribuirii uniforme a Încarcarilor, va fi aplicata la partea superioara a pilotilor forati o perna de etansare din piatra sparta cu grosimea de minim 0,50m si evazarea laterala fata de conturul exterior al radierului de 0,50m .

Stratele elementare din piatra sparta cu grosimi de 25 - 30 cm, in stare afanata, se vor compacta conform tehnologiei din caietul de sarcini anexat si Normativ C. 29/85.

Dupa compactare fiecare strat elementar va avea grosimea de 20 cm. Se va asigura portanta minima necesare si sub pardoseli .

Structura constructiilor proiectate, se va realiza astfel incat sa poate prelua eventualele diferente de tasare.

Datorită nivelului pânzei freatice - 6,3m respectiv - 6,50m de la cota teren natural fundatia va fi realizat din beton impermeabil realizat cu agent de impermeabilizare P – 1012 (agent HISEAL).

b) Varianta 2 - avand in vedere nivelul panzei freatice (- 6,30m respectiv - 6,50m) și regimul de inlatime S1+S2+S3+P+6-8E, cota săpăturii va fi la adâncimea de - 10,80m de la cota teren actual.

- fundarea pe teren imbunatatit prin intermediul pernei generale din piatra sparta sau deseu de cariera, compactata realizata in incinta inchisa prin intermediul palplanselor sau pereti mulati.
- sistem de fundare = radier din b.a.;

Pentru realizarea îmbunătățirii terenului, se vor avea in vedere urmatoarele:

Faza I - realizarea incintei inchise cu palplanse sau pereti mulati, care va face obiectul unui alt proiect intocmit de un proiectant de specialitate .

Dupa realizarea incintei inchise, pe conturul sapaturii, se va trece la realizarea excavatiei materialului din incinta - loess + praf argilos pana la cota CS = - 10,80m de la cota teren actual, pentru a putea realiza imbunatatirea terenului de fundare prin intermediul pernei generale din piatra sparta sau deseu de cariera, compactata. Strat portant pentru perna va fi stratul de argila prafoasa cafenie plastic vartoasa intalnit la adancimea de - 10,800m de la cota teren natural

Faza II - trecerea la executia pernei din piatra sparta sau deseu de cariera, compactata;

- se va executa sapatura generala pana la cota recomandata de CS = - 10,80m de la cota teren natural;
- se va compacta fundul sapaturii pe doua directii;

Dupa compactarea fundului sapaturii , se recomanda verificarea imbunatatirii terenului de catre un laborator de specilitate, realizandu-se un grad de compactare minim 98%.

Perna din piatra sparta sau deseu de cariera compactata va avea grosimea de minim 1,00 m sub fundatii. Grosimea pernei va fi stabilita de catre proiectantul de specialitate in functie de incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare. Strat portant pentru perna va fi stratul decargila prafoasa cafenie plastic vartoasa.

Este obligatorie verificarea lucrarilor de imbunatatire a terenului de fundare care se va face de catre un laborator de specialitate, in conformitate cu prevederile normativelor C29, C56 si STAS 9850/89.

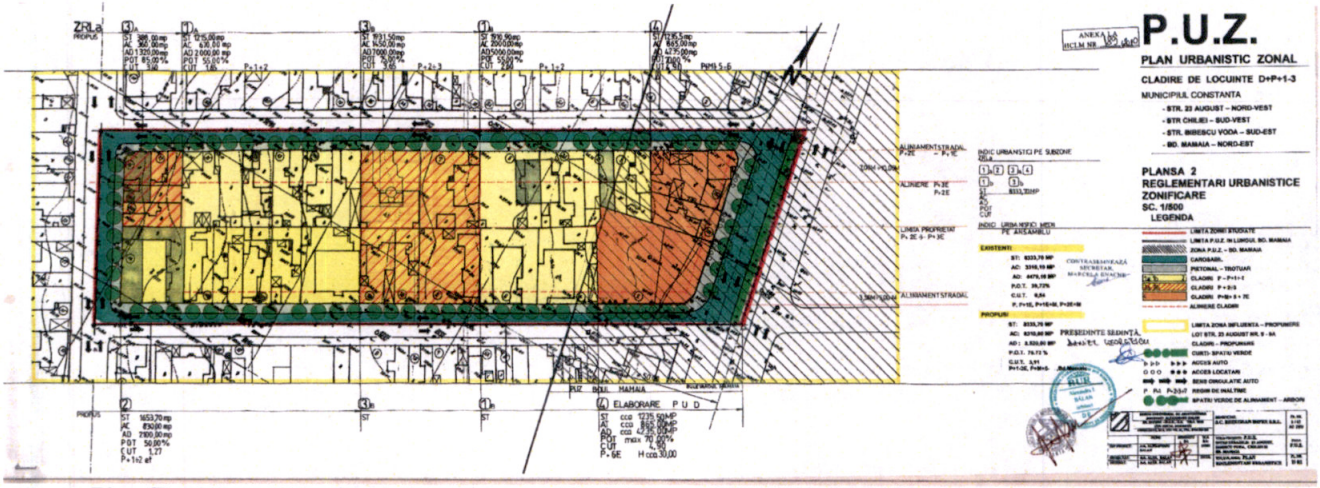
Recomandări

Deoarece terenul de fundare din amplasament - loess galben, face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, la proiectare se vor respecta cu strictete masuri pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata.

Pentru fazele urmatoare de proiectare, se vor efectua lucrari de teren amanuntite (foraje si sondaje de penetrare dinamica) strict pe amplasamentul constructiei, pentru a stabilii cu exactitate solutia optima de fundare.

2.3 PRESCRIPȚII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Documentația PUD preia și detaliează reglementările urbanistice aprobate prin documentația de urbanism superioară, PUZ – TERENUL DELIMITAT DE STR. 23 AUGUST, BD. MAMAIA, STR. BIBESCU VODA SI STR. CHILIEI, aprobat prin Hotararea Consiliului Local nr. 189/06.09.2010.



Plan Reglementări urbanistice aferent PUZ-HCL nr. 189/06.09.2010, Sursa: primăria-constanța.ro

Amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 252064 cu suprafața de 1519mp, se suprapune pe două zone de reglementare, zona 1B și zona 4, conform Plan de reglementări urbanistice U02 aferent HCL nr. 189/2010.

Conform documentației de urbanism aprobate pentru zona din care face parte amplasamentul detaliat prin PUD, reglementările urbanistice în vigoare precizate în Certificatul de urbanism nr. 2307/31.08.2022 sunt:

Utilizari admise: locuire, institutii, comert, servicii, birouri, profesiuni liberale, invatamant, sanatate, cultura, parcare/garare, spatii verzi, circulatii

Utilizări admise cu condiționări: spații pentru birouri - firme mici și mijlocii, profesiuni liberale, comerț și servicii cotidien pentru populație, unități mici pentru învățământ, sănătate, cultură

Indicatori urbanistici:

Zona 1B - se suprapune pe fostul teren în suprafața de 200mp care a fost situat pe strada 23 August nr. 1, înscris în CF nr. 206309 (nr. CF vechi 108025) conform Încheierii nr. 45628/13.04.2018 dispusă de O.C.P.I. Constanța, în prezent parte integrantă din parcela cu nr. cad. IE 25204, prin operațiunea de alipire.

POT=55%, la subsol ocuparea terenului va putea fi de 100%, pentru a se putea asigura numărul necesar de parcaje pe lot.

CUT= 2,60

Rh=P+1-2

Zona 4 - pentru construire pe acestă zonă se va elabora PUD – se suprapune pe fostele terenuri cu suprafața de 939mp, situat pe bld. Mamaia nr. 151, înscris în CF nr. 230041 (nr. CF vechi 48306) conform Încheierii nr. 63492/01.07.2015 dispusă de O.C.P.I. Constanța și cu suprafața de 369,28mp, situat pe bld. Mamaia nr. 153, înscris în CF nr. 217178 (nr. CF vechi 123741) conform Încheierii nr. 63920/16.06.2016 dispusă de O.C.P.I. Constanța, în prezent parte integrantă din parcela cu nr. cad. IE 25204, prin operațiunea de alipire.

POT = 70%, a subsol ocuparea terenului va putea fi de 100%, pentru a se putea asigura numărul necesar de parcaje pe lot.

CUT = 4,9

Rh = P+M+5-6 (30metri)

Pentru ambele zone de reglementare PUZ a stabilit următoarele reguli:

Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii – se vor respecta prevederile Codului Civil în raport cu vecinătățile, prevederile legale privind iluminarea și însorirea. Clădirile se vor amplasa de regulă la aliniamentul stradal cu posibile retrageri până la 6 metri. Clădirile se vor amplasa pe cât posibil în regim cuplat sau înșiruit, pentru a evita expunerea unor calcane libere pe limitele de proprietate. Conform planului Reglementări urbanistice, pentru strada Bibescu Vodă și bulevardul Mamaia sunt marcate retrageri ale clădirilor de la aliniament de minimum 3,5metri.

Reguli privind aspectul exetrior al clădirilor – acoperirea clădirilor se va face în terasă, cu șarpantă cu pantă redusă sau în sistem mixt; se vor evita șarpante la clădiri peste P+2, mansarde și poduri accesntuate cu aspect montan; se vor evita materiale și tehnci nespecifice arhitecturii dobrogene și litorale; finisajele se vor face în culori pastelate sau alb; se vor evita culorile închise și culorile vii.

Reguli cu privire la asigurarea accesurilor și parcajelor obligatorii – amenajările pentru accesuri se vor face exclusiv pe terenul proprietate privată coroborat cu PUD și se va respecta Regulamentul privind asigurarea numărului de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza mun. Constanța, HCL nr.113/2017, HCL nr.28/20018, HCL nr.532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/2020, HCL nr.102/2022.

Reguli cu privire la echiparea edilitară – toate clădirile vor fi obligatoriu racordate la rețelele de alimentare cu apă, de canalizare și de alimentare cu energie electrică. Încălzirea se va face individual, prin centrală termică proprie.

Reguli cu privire la amplasarea de spații verzi și împrejmuiri – terenul liber de construcții și amenajări necesare pentru accesuri va fi amenajat ca spațiu verde, în cazuri excepționale spațiile verzi se vor amenaja în jardiniere, pe terase, în logii și balcoane. Împrejmuirile vor fi transparente, din grilaj metalic fără soclu sau pe soclu cu înălțimea de 0,60m și înălțimea totală de maxim 1,80metri.

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Anterior elaborarii PUD au fost efectuate Studiul topografic si Studiul geotehnic.

Concomitent elaborarii PUD au fost efectuate Studiu de soluție (stabilirea accesurilor auto, pietonale, asigurarea locurilor de parcare pe amplasament) sintetizat pe planșa U06-Ilustrare de temă, Studiul de insorire pentru soluția de mobilare urbanistică prezentată si Studiul Simulare 3D.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei și amplasamentul in coordonate Stereo 1970, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispoziție coondițiile geotehnice existente și conditiile de fundare pentru amplasament. Concluziile Studiul geotehnic sunt prezentate la capitolul 2.2. Alte elemente relevante ale studiului sunt precizate la capitolul 3.

Studiul de soluție si propunerea de mobilare urbanistică prezentată demonstrează că există posibilitatea realizarii accesurilor auto, pietonale și asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi necesare funcțiunilor prevăzute pe amplasament.

Studiul de insorire demonstrează ca pot fi asigurate condițiile minime de insorire pentru o nouă clădire de locuit dar și asigurarea condițiilor de însorire necesare locuințelor din vecinătate. Un studiu de insorire mai detaliat se va realiza și la faza următoare de proiectare în functie de soluția de arhitectură a proiectului tehnic.

CAPITOLUL 3 SITUATIA EXISTENTA

3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Amplasamentul studiat are front stradal la bulevardul Mamaia pe o lungime de cca. 40metri, la strada 23 August pe o lungime de cca.36,50metri și la strada Bibescu Vodă pe o lungime de cca. 27metri.

Principala arteră de circulație din zona amplasamentului este B-dul Mamaia, care realizează legatura dintre zona de nord a Mun. Constanța/ stațiunea Mamaia și zona centrală. Bulevardul Mamaia se încadrează în categoria II de circulație având un profil total de 31,5metri. Circulația auto se desfășoară pe ambele sensuri de circulație ce sunt separate de un scuar plantat cu o lățime de 6metri. Bulevardul Mamaia a intrat într-un amplu proiect de îmbunătăţire a mobilităţii, dar care până în prezent nu a fost demarat în zona amplasamentului studiat. Pe sensul de mers către zona Delfinariu proiectul a fost implementat până la strada Turda, dar pe sensul către zona Capitol, proiectul a fost sistat în zona străzii Bucovinei. Astfel până la strada Turda a fost reamenajat trotuarul și delimitat un spațiu verde destinat plantației de aliniament, însă în zona amplasamentului trotuarul existent cu o lățime de cca.4,8metri este ocupat în continuare de autovehicule parcate ilegal.

Străzile 23 August și Bibescu Vodă sunt străzi de categoria III de circulație și au facut obiectul unui proiect de reorganizare a traficului, instituindu-se sensuri unice pe strada 23 August către strada Chiliei și pe strada Bibescu Vodă către bulevardul Mamaia. Deasemenea pe suprafața carosabilă, au fost delimitate benzi destinate parcării laterale pe ambele părți ale străzilor. Astfel, au fost eliberate trotuarele aferente cu lățime în medie de 2metri fiecare.

Din punct de vedere al transportului în comun, bulevardul Mamaia are liniile de autobus 40, 40C, 102 și ME (Mamaia Estival). Distanța de la amplasament până la cele mai apropiate stații de transport în comun este 30metri pentru direcția Mamaia și 70metri pentru direcția Centru.

3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINATĂȚI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Amplasamentul studiat este teren neconstruit cu o suprafață de 1519mp.

Parcela are o geometrie neregulată care preia geometria insulei urbane în care se înscrie dar și geometria celor trei parcele care au fost alipite anterior elaborării PUD. Acesta prezintă trei aliniamente și o limită laterală formată din trei segmente care preiau geometria parcelarului existent în vecinătate. Cele trei aliniamente prezintă deschideri ample către bulevardul Mamaia (cca.40metri), strada 23 August (cca. 36,metri) și strada Bibescu Vodă (cca.27metri).

Pe parcela vecină situată pe strada 23 August se află o locuință P-P+1 (către stradă) amplasată pe limita comună de proprietate. Acestă clădire este orientată către propria curte situată în partea de Vest.

Pe parcela vecină situată pe strada Bibescu Vodă se află o clădire de locuit P+2 retrasă cu cca.6,5metri de la limita comună de proprietate și o anexă parter amplasată chiar pe limită pe o lungime de cca. 4,5metri. Clădirea principală prezintă ferestre orientate către amplasamentul PUD.

Pe frontul nordic al străzii 23 August au fost identificate o clădire Parter cu funcțiunea de restaurant și o terasă acoperită aferentă acestuia care ocupă toată lungimea frontului la stradă a parcelei. În continuare, către Vest, există o parcelă neconstuită și parcele edificate cu locuințe individuale.

Pe frontul sudic al străzii Bibescu Vodă se află parcele cu locuințe individuale amplasate în general pe aliniament.

Pe frontul opus al bulevardului Mamaia se află clădiri cu regim de înălțime P-P+1 ce adăpostesc diverse servicii (spații birouri, restaurant).

Indicatorii urbanistici existenți ai parcelei studiate prin PUD, sunt:

POT=0,00%

CUT=0,0

Foto amplasament – Front Bulevardul Mamaia, Sursa: foto autor

3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

Amplasamentul studiat este teren liber neconstruit.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul insulei urbane din care face parte amplasamentul este predominat rezidențial - locuire individuală pe parcele cu suprafețe mici sau medii, în medie 250-400mp. Predomină clădiri amplasate în regim cuplat, care ating aliniamentul și limita posterioară a parcelelor.

În raza de 200metri față de amplasament se află Universitatea Ovidius, Inspectoratul de Poliție Constanța, diverse servicii: alimentație publică (Restaurant La Scoica), funcțiuni turistice (Hotel Megalos). În raza de 400metri față de amplasament crește numărul echipamentelor publice și serviciilor (biserici, servicii bancare, alimentație publică, învățământ: Facultatea de Construcții, Universitatea Spiru Haret, Gimnaziul Mircea cel Bătran, Școala gimanzială Ferdinad, Grădinița Robotel, Grădinița cu program normal nr.30, sănătate: Spitalul Militar de Urgență și farmacii).

Se remarcă în ultimii ani tendința de înnoire a fronturilor fronturilor bulevardului Mamaia, fiind edificate mai multe clădiri cu regim mediu și mare de înălțime în special destinate unor spații de birouri dar și pentru locuințe colective cu parter destinat unor funcțiuni de interes public.

3.5 FUNCȚUNILE CLĂDIRILOR

Pe amplasament nu există clădiri.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul ce face obiectul PUD, este proprietate privata conform actelor de proprietate prezentate.

Vecinii amplasamentul studiat prin PUD sunt terenuri aflate în domeniul public al Mun. Constanța (cele trei străzi care delimitează amplasamentul la Nord, Est și Vest) și terenuri proprietate privată amplasate la limita de Vest a acestuia.

3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

Investigarea amplasamentului s-a facut prin intermediul a trei foraje geotehnice și sondaje de penetrare dinamică grea-DPH.

Condițiile estimative de fundamentare pentru amplasamentul ce face obiectul PUD, conform Studiului geotehnic anexat, sunt prezentate la capitolul 2.2.

După Normativ NP 074-2014 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat:

Factorii care conditioneaza riscul geotehnic	Descrierea situatiei din amplasamentul studiat	Punctaj estimativ
Condiții de teren	Teren mediu - loess	3 puncte
	Teren bun - argila, calcar	2 puncte
Apa subterană	Fara epuismente	1 punct
	Cu epuismente normale	2 puncte
Importanța construcției	Normala	3 puncte
Vecinatăți	Fara risc	1 punct
Seismicitate	Zona seismica cu ag = 0,20 g	2 puncte
Punctaj estimativ		10 puncte
		10 puncte

Analizând punctajul obținut, amplasamentul cercetat se incadrează în categoria geotehnica 2 și prezintă risc geotehnic moderat.

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este relativ plan si nu este expus riscului unor fenomene de instabilitate de tipul prabușirilor sau al alunecărilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

La data efectuării lucrărilor de teren (feb. 2021), nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraje la adancimi de - 6,30m respecticv - 6,50m de la cota teren natural. Pot exista fluctuații de ±0,80m în functie de anotimp și regimul precipitatiilor.

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, Romania aparține unei zone seismice moderate pană la ridicată.

Din punct de vedere al zonării teritoriului Romaniei în termenii de valori de vârf ai acceleraţiei terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 ani, mun. Constanta conform P100/1 - 2014, se incadrează în zona seismica cu ag = 0,20 g şi o perioadă de control Tc=0,7sec a spectrului de răspuns.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNALTIME, STRUCTURĂ, STARE)

Amplasamentul studiat este teren liber neconstruit. Pe amplasament au existat construcții care au fost demolate.

În proximitatea amplasamentului, fondul construit existent este reprezentat de locuințe cu regim mic de înaltime P-P+1-P+2 aflate în stare fizică medie și bună, având structură durabilă și semidurabilă.

3.12 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona adiacentă amplasamentului, pe domeniul public, există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicatii, conform planșei U04-Reglementari edilitare.

Alimentarea cu apa si canalizarea, conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 1513/87198 din 05.10.2022

Pe bulevardul Mamaia există conducta magistrală de apă Dn 600mm OL, conductele de distribuție apă Dn 450mm F, Dn 150mm F, colectoarele menajere Dn 500mm Azb (H=4,40m), Dn 250mm B (H=3,10m) și colectorul pluvial Ov 700/1050mm.

Pe strada 23 August există conducta de distribuție apă Dn 110mm PEHD și colectorul menajer Dn 250mm B.

Pe strada Bibescu Voda există conducta de distribuție apă Dn 65mm F, colectorul menajer Dn 250mm (H=3,10m), colectorul pluvial Dn 300mm (H=1,3-2m).

Presiunea apei in zona este 1,8atm.

Alimentarea cu energie electrica, conform aviz de amplasament ENEL Distribuție Dobrogea nr. 19339017 din 22.02.2024

Pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia există LES 110kv+LES 0,4kv+LEA 0,4kv.

În proximitatea amplasamentului există LES 10KV+lea 0,4kv.

Utilizarea amplasamentului propus se poate face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr. 25/2016, a prescripțiilor și normelor tehnice energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

Alimentarea cu gaze naturale, conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE, nr. 319647847/15.02.2024

în zona studiată există rețea de distribuție gaze naturale (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale), conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare. Acestea sunt amplasate pe bulevardul Mamaia, strada 23 August și strada Bibescu Vodă.

Construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/ poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Prin lucrările propuse pot fi afectate racodrul de distribuție gaze naturale, postul de reglare – măsurare (PRM) și/sau instalația de utilizare gaze naturale (IUGN), care alimenteză imobilul existent, după caz, acestea se vor închide înaintea începerii lucrărilor și se vor dezafecta conform Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018 și a Legii nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare.

Instalația de utilizare gaze naturale care alimentează imobilul se află în întreținerea și exploatarea consumatorului.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor

naturale, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale.

Conform aviz de amplasament SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA nr.17904/22.09.2022 - în zonă societatea nu deține rețele de alimentare cu energie termică.

Rețele de telecomunicații:

Conform aviz S.C.ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 650/19.09.2022:

În zonă, pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia, sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații, conform planului anexa la aviz si plansei U03-Reglementari edilitare.

Conform aviz RCS RDS nr. 6478/29.09.2022, actualizat cu nr. 647/07.03.2024:

În zonă, pe trotuarul aferent bulevardului Mamaia, sunt amplasate cabluri/echipamente de telecomunicații, conform planului anexa la aviz si plansei U04-Reglementari edilitare.

Se va respecta zona de protecție și siguranță față de rețea care ocupă în adâncime suprafața delimitată de la 0,300metri la 1,100metri având o lățime de 0,600metri și semnalizată cu folie avertizoare la o distanță de 0,200metri deasupra monotubului.

CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta documentație de urbanism se preiau și se detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUZ aprobat prin HCL nr. 189/06.09.2010 pentru parcela IE 252064. Ulterior aprobării PUD se poate demara procedura de elaborare a proiectului tehnic în vederea construirii unei clădiri cu regim de înălțime (3S)+P+M+4+5R+6R (numărul subsolurilor nu este normat) destinată locuințelor colective, cu spații comerciale amplasate la parter.

Prin PUD se detaliază modul specific de construire pe parcelă cu respectarea reglementarilor aprobate prin documentația de urbanism superioară, aflată în vigoare – PLANUL URBANISTIC ZONAL, aprobat prin HCL nr.189/2010. Solicitările temei sunt în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate menționate în Certificatul de urbanism, respectiv:

ELEMENTE DE REGULAMENT	APROBAT PUZ-HCL nr.189/2010	PROPUNERE/ DETALIERE PUD	OBSERVAȚII
Utilizări admise	locuire, institutii, comert, servicii, birouri, profesiuni liberale, invatamant, sanatate, cultura, parcare/garare, spatii verzi, circulatii	**locuințe colective cu spații comerciale/birouri la parter**	-
Utilizări admise cu condiționări	spații pentru birouri - firme mici și mijlocii, profesiuni liberale, comerț și servicii cotidiene pentru populație, unități mici pentru învățământ, sănătate, cultură	-	-

ELEMENTE DE REGULAMENT	APROBAT PUZ-HCL nr.189/2010	PROPUNERE/ DETALIERE PUD		OBSERVAȚII
Amplasarea clădirii față de aliniament	Pe aliniament cu posibile retrageri până la 6 metri	Retras 3,5metri de la aliniamentul bulevardului Mamaia și al străzii Bibescu Vodă Retras 0,5metri de la aliniamentul străzii 23 August până la regimul de înălțime P+M+4 și restras în trepte pentru etajele 5, respectiv 6 ***regulile se aplică numai nivelurilor supraterane**		Conform planului Reglementări urbanistice aferent PUZ, pentru strada Bibescu Vodă și bulevardul Mamaia sunt marcate retrageri ale clădirilor de la aliniament de minimum 3,5metri
Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei	Conform Cod Civil	Retras minimum 0,6m de la limita laterală perpendiculară pe strada Bibescu Vodă, pe o adâncime de maximum 12,5metri din lungimea segmentului – limită laterală. Retras 8m, respectiv 9m conform plan U03-Reglementări urbanistice de la segmentul median al limitei laterale Retras 11,3m de la limita laterală reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada 23 August ***regulile se aplică numai nivelurilor supraterane** ***pentru nivelurile subterane se vor respecta prevederile Codului Civil**		*peste limita maximum edificabilă a nivelurilor supraterane marcată pe planul U03-Reglementări urbanistice aferent PUD sunt permise balcoane ale etajelor 1-6, respectiv de la înălțimea H=7,5m de la cota bulevardului Mamaia, orientate către strada Bibescu Vodă, bulevardul Mamaia și către limita laterală perpendiculară pe strada 23August. Proiecția la sol a balcoanelor se face pe proprietatea privată și nu va depăși 2metri.
Regim de înălțime	Zona 4 - P+M+5-6	**(3S)+P+M+4+5R+6R** *etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv de la limita laterală de proprietate reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada Bibescu Vodă și de la aliniamentul străzii 23 August *în zona retragerilor etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole		Numărul subsolurilor nu se normează prin PUD. În acestă faza se estimează un număr de 3 subsoluri.
	Zona 1B - P+1-2	Nu se amplasează clădiri supraterane, cu excepția unui post de transformare dacă este necesar		
H maxim	Zona 4 - cca. 30metri	30,5metri, respectiv 30metri la cornișă (la bulevardul Mamaia)		Peste etajul 6 este admisă casa scării/ieșirea pe terasă, fără a depăși H maxim 30,5metri.
	Zona 1B - nespecificat	Nu se amplasează clădiri, cu excepția unui post de transformare dacă este cazul		
POT	Zona 4 – **70%**	70%	**60,70%**	Conform PUZ, subsolul poate ocupa 100% din suprafața parcelei pentru asigurarea numărului de locuri de parcare necesar. *POT a fost calculat prin raportarea la suprafața parcelei cadastrale (rezultată în urma alipirii) cu respectarea POT maxim admis pentru Zona 4 și POT=0% pentru Zona 1B.
	Zona 1B – **55%**	0%		
CUT	Zona 4 – **4,9**	4,9	**4,25**	*CUT a fost calculat prin raportarea la suprafața parcelei cadastrale (rezultată în urma alipirii) cu respectarea CUT maxim admis pentru Zona 4 și CUT=0% pentru Zona 1B.
	Zona 1B – **2,6**	0		

4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Din punct de vedere funcțional, clădirea propusă este destinată locuirii colective (apartamente de locuit) iar la parter vor fi amenajate spații comerciale și/sau servicii (birouri). În proximitatea amplasamentului sunt în general locuințe individuale, unele inserții mai noi de locuințe colective mici, spații pentru alimentație publică iar pe bulevardul Mamaia domină clădirile publice, cele destinate serviciilor (sedii de firmă, servicii bancare, spații birouri) dar și locuințe colective înalte cu spatii comerciale amplasate la parter. Utilizările propuse se încadrează în gama celor admise prin PUZ.

Amplasarea și conformarea unei noi clădiri pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea suprafeței maximum edificabilă marcată pe planul de Reglementări urbanistice și a urmatoarelor retrageri fața de limitele de proprietate:

- **fata de limita de N – aliniament Strada 23 August**. Clădirea se va amplasa retras 0,5m de la aliniament. Amplasarea se va realiza până la regimul de înălțime P+M+4 (H la cornișă =22metri) după care etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv către Sud. Nu se vor amplasa balcoane sau console peste domeniul public. În zonele de retragere a etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole.
- **fata de limita de S – aliniament Strada Bibescu Vodă**. Clădirea se va retrage 3,5m de la aliniament, cu posibilitatea realizarii de balcoane la etajele 1-6 de maximum 2metri.
- **fata de limita de E – aliniament Bulevardul Mamaia.** Clădirea se va amplasa retras 3,5m de la aliniament, cu posibilitatea realizarii de balcoane la etajele 1-6 de maximum 2metri.
- **fata de limita de V – limita laterală de proprietate formată din trei segmente** (primul segment reprezintă limita laterală comună cu imobilul situat pe str. Bibescu Vodă, nr. 4, următoarele două segmente, cel median și cel perpendicular pe strada 23 August reprezintă limita laterală comună cu imobilul situat pe strada 23 August, nr. 3). Clădirea se va amplasa **retras:**
  - ✓ minimum 0,6m de la limita laterală perpendiculară pe strada Bibescu Vodă, pe o adâncime de maximum 12,5metri din lungimea segmentului – limită laterală.
  - ✓ minimum 8m de la segmentul median al limitei laterale
  - ✓ minimum 11,3metri de la limita laterală reprezentată de segmentul de limită perpendicular pe strada 23 August până la regimul de înălțime P+M+4 (H la cornișă =22metri) după care etajele 5 și 6 se vor retrage succesiv către Est. În zonele de retragere a etajelor 5 și 6 se pot amplasa pergole.

Cladirea propusa va avea înălțimea maximă, conform PUZ aprobat respectiv Hmax = 30,5metri și H maxim la cornișă = 30metri, de la cota trotuarului b-dului Mamaia. În înălțimea maximă admisă se pot încadra maximum 8 niveluri supraterane, respectiv P+Mezanin+4+5retras+6retras+casa scării. Numărul subsolurilor nu este normat. Sunt estimate 3 subsoluri pentru asigurarea capacității necesare pentru amenajarea locurilor de parcare și a spațiilor tehnice necesare. Conform prevederilor PUZ, subsolul va putea fi asigurat pe toată suprafața parcelei. Condiția stabilită prin PUD este ca acesta să fie complet îngropat pe porțiunea dintre limitele de proprietate și retragerea minimă, adică să nu depășească nivelul de călcare al terenului amenajat din jurul construcției și să respecte condițiile geotehnice, fără a prejudicia vecinătățile.

Aliniamentele parcelei se mențin, nu sunt prevăzute modificări prin documentația de urbanism superioară.

Clădirea se va retrage 3,5metri de la bulevardul Mamaia și strada Bibescu Voda și 0,5metri de strada 23 August, cu respectarea regulilor de retragere ale etajelor superioare menționate mai sus.

Pe amplasament se va realiza un singur volum, format dintr-un singur corp de clădire cu funcțiunea de bază – clădire cu apartamente de locuit. Acesta va avea fațade cu ferestre către bulevardul Mamaia, strada Bibescu Voda, strada 23 August și către limita laterală de proprietate cu respectarea Codului Civil. În zona în care este prevăzută retragerea minimă de 0,60metri față de limita de proprietate, fațada calcan va fi obligatoriu tratată arhitectural. Sistemul de acoperire al

clădirii va fi terasă circulabilă. Înălțimea maximă care include și casa scării peste etajul 6 nu va depăși 30,5metri raportată la cota bulevardului Mamaia.

Pe suprafața de teren aferentă parcelei IE 252064 rămasă liberă la sol după amplasarea clădirii se vor amenaja:

- ✓ circulații pietonale – alei de acces din domeniul public/trotuar către clădire.
- ✓ circulații carosabile - acces carosabil intrare/ieșire pe parcelă cu lățime de 6metri din Strada 23. Acesta va deservi accesul carosabil al locatarilor către rampele auto de acces spre subsolul clădirii unde se vor amenaja locurile de parcare dar și accesul pentru colectarea deșeurilor menajere și al mijloacelor de stingere a incendiilor pe platforma la sol amenajată în zona non-aedifinadi dintre limita laterală de proprietate perpendiculară pe strada 23 August și limita de implantare a clădirii supraterane (o suprafață estimativă de 135mp de dimensiuni 11,3metriX12 metri).
- ✓ spații verzi - pe suprafața de teren dintre clădire și aliniamentele parcelei către bulevardul Mamaia și strada Bibescu Vodă
- ✓ loc de joacă pentru copii – pe o suprafață estimativă de 100mp situată între clădire și limita laterală de proprietate.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATĂ

Pe amplasamentul ce face obiectul PUD s-a propus delimitarea suprafaței maximum edificabilă pentru o cladire P+M+4+5R+6R cu subsol general (număr estimat 3 subsoluri) cu utilizare pentru apartamente de locuit amplasate la mezanin și etajele 1-6 și cu spații comerciale amplasate la parter. Pe planșa U06-Ilustrare de temă este prezentată varianta de mobilare urbanistică a amplasamentului încadrată în suprafața maximum edificabilă care a avut în vedere posibilitățile maximale de ocupare și utilizare a parcelei. Astfel, capacitatea propusă a fost generată de suprafețele construită și desfășurată maximale admise pentru Zona 4 și au fost raportate ulterior pentru calcularea POT și CUT la toată suprafața parcelei IE 252064, fără a fi utilizată deloc suprafața construită și desfășurată admisă pentru Zona 1B.

Suprafața maximă construită = 921,9mp (echivalentul POT=70% pentru suprafața de teren inclusă în Zona 4, respectiv St=1317mp).

Suprafața maximă desfășurată = 6453,3mp (echivalentul CUT=4,9 pentru suprafața de teren inclusă în Zona 4, respectiv St=1317mp).

Suprafața maximă desfășurată a fost organizată pe 8 niveluri supraterane din care două cu retrageri succesive, respectând regimul de înălțime maxim admis – P+M+5-6.

Suprafața construită propusă prin ilustrarea de temă= 905,80mp (POT=59,63%)

Suprafața desfășurată propusă prin ilustrarea de temă = 6453,3mp (CUT=4,25)

Număr de apartamente propus prin ilustrarea de temă = 65 apartamente cu suprafață < 100mp, amplasate la etajele: Mezanin, 1-4, 5 retras și 6 retras.

Suprafață utilă spații comerciale amplasate la parter = 500mp

Luând în considerare suprafețele și estimările prezentate mai sus a fost calculat numărul necesar de locuri de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, nr. 532/2018, nr.318/2020, nr.371/2020, nr. 102/2022.

Calcul privind numărul necesar de locuri de parcare pentru ilustrarea de temă:

- parter: spații comerciale cu suprafață utilă de vânzare 500mp
  1lp/50mp suprafață utilă vânzare+20% spor =>18 lp necesare
- mezanin și etaje 1-6 - 65 apartamente cu suprafață <100mp
  1lp/apartament+20% spor =>78 lp necesare
- **număr total necesar estimat** = 18lp+78lp = **96 lp**

Se propune asigurarea numărului necesar de locuri de parcare numai la nivel subteran, astfel:
- la subsol 3 - 34 locuri de parcare
- la subsol 2 - 39 locuri de parcare
- la subsol 1 - 39 locuri de parcare

Total locuri de parcare propuse = 112lp

Calcul privind suprafața de spațiu verde necesară:
- conform HCJ nr. 152/ 2013 pentru locuințe colective - 30% din suprafața parcelei =>455,7mp
- conform PUZ - HCL nr. 189/2010 - nenormat
- conform reglementare PUD - la sol minimum 170mp (11,19% din suprafața parcelei)
- diferența de suprafață până la 30% din suprafața parcelei pe terase, respectiv 285,7mp (18,81% din suprafața parcelei)
- nu s-a luat în calculul spațiilor verzi suprafața de 100mp (6,58% din suprafața parcelei) propusă pentru amenajare loc de joacă

4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Având în vedere caracteristicile parcelei ce face obiectul PUD, parcelă cu trei aliniamente față de care se aplică regulile prevăzute prin PUZ aprobat precum și delimitarea zonelor de reglementare în cadrul parcelei, prevăzute cu indicatori urbanistici diferiți, s-a optat pentru utilizarea indicatorilor maximali admiși numai în zona cu cei mai mari indicatori prevăzuți, cu respectarea amplasării față de aliniamente.

DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

Amplasarea si conformarea clădirii pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea încadrării în suprafeța maximum edificabilă marcată pe planul U03-Reglementari urbanistice care determină următoarele distanțe minime față de vecinătăți:
- minimum 7metri față de clădirea existentă pe strada Bibescu Vodă, nr.4, până la regimul de înălțime P+M+4 al clădirii propuse, 14,7metri între etajul 5 retras și clădirea existentă și 22,3metri între etajul 6 și clădirea existentă. Clădirea existentă (locuințe) are regim de înălțime P+2 și fațadă cu ferestre spre parcela IE 252064.
- minimum 8metri - 9metri -11,3metri (conform planului U03-Reglementări urbanistice) față de clădirile existente pe parcela situată pe strada 23 August, nr.3. Clădirile existente (locuință) au regim de inălțime Parter și P+1 și sunt amplasate pe limita comună de proprietate.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto pe amplasament se va realiza din strada 23 August. Se va realiza un singur acces carosabil pe parcelă cu lățime maximă de 6metri conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

Accesul auto la amplasament a fost avizat în Comisia de Circulație a Mun. Constanța prin avizul nr. nr. 220/04.05.2023. Justificarea amplăsării accesului a avut următoarele considerente:

-Distanța mai mare de la accesul propus până de intersecția cu bulevardul Mamaia față de distanța de la un eventual acces auto din strada Bibescu Vodă până la intersecția cu bulevardul Mamaia care ar putea aglomera suplimentar strada Bibescu Vodă și intersecția.

-Sensul unic al străzii 23 August către strada Chiliei care permite intrarea din bulevardul Mamaia și ieșirea în strada 23 August către strada Chiliei cu distribuirea fluxurilor către mai multe străzi decât doar către bulevardul Mamaia. În cazul în care accesul ieșire se realizează în strada Bibescu Vodă, toate autoturismele vor fi direcționate numai către bulevardul Mamaia.

-Accesul auto din/în bulevadrul Mamaia nu este justificat având în vedere categoria superioară a străzii față de celelalte două străzi (23 August și Bibescu Vodă) la care amplasamentul are deschidere/front stradal. O astfel de propunere nu se încadrează în contextul implementării

proiectului de modernizare a bulevardului Mamaia prin care se urmărește „creşterea accesibilităţii pentru pietoni şi extinderea zonelor pietonale, creşterea calităţii şi ponderii transportului public, creşterea măsurilor de siguranţă pentru automobilişti, pietoni şi bicicliști, realizarea de piste de biciclete, reducerea poluării aerului în ceea ce privește emisiile de noxe şi a nivelului de zgomot și îmbunătățirea aspectului urbanistic şi a mediului ambiental".

-Realizarea a două accesuri unul din strada 23 August și unul din strada Bibescu Vodă presupune utilizarea unor suprafețe de teren mai mari destinate traficului auto pe amplasament și astfel diminuarea suprafeței alocate amenajării de spațiu verde.

Accesurile pietonale se pot realiza din toate trotuarele celor trei străzi în funcție de necesitățile de conformare a spațiilor cu acces public amplasate la parter.

Stationarea autoturismelor se va realiza numai subteran cu posibilitatea staționării la sol în spațiul prevăzut adiacent accesului din Strada 23 August numai pentru intervale scurte de timp (aprovizionare, colectare deșeuri menajere, situații de urgență).

ACCESE PENTRU UTILAJELE DE STIGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament pe toate cele trei laturi ale parcelei către domeniul public, respectiv bulevardul Mamaia, strada 23 August, strada Bibescu Vodă, dar și pe latura de Vest a clădirii, pe parcelă, cu acces din strada 23 August.

4.5 INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

În contextul existent, vecinătățile parcelei sunt reprezentate de locuințe individuale cu regim mic de înălțime amplasate pe parcele cu suprafețe cuprinse între 200mp și 400mp. Parcela ce face obiectul PUD a rezultat prin alipirea a trei parcele utilizat anterior tot pentru funcțiuni de locuire individuală cu suprafețe de 946mp, 371mp și 202mp. Comasarea acestor parcele a fost generată de reglementările urbanistice aprobate prin PUZ care au prevăzut posibilitatea restructurării imaginii urbane a bulevardului Mamaia. Pe frontul bulevardului Mamaia, care are un profil stradal de 31,5metri, s-au realizat în ultimii ani, clădiri cu regim mediu și mare de inatime cu funcțiuni mixte (locuire, comert, servicii) pe baza unor documentații de urbanism de tip PUZ care au avut în vedere acestă necesitate de restructurare urbană.

În prezent, pe amplasament nu există fond construit.

Fondul construit existent în vecinătate nu este recent fiind format în special din clădiri destinate locuințelor individuale cu arhitectură specifică acestui program de arhitectură. Inserțiile mai noi, clădiri medii și înalte (clădirea cu locuințe colective P+10 amplastă la intersecția bulevardului Mamaia cu strada Renașterii, clădirea P+6 cu locuințe colective amplasată la intersecția bulevardul Mamaia cu strada Libertății, clădirea de birouri P+4 din aceeași zonă, hotelul Megalos P+6, clădirea de birouri D+P+6 situată la intersecția bulevardului Mamaia cu strada Bogdan Vodă, Millenium Bussines Center P+M+6-7) au o arhitectură contemporană.

Noua inserție va avea o arhitectura contemporană, iar aspectul exterior va fi adaptat programului de locuire colectivă de la etajele superioare, dar parterul va fi tratat ca spațiu activ cu vitrine orintate spre stradă, cu acces direct care să susțină mobilitatea activă în relație cu spațiul spațiul public ce va fi amenajat pe fâșia de 3,5metri lățime spre bulevardul Mamaia și strada Bibescu Vodă continuat cu spațiul public existent reprezentat de trotuarele străzilor adiacente.

Acoperirea clădirii se va realiza în sistem terasă circulabilă, specific clădirilor cu regim mediu/mare de înălțime și în conformitate cu prevederile PUZ. Terasa va fi circulabilă pentru amenajarea și întretinerea spatiilor verzi amenajate pe acesta (după caz) sau pentru întreținerea echipamentelor tehnice aferente echipării edilitare (după caz). Se permite amplasarea pe învelitoare a instalațiilor (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.

Pentru cromatica fațadelor se vor utiliza culori de bază în tonuri pastelate, naturale, fiind interzise culorile stridente. Culorile saturate pot fi utilizate pentru marcarea unor elemente constructive sau pentru elemente de contrast (accente) pe o suprafață de maximum 30% din suprafața fațadei. Nu se admit lucrări ulterioare de modificare a fațadelor strict prin inchiderea balcoanelor si a logiilor prevazute în proiectul inițial autorizat.

În zonele prevăzute cu retrageri de la aliniament, spațiul rezultat va fi amenajat cu spațiu verde și alei pietonale, publice, fără restricționarea accesului public. Parcela IE 251662 nu va fi împrejmuită către domeniul public.

4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu exista construcții.

Prin PUD nu se propun intervenții asupra construcțiilor existente pe alte parcele.

Având în vedere numărul de suboluri estimat în acestă etapă, deși acesta nu este normat prin documentația de urbanism, urmând ca prin proiectul tehnic ce va face obiectul etapei următoare de proiectare și pe baza căruia se va obține și Autorizația de construire, să se stabilească acest număr, se impune respectarea condițiilor studiului geotehnic aferent etapei respective, precum și condiția de a nu prejudicia vecinătățile existente (cele două parcele învecinate amplasamentul la Vest). În acest sens, proiectul tehnic de rezistență din faza următoare de proiectare va cuprinde atât soluțiile detaliate pentru consolidarea săpăturii cât și pentru protecția clădirilor învecinate conform prevederilor legale și normativelor de proiectare în vigoare.

De asemenea, la faza DTAC, se va întocmi un nou studiu de însorire pe baza soluției propuse prin documentația tehnică, studiu care trebuie să confirme cerințele legale, respectiv ca imobilul propus să nu afecteaze perioada minimă de însorire a clădirii învecinate (strada Bibescu Vodă, nr.4) adică să se asigure însorirea minimă de 90minute la solstițiul de iarnă (22 decembrie) a fațadei Est a imobilului vecin precum și să se asigure perioada minimă de însorire a camerelor de locuit din imobilul propus.

4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Amplasamentul prezintă deschidere și acces direct către trei străzi urbane: bulevardul Mamaia, strada Bibescu Vodă-sens unic către bulevardul Mamaia și strada 23 August – sens unic către strada Chiliei.

Conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, pentru parcajele amenajate în incintă cu capacitate mai mare de 50 de locuri sunt permise două accesuri cu lățimea de maxim 6metri. Prin PUD se propune realizarea unui singur acces carosabil pe parcelă cu lațime de maximum 6 metri, din strada 23 August. Pe amplasament nu sunt prevăzute alte circulații carosabile cu excepția accesului auto și a rampelor de acces către subsolul general în care se va realiza parcarea autoturismelor.

Accesurile pietonale se pot realiza din toate trotuarele celor trei străzi în funcție de necesitățile de conformare a spațiilor cu acces public amplasate la parter. Circulația pietonală pe amplasament se va realiza pe alei special prevăzute pentru acces la clădire și la locul de joacă.

Stationarea autoturismelor se va realiza numai subteran cu posibilitatea staționării la sol în spațiul prevăzut adiacent accesului din Strada 23 August numai pentru intervale scurte de timp (aprovizionare, colectare deșeuri menajere, situații de urgență).

4.8 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIIOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este relativ plat, iar zona din care face amplasamentul este putenic antropizată.

Cu excepția scuarului verde și a plantațiilor de aliniament existene pe bulevardul Mamaia, nu există alte spatii verzi amenajate. Parcela este situată la cca.550metri de țărmul Mării Negre și la cca. 400metri de plajă. Între amplasament și faleza, plaja Mării Negre (sit Natura 2000 - ROSPA0056) este dezvoltat cartierul Universitate astfel că amplasamentul nu se află în contact direct cu cadrul natural existent. Deasemenea, distanța până la Lacul Tabacărie (sit Natura 2000 - ROSPA0057) este de cca.1500metri.

4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

Conform Listei monumsentelor istorice anexă la la Ordinul nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute, cu modificările ulterioare:

1. Petrimetrul delimitat de bd. Mamaia (front NV-intre strada Bucovinei și str. Ion Rațiu), străzile Mircea cel Batran (între strada Munteniei și strada Nicolae Iorga), Calomfirescu, Andreescu, Vlaicu Voda, Dr. N. Sadoveanu, Adam Ion, Moldovei, Bucovinei, Maramureș, Romană, Chiliei, Munteniei, Vasile Lupu, Alexandru cel Bun, Dumbrava Roșie, Bogdan Vodă, Nicolae Iorga, Nicolae Balceascu, Petru Vulcan, Crișanei, este zonă protejată - Sit urban, Cod CT-II-s-B-02821
2. Petrimetrul delimitat de strada Iederei, bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu bd. 1 Mai, str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie la Sud de Mamaia, malul mării și Portul comercial, este zonă protejată – Necropola orașului antic Tomis, Cod CT-I-s-A-02555.

În proximitate amplasamentului nu se află este monumente sau ansambluri de monumente istorice și nici nu se suprapune cu zone de protecție ale monumentelor istorice.

Conform avizului DJC Constanța nr. 153/U/19.02.2024:

- Se vor respecta regimul de înălțime P+M+4+5R+6R cu acoperire în terasă – regim de înălțime propus prin documentație și avizat în formula prezentată și în cadrul prezentei documentații
- Recomandarea privind descreșterea înălțimii în trepte la străzile Bibescu Vodă și 23 August, este respectată prin conformarea edificabilului propus cu reglementări clare privind regimul de înălțime în trepte
- Se va asigura tratarea arhitecturală a tuturor fațadelor. Volumul clădirii, inclusiv balcoanele nu vor ieșă în consolă peste domeniul public.
- Locurile de parcare se vor asigura pe lotul proprietate privată.
- Nu se vor realiza împrejmuiri către domeniul public.
- Referitor la teșirea colțurilor lotului în zona intersecțiilor, geometria parcelei este deja teșită în aceste zone iar amplasarea clădirii față de aceste colțuri se va realiza retras conform planului de Reglementări urbanistice.
- Se va solicita avizul DJC Constanța pentru documentația în faza DTAC când se vor impune și condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Amplasamentul nu necesită soluții pentru reabilitare ecologică.

Protecția apei

Pe amplasament nu există rețele de alimentare cu apa, dar pentru evitarea unor situații neprevazute se vor executa sondaje.

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordarea la rețelele existente in zonă.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va face în sistemele centralizate existente.

Instalațiile de canalizare de la subsol nu se vor racorda gravitațional la colectorul menajer.

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

Protecția aerului

Principala sursa de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier de pe trama stradală existentă, în special de pe bulevardul Mamaia. Pe bulevard există plantații de aliniament și un scuar verde central. Arborii existenți pe domeniul public în zona trotuarului bulevardului Mamaia nu vor fi afectați de noua inserție, întrucât nu este prevăzut niciun acces carosabil pe acestă latură. În interspațiul dintre aliniament și retragerea clădirii de la aliniamentele bulevadrului Mamaia și străzii Bibescu Vodă se vor amenaja noi spații verzi.

Prin proiectul tehnic se vor aplica cerințele minime de performanță energetică a clădirilor (Normele NZEB – consum de energie aproape egal cu zero).

Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor

În perioada execuției, principalul element care ar putea afecta locuitorii din vecinatate este zgomotul, însa constructorul va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie astfel incat impactul sa fie cat mai redus. Operatiunile de pe santier care produc zgomote, vor trebui programate la ore potrivite, respectandu-se orele legale de odihna. Nivelul pulberilor sedimentabile trebuie redus prin stropirea permanenta a fronturilor de lucru. Incinta santierului trebuie ingradita cu panouri vopsite si inscriptionate adecvat. In plansee, pereti si pardoseli trebuie montate materiale fonoabsorbante.

În perioada funcționării nivelul de zgomot va respecta prevederile legale în vigoare.

Protecția împotriva radiațiilor

Nu este cazul.

Protecția solului și subsolului

Pe amplasament se va construi subsol general pentru asigurarea locurilor de parcare și a amplasarea spațiilor tehnice necesare. Stratul de sol vegetal ce va fi îndepartat de pe teren, înainte de inceperea lucrarilor de constructii propriu-zise va fi depozitat într-un spațiu special amenajat și poate fi utilizat ulterioar pentru amenajarea spațiilor verzi.

Protecția ecosistemelor terestre și acvatice

Perioada realizării construcției poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De accea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execție a lucrărilor.

Managementul deșeurilor

Pe parcelă, în incinta clădirii propuse se vor amenaja spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a acestora și vor fi accesibile din strada 23 August. Spatiile de stocare vor fi prevăzute în incinte închise, corect ventilate de unde vor fi preluate de vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigura serviciile de salubrizare.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Conform prevederilor legale, PUD are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă, în acest caz parcela cu număr cadastral IE 252064 și nu are competența de a reglementa alte parcele. Astfel, prin PUD nu se propun obiective de utilitate publică. Prin documentația de urbanism superioară în care se încadrează parcela ce face obiectul PUD nu au fost prevăzute obiective de utilitate publică.

Amplasamentul se află la cca.150metri de Universitate „Ovidius", la cca.100metri de Inspectoratul de Poliție al Județului Constanța și la cca.300metri de Spitalul Militar de Urgență Constanța, ce constituie obiective de utilitate publică.

4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Nu se propun măsuri de reabilitare a spațiilor verzi existente pe domeniul public adiacent amplasamentului.

Pentru asigurarea spațiilor verzi pe amplasament s-au avut în vedere:

1. Prevederile HCJ nr. 152/ 2013 pentru locuințe colective, respectiv 30% din suprafața parcelei, adică o suprafață de 455,7mp

2. Prevederile PUZ - HCL nr. 189/2010 – necesarul de spațiu verde nu este normat

Prin proiectul PUD se reglementează ca suprafața minimă rezultată din respectarea HCJ nr. 152/ 2013, să fie asigurat astfel:

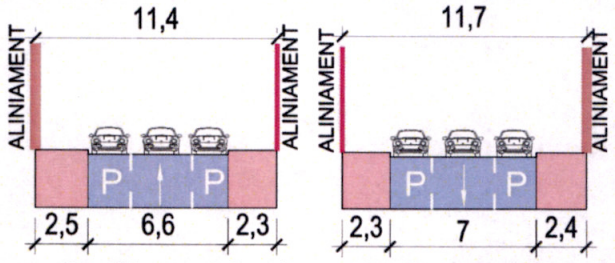
- la sol (peste suprafața plăcii subsolului) - minimum 170mp (11,19% din suprafața parcelei)
- pe terasele etajelor 4,5,6 și terasa clădirii – cel puțin diferența de 285,7mp (18,81% din suprafața parcelei)

Spațiul verde la sol (peste suprafața plăcii subsolului) poate fi suplimentat cu suprafața aferentă locului de joacă propus, respectiv 100mp (6,58% din suprafața parcelei).

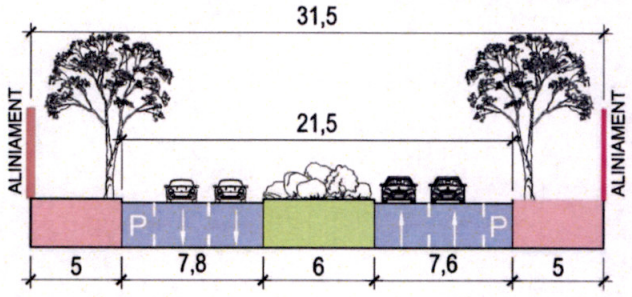
4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Nu se propun intervenții asupra circulațiilor auto și pietonale publice existente.

Profile stradale existente Strada Bibescu Vodă și Strada 23 August



Profil stradal existent Bulevardul Mamaia



4.14 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ PROPUSE

Lucrările de sistematizare verticale, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC), după caz.

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Tabel privind suprafețele maximale prevăzute conform indicatorilor urbanistici aprobați

	PARCELA/ nr. cad.	SUPRAFAȚĂ / mp	INDICATORI URBANISTICI APROBAȚI					ZONA DE REGLEMENTARE EXISTENTĂ	ZONĂ EDIFICABILĂ PROPUSĂ
			POT	CUT	RH	AC max/ mp	ACD max/ mp		
	230041	946	70%	4,9	P+M+5-6	662,2	4635,4	ZONA 4	CLĂDIRI SUBTERANE ȘI SUPRATERANE 3S+P+M+5-6
	217178	371	70%	4,9	P+M+5-6	259,7	1817,9		
TOTAL ZONA 4		**1317**	**70%**	**4,9**	**P+M+5-6**	**921,9**	**6453,3**		
TOTAL ZONA 1B	206309	202	55%	2,6	P+1-2	111,1	525,2	ZONA 1B	DOAR CLĂDIRI SUBTERANE 3S

DUPĂ ALIPIRE PARCELE 230041, 217178 ȘI 206309									
PARCELA CE FACE OBIECTUL PUD	252064	1519	60,7 0%	4,25	P+M+5-6	921,9	6453,3	ZONA 4 ȘI ZONA 1B	CLĂDIRI SUBTERANE ȘI SUPRATERANE 3S+P+M+5-6 ÎN ZONA 4 ȘI DOAR CLĂDIRI SUBTERANE ÎN ZONA 1B

4.16 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În zona există toate rețelele de utilități urbane: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații.

Clădirea propusă va fi racordată la rețele edilitare existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi întocmite la fazele urmatoare de proiectare și pe baza avizelor tehnice racordare de la deținătorii de utilitați.

În zona rețelelor edilitare publice se vor respecta zonele de protecție și siguranță aferente acestora, precum și condițiile de executare a lucrărilor stabilite de deținătorii de utilități.

Echipamentele tehnice aferente echipării edilitare se pot amplasa pe terasa clădirii, în subteran, în firide special concepute pentru acestea sau în interiorul clădirii în funcție de necesitățile tehnice ale acesteia.

Pe amplasament, este prevăzut un spațiu cu suprafață de 18mp, destinat amplasării unui post de transformare cu acces din domeniul public (strada 23 August) în cazul în care este necesar.

4.17 BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

BILANȚ TERITORIAL PARCELA IE 252064		
	SUPRAFAȚA / mp	PROCENT %
CONSTRUCȚII SUPRATERANE Ac pentru calcul POT (maxim)	921.90	60.70
CIRCULAȚII (estimativ)	327.10	21.53
SPAȚII VERZI	170.00	11.19
LOC DE JOACĂ (STAȚIU VERDE)	100.00	5.58
TOTAL	1519.00	100

CAPITOLUL 5 CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul studiat, situat pe bulevardul Mamaia nr. 151-153, respectă reglementările urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUZ– HCL nr.189/2010 și conform prevederilor Legii 350/2001 - Legea amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificariile si completariile ulterioare, acestă categorie de plan de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată.

Propunerea se încadrează în direcțiile de dezvoltare trasate prin documentația de urbanism PUZ Marile Bulevarde aflată în curs de elaborare/avizare, la inițiativa administrației publice locale care propune prezența unor fronturi susținute de-a lungul arterelor principale și creșterea calității parcursului pietonal prin îmbunătățirea esteticii construcțiilor și amenajării de noi spații verzi în vecinătatea acestora.

Proiectul tehnic care va face obiectul etapei următoare de proiectare va stabili atât numărul de subsoluri, de apartamente, de locuri de parcare necesare conform reglementărilor în vigoare cât și soluția optimă de fundare și măsurile necesare pentru a nu afecta vecinătățile.

La emiterea autorizațiilor de construire, conform prevederilor legale, se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe langă prevederile PUD, a tuturor legilor aplicabile și se vor lua

măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, pentru protejarea și conservarea patrimoniului, inclusiv a prevederilor Codului Civil.

REGISTRUL URBANIȘTILOR DIN ROMÂNIA
RUR
Marius Claudiu D. SOCARICI
arhitect
D E
SPECIALIST CU DREPT DE SEMNĂTURA

Intocmit,
Arh. Marius Șocarici

SC USONIA SRL

ANEXE

AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

- ✓ PROCES VERBAL DE RECEPTIE **O.C.P.I.** 823/20.02.2024 ȘI PLAN TOPOGRAFIC SUPORT PUD
- ✓ AVIZ **RAJA S.A.CONSTANȚA** nr. 1513/87198 din 05.10.2022
- ✓ AVIZ **DISTRIGAZ SUD RETELE** nr. 44906-319647847/15.02.2024
- ✓ AVIZ **SOCIETATEA TERMOFICARE CONSTANȚA** nr. 17904/22.09.2022
- ✓ AVIZ **E DISTRIBUȚIE DOBROGEA** nr. 19339017/22.02.2024
- ✓ AVIZ **ORANGE ROMANIA COMMUNICATIONS S.A** nr. 650/19.09.2022
- ✓ AVIZ **RDS/RCS** nr. 647/07.03.2024
- ✓ NOTIFICARE - ASISTENȚĂ DE SPECIALITATE ÎN SĂNĂTATE PUBLICĂ **DIRECȚIA DE SĂNĂTATE PUBLICĂ A JUDEȚULUI CONSTANȚA** nr. IMA 2595R/15.02.2024
- ✓ AVIZ **DIRECȚIA JUDEȚEANĂ PENTRU CULTURĂ CONSTANȚA** nr. 153/U/19.02.2024
- ✓ AVIZ **MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE STATUL MAJOR GENERAL** nr. DT. 2815/23.02.2024
- ✓ AVIZ **COMISIA DE CIRCULAȚIE** nr. 220/04.05.2023
- ✓ ADRESA **AGENȚIA PENTRU PROTECȚIA MEDIULUI CONSTANȚA** nr. 1784/16.09.2021
- ✓ RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI nr. 113711/10.06.2024