RHITECTURA URBANISM 113-1532-12-12-2008 COD FISCAL ROZ-955305 CONT. CUPENT NR. RO4-BRDEHOSV66499361400. BR.D. AGENTIA MAMANA SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B.O. MAMANA, NR. 79, BL. L93, SC. A. ET, PARTER, AP. 1 TELEFON FAX 10.341.401.763
PUNICT GE LUCRU - CONSTANTA SIR CLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A. PARTER EMAL office - usonia eg mail, com HSONIA

Catre.

DESIG

Nr. 26 din 11.08.2016

PRIMARIA MUN. CONSTANTA DIRECTIA DE URBANISM.

Urmare a primirii adresel inregistrata cu nr. 94426/06.07.2015 la Primaria Mun. Constanta, d∈ catre Asociatia de Proprietari Bloc A2, reprezentata conventional de catre avocat Cristian Ion, cu privire

PLANUL URBANISTIC DE DETALIU "CONSTUIRE 2 IMOBILE S+P+5+6-7R, PARCARE SI SPATII COMERCIALE LA PARTER SI APARTAMENTE DE LOCUIT LA ETAJE" MUN. CONSTANTA, B-DUL TOMIS, ZONA BLOC A2, LOT 1 SI LOT2

S.C. USONIA S.R.L, in calitate de elaborator,

Va inaintam argumentele fundamentate din punct de vedere tehnic aflate la baza proiectulu PUD – Plan urbanistic de detaliu.

- 1. Referitor la <u>punctul 2, prin care se apreciaza incalcarea prevederitor HGR 525/1996,</u> ε Ordinului MLPAT 10/N/1993, a HCLM 43/2008 si a HCLM 52/2012 care privesc asigurarea locurilor de parcare, facem urmatoarele precizari:
- a) Referitor la incalcarea HGR 525/1996, art.33, alin 1, facem precizarea ca exista si art.2, s anume:

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Prin excepție de la prevederile alin. (1), utilizarea domeniului public pentru spații de parcare se stabileşte prin autorizația de construire de către delegațiile permanente ale consiliilor județene sau de către primari, conform legii.

Deasemenea, conform Anexei 5 la HGR 525/2005:

5.11. - Construcții de locuințe

5.11.1 - Pentru construcții de locuințe, în funcție de indicele de motorizare a localității, vor fi prevăzute locuri de parcare după cum urmează:

câte un loc de parcare la 1-5 locuinţe unifamiliale cu lot propriu;

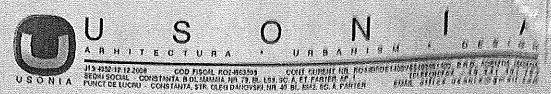
- câte un loc de parcare la 1-3 apartamente pentru locuințe semicolective cu acces propriu și lot folosit îr comun:

- câte un loc de parcare la 2-10 apartamente în loculnțe colective cu acces și lot în comun.

Conform prevederilor HGR 525/2005, pentru fiecare din cele doua loturi pentru care este prevazu un numar de 17 apartamente/lot sunt necesare intre 1,7(2) - 8,5(9) locuri de parcare/lot

b) Referitor la referatul nr. 24218/2011 aferent PUZ, facem precizarea ca nu delinem si nu cunoastem ce contine acest referat, dar detinem Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCLM nr.52/2012, care la capitolul "stationarea autovehiculeleor" precizeaza ca stationarea va fi asigurata in afara circulatillor publice, fara a interzice insa amenajarea de no locuri de parcare.

Parcajele nol amenajate vor fi adiacente circulatillor publice, fara a afecta circulatia auto s pletonala. Dealtfel, in zona exista deja amenajate parcaje adiacent circulatiilor publice si consideram oportuna amenajarea nollor parcaje, fara afectarea arborilor si stalpilor de iluminat existenti, in locu



parcaril autoturismelor pe trotuar (parcare posiblia, dealifel, conform Godulul rutler, bare permité sofarilo sa parcheze pe trotuar cu conditla sa lase un metru liber pentru pietoni). Chiar domnul avocat a temara faptul ca in zona exista un deficit de locuri de parcare

In consecinta, PUD va propune amenajarea locurilor de parcare necesare pa liecare ampiasament, cu respectarea prevederilor de calcul a numaruful de locuri de parcare adlacente b-dului Tomis, in continuarea celor existente intre biocul 183 a biocul TSA contessa Quillo de locul 183 a biocul TSA contessa Quillo de locul 183 a blocul TS4 conform Certificatului de urbanism.

- c) Referitor la incalcarea prevederilor Ordinului MLPAT 10/N/1993 și a HCLM 43/20/08 nu sun precizate cu exactitate incalcarile apreciale de domnul avocal. Avand in vedere acestes nu pulen raspunde argumentat la aceste aprecieri.
- d) Referitor la faptul ca <u>domnul avocat c</u>onsidera ca amenajarea de noi locuri de parcare compluir un avantaj acordat investitorului in detrimentul locuitorilor din zona, consideram ca atat locuitorilo dual ai zonel, cat si proprietarii de teren din zona si viitorii locuitori au drepturi egale, fara nici o diactiminare in a solicita amenajarea de noi locuri de parcare pe domeniul public.

Dealtfel, noua propunere PUD, prevede asigurarea numarului necesar de locuri de parcara pentu. fiecare cladire noua, pe fiecare lot in parte, precum si posibilitatea amenajarii a 15 lecuri de parcate publice, pe domeniul public, adiacent bulevardulul Tomis.

2. Referitor la <u>punctul 3, prin care se apreclaza incalcarea prevederilor Certificaltiful de urbaniste</u> si ale HCJC 152/2013 care privesc asigurarea suprafetelor minime de spatil verzi, facem urmatoarete precizari:

Avand in vedere faptul ca domnul avocat sustine faptul ca acesta contestatia vine in completarer contestatiei cu numarul 87663/26.08.2015, contestatie la care am inaintat deja raspunsul refeiller la suprafetele de spatii verzi propuse precum si documentalia care austine respectarea suprafetalor de spatii verzi necesare, nu putem decat sa presupunem ca raspunsul nu a ajuna si la domnul avogal.

Pentru evitarea oricaror neclaritati, reluam specificalille privind aspectele sesizate, al anume Propunerile PUD respecta prevederile HCJC 152/2013 si Certificalulul de urbanian nr.662/09.03.2015, astfel:

Pe amplasamente vor fi amenajate spalli verzi si plantate, cu roi decorativ si de prote. I de minim 30% din totalul suprafetel de teren, conform HCJC 152/2013 Terenul ramas liber in urma amenajarii circulalilior, parcejelor si realizarii constructilor va I

plantat.

Spatiile verzi necesare sunt propuse astfel:

<u>LOT 1</u>

- Necesar spatii verzi = 30% din St = 110,10mp

- se vor asigura:

- la sol (gradina-gazon) S = 62,74mp (14,37%)

- la sol (parcare dale interbate) S= 66,00mp (17,98%)
Total spatii verzi propuse= 118,74mp = 32,35%

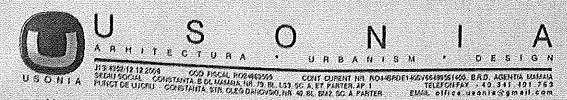
LOT 2

- Necesar spatil verzi = 30% din 8t = 118,20mp

- se vor asigura;

- la sol (gradina – gazon) S= 126,47mp (32,10%) Total spatii verzi propuse= 126,47mp = 32,10%

Referitor la aprecierile subjective și nefundamentate din punot de vedere definic al legal, privint împosibilitatea realizarii spatiilor verzi pe terase și fatade, il recomendam domnulul avocat sa ceata s opinia unor profesionisti in domeniu.



Nu cunostern motivele pentru care domnul avocat face presupuneri personale in numele Asociatie pe care o reprezinta, referitoare la <u>intentia</u> noastra de la comite "greseli" in avantajul investitorului, da asemenea <u>acuzatili</u> necesita a fi clarificate si justificate.

3 Referitor la punctul 4, prin care se apreciaza incalcarea prevederilor HCLM nr.52/2012 privinc amplasarea constructiilor fata de allnlament, facem urmatoarele precizari:

Conform ORDIN MLPAT 21/N/2000:

Aliniamentul este limita dintre domeniul public și domeniul privat. O clădire este construită

la aliniament dacă este amplasată la limita dintre domeniul public și cei privat.

Regimul de aliniere este limita convențională stabilită prin regulamentele locale de urbanism ce reglementează modul de amplasare al construcțiilor prin fixarea unei distanțe între fronturile construite și un reper existent (aliniamentul stradal, axul străzil, limita trotuarulul împrejmuirile etc.)

Conform regulamentului local de urbanism aferent PUZ aprobat cu HCLM 52/2012; cladirile vor f amplasate la aliniament, adica la limita de proprietate.

Conform PUG Mun, Constanta si Regulamentului local de urbanism aferent:

Depasirea limitelor aliniamentului prin realizarea de trepte de acces in ciadire, de rampe de acces la garaje, sau de alte reliefuri ale fatadelor <u>pana la inaltimea de 3.0 m</u> de la coti trotuarului este interzisa.

In zonele ZRL5 - in cazul amplasarii constructiilor pe aliniament se admit console balcoane sau bovindouri catre domeniul public daca nu depasesc 0.90 m de la alinierer spre strada si asigura o distanta de 4.00 m pe verticala, de la cota terenului amenajat.

Asadar, aprecierile legate de respectarea/nerespectarea unor prevederi urbanistice, sun birievenite, intrucat ne aflam in faza de consultare a populatiel si putem evita neintelegeri ulterioare dar consideram ca pentru o intelegere cat mai clara a situatiei, in speta a proiectului PUD si în general a projectelor de urbanism, este necesara o clanficare a termenilor de urbanism a celor care reprezinta aspiratiile locuitorilor

Alaturat raspunsului nostru, va inaintam si parte din documentatia PUD cu modificarile s completarile efectuate.

Data, 11,08 2015 SC ÚSONIA SRL

Intocmit, Marius Socarici