



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

64

H O T A R Â R E

**privind modificarea HCLM nr. 546/2004
privind aprobare PUD - LOCUINTĂ P+2E și SPALATORIE AUTO P+1E,
str. Primăverii nr. 59A, lot 2, teren în suprafață de 917,89 mp,
proprietate SC CORSA COMPANY SRL**

Consiliul Local al Municipiului Constanța, întrunit în ședință ordinară din data 09.05. 2008.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Radu Ștefan Mazăre, raportul Comisiei de organizare urbanistică, amenajarea teritoriului, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură nr. 2 și referatul Serviciului Urbanism;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, republicată și actualizată în 10.05.2007, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și ale Ordinului 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (2), lit "c" și alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. " b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T A R ă S T E :

Art. 1 - Se aproba **modificarea art. 1 al HCLM nr. 546/2004** privind aprobare PUD - LOCUINTĂ P+2E și SPALATORIE AUTO P+1E, str. Primăverii nr. 59A, în sensul schimbării regimului de înălțime (de la P+1E la P+5E) și a funcțiunii (din spălătorie auto în locuire colectivă) pentru **lotul 2**, teren în suprafață de 917,89 mp, cu asigurarea a 40 locuri de parcare în incintă, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu respectarea condițiilor din avizul RAJA nr. 43/2971/2007.

Terenul, identificat cu nr. cadastral 14773, este proprietate SC CORSA COMPANY SRL conform contractului de vânzare – cumpărare nr. 4636/2006 autentificat de notar public Anastase George Eugen.

Art. 2 – Celealte articole ale HCLM nr. 546/2004 rămân neschimbate.

Art. 3 – Serviciul Comisiilor de Specialitate ale Consiliului Local va comunica prezenta hotărâre Direcției Urbanism, SC CORSA COMPANY SRL, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Prefecturii Județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 26 consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTELE SEDINTEI,
STOICA GHEORGHE
CONSTANTA
NR 2684 09.05.2008 *[Signature]*

CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,
Teo
ENACHE MARCELA

MEMORIU JUSTIFICATIV

- **Capitolul 1 – Date generale**
- **Capitolul 2 – Situatia existenta**
- **Capitolul 3 – Propuneri**
- **Capitolul 4 – Regulament local de urbanism**
- **Capitolul 5 – Concluzii**

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

**DENUMIREA OBIECTIVULUI : MODIFICARE HCLM NR.546/2004 PENTRU CONSTRUIRE
IMOBIL P+5E-APARTAMENTE**

- **LOCALITATEA:** CONSTANTA, STRADA PRIMAVERII, NR.56A
- **FAZA:** P.U.Z.
- **BENEFICIAR:** S.C. CORSA COMPANY S.R.L.
- **PROIECTANT GENERAL:** S.C. KALINIA PROIECT S.R.L.
- **DATA ELABORARII:** NOIEMBRIE 2007

1.1 OBIECTUL LUCRARII

Obiectul proiectului consta *in modificarea reglementarilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General al Mun. Constanta si elaborarea solutiei urbanistice, pentru realizarea unui bloc de locuinte cu regim de inaltime P+5E*, in vederea obtinerii aprobarii de catre Consiliul Local al municipiului Constanta.

Planul urbanistic aprobat este necesar pentru trecerea la elaborarea documentatiei tehnico economice, in baza careia beneficiarul urmeaza sa solicite eliberarea autorizatiei de construire.

Amplasamentele lucrarii este situat in Constanta, pe strada Primaverii, vis-a-vis de Complexul Sportiv Farul si de Parcul Copiilor.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 4592 din 14.11.2007 eliberat de Primaria Municipiului Constanta.

Documentatia prezenta isi propune urmatoarele:

- Modificarea reglementarilor din Regulamentul Local de Urbanism aferent Planului Urbanistic General referitoare la amplasamentul care face obiectul prezentului Plan Urbanistic Zonal, si stabilirea altor reglementari ce vor asigura potentialul urbanistic al zonei prin ocuparea terenului cu functiuni compatibile cu cele existente.
- Corelarea retelelor editilare nou propuse cu cele deja existente in zona.
- Pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a cladirilor noi cu constructiile existente.

1.2 INCADRAREA IN LOCALITATE

Investitia, se va realiza pe amplasamentul format din teren intravilan, proprietate a beneficiarilor, situat in zona centrala a municipiului Constanta.

Amplasamentul studiat prin PUZ are o suprafaata de 917,89mp si urmatorii vecini:

- La nord: proprietate privata pe o lungime de 9,75ml
- La sud: trotuar si spatiu pe o lungime de 15,67ml
- La est: trotuar si strada Primaverii pe o lungime de 100,74ml
- La vest: platforma betonata si trotuar pe o lungime de 87,2ml

Amplasamentul este liber de constructii, iar folosinta sa actuala este parcare.

CAPITOLUL 2**SITUATIA EXISTENTA****2.1 REGIMUL JURIDIC**

Amplasamentul studiat este proprietate a s.c. Corsa Company s.r.l., conform contractului de vanzare-cumparare nr 11429 din 31 martie 1993, transcris sub nr.4636/2006 , bnp Calmuschi Paraschiva si Anastase Eugen-George.

2.2 ANALIZA GEOTEHNICA**Generalitati:**

Pe amplasament nu se semnaleaza accidente de teren de genul prabusirilor sau alunecarilor, care sa puna in pericol stabilitatea viitoarelor constructii.

Adancimea maxima de inghet pentru zona Constanta este, conform STAS6054/77, de 0.80m. Din punct de vedere macroseismic, potrivit STAS11100/1-77, amplasamentul se gaseste in zona cu grad "7" de intensitate, iar conform normativului P100/92, in zona seismica "E", cu $K_s=0.12$ si perioada de colt $T_c=0.7\text{sec}$.

Pentru fazele urmatoare de proiectare se va realiza un studiu geotehnic amanuntit pentru a stabili solutia optima de fundare.

2.3 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Amplasamentul studiat se afla pe strada Primaverii, intre Complexul sportiv Farul si Parcului Copiilor si zona de locuinte cuprinsa intre strada Primaverii si strada Nicolae Grigorescu.

Suprafata amplasamentului studiat este de 917,89mp. In prezent acesta este liber de constructii si destinatia sa actuala este parcare.

In partea de vest a amplasamentului se afla UTR-ZRL2a-zona locuinte cu regim de inaltime P+2E (conform PUG). Astfel ca, in general fondul construit existent este format din locuinte individuale cu regim de inaltime de pana la P+2E, locuinte afflate intr-o stare fizica medie, dar se observa o tendinta de innoire a fondului construit existent prin apartia unor constructii noi, in general cu functiunea de locuinte colective (apartamente) cu regim de inaltime P+2E-P+4E.

2.4 CAI DE COMUNICATII

Amplasamentul studiat are acces auto direct din strada Primaverii.

Circulatia principala in zona se realizeaza pe strada Primaverii, care realizeaza legatura auto intre strada Ion Ratiu si Soveja.

2.5 ECHIPAREA EDILITARA

Zona dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare si alimentare cu energie electrica termica.

Pe amplasamentul studiat:

- nu exista retele termice si sanitare conform aviz RADET nr.550/31.01.2007
- nu exista instalatii de telecomunicatii conform aviz ROMTELECOM nr.99/2007
- nu exista retele electrice conform aviz ENEL ELECTRICA nr.7020277/21.05.2007
- nu exista conducte de bransament gaze naturale conform aviz CONGAZ nr.10460/28.08.2007, dar in imediata vecinatate a amplasamentului, in partea de est a acestuia exista conducta de distributie gaze naturale-presiune redusa-polietilena
- nu exista instalatie de termoficare conform aviz ELECTROCENTRALE nr.499/21.01.2007
- nu exista retele de alimentare cu apa si canalizare, dar in imediata vecinatate a amplasamentului, in partea de est a acestuia exista conducta de distributie apa Dn.100mm OL.., conform aviz RAJA nr.43/16.02.2007. Pe strada Primaverii exista conducta de distributie apa Dn 100mm OL, colectorul menajer Dn 25cm (H=1,5M) si colectorul pluvial Dn30cm (H=1,00m).

3.1 ELEMENTE DE TEMA

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unui imobil format din doua tronsone cu destinatie locuire si regim de inaltime P+5E.

Tema de proiectare prevede:**1. BLOC APARTAMENTE P+5E**

- la parter – 2 X accese pietonale si casa scarii
 - parcare 40 locuri (parterul va fi liber in zonele destinate parcarii autoturismelor)
 - S parter=2X50,10mp=116,2mp
- la etajele 1-5: 4 apartamente/etaj/tronson => 8 apartamente/nivel=>total=40 apartamente
 - Setaj=706,00mp.
 - etajele 1-5 vor iesi in consola 1,05m peste limita de proprietate dinspre strada Primaverii.

Constructia propusa va avea o lungime totala de 68,50m si o latime de 9,65m.

Noua constructie se va incadra in profilul arhitectural al zonei centrale.

Suprafata construita la sol propusa=661,00mp

Suprafata desfasurata totala propusa=3646,20mp

2. CIRCULATII AUTO, PIETONALE

Se propune realizarea a doua accese auto pe amplasamentul studiat, unul numai intrare, celalalt numai iesire, care sa permita accesul la locurile de parcare propuse, din alei auto existenta la vest de amplasament. Accesele auto intare/iesire sunt propuse din strada Primaverii.

La parterul constructiei propuse, care va fi liber, se propune amenjarea a 24 de locuri de parcare adiacent strazii Primaverii (intre parcare si strada, ramane un trotuar de ,90m) si a 16 locuri de parcare adiacent aleii auto situata la vest de amplasament. (conform plan U3.2-Plan parter).

In total se propune amenjarea a 40 de locuri de parcare.

Accesele pietonale vor fi cate unul pentru fiecare tronson si se vor realiza de pe trotuarul aferent strazii Primaverii.

BILANT TERRITORIAL PE AMPLASAMENTUL STUDIAT – PROPUNERE

FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTIE PROPUZA	661,00 mp	72,00%
CIRCULATII AUTO	185,75 mp	20,23%
CIRCULATII PIETONALE	71,14 mp	7,77%
TOTAL	917,89 mp	100,00%

3.2 ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Amplasamentul studiat va avea doua accese auto, unul intare , unul iesire din/in strada Primaverii, conform plan U3.1-Reglementari urbanistice).

Accesele pietonale se vor realiza de pe trotuarul aferent strazii Primaverii, conform plan U3.2-Reglementari urbanistice-plan parter.

La parterul constructiei propuse, care va fi liber, se propune amenjarea a 24 de locuri de parcare adiacent strazii Primaverii (intre parcare si strada, va fi un trotuar de 0,90m) si a 16 locuri de parcare adiacent aleii auto situata la vest de amplasament. (conform plan U3.2-Plan parter).

In total se propune amenjarea a 40 de locuri de parcare.

Accesele pietonale vor fi cate unul pentru fiecare tronson si se vor realiza de pe trotuarul aferent strazii Primaverii.

Numarul necesar de locuri de parcare s-a calculat astfel: 1 loc de parcare/unitate locativa 100,00mp.

Numar total de apartamente propus=40.

Numar total de locuri de parcare propus=40. (conform plan U3.2-Reglementari urbanistice-plan parter).

3.3 SISTEMATIZARE VERTICALA

La elaborarea solutiei de sistematizare se vor avea in vedere :

- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru constructiile propuse corelate cu cotele terenului existent;
- Asigurarea unor sectiuni convenabile pentru circulatia in incinta;
- Asigurarea pantelor necesare evacuarii apelor de suprafata si subterane.

3.4 REGIMUL DE ALINIERE SI DISTANTE FATA DE VECINI

Imobilul propus - se va amplasa pe aliniamentul strazii Primaverii pe o lungime de 68,50ml si va iesi in consola 1,05m peste limita de est de proprietate

- se va alinia la limita vest de proprietate pe o distanta de 68,50ml
- se va retrage 10,00m de la limita de nord de proprietate
- se va retrage 9,40m de la limita de sud de proprietate

Distante fata de vecini:

- vecin nord:d=17,70 m- fata de locuinta P+2E - ferestre de la camerele de locuit
- vecin vest:d=6,40m fata de garaje si d=8,00m-11,50m fata de locuinte existente P, ferestre de la camerele de locuit.

3.5 STUDIU DE INSORIRE

Concluziile studiului de insorire efectuat la solstitiul de iarna - 21 decembrie (plansele U01,U02,U03,U04,U05,U06,U07,U08,U09-STUDIU DE INSORIRE) sunt:

- constructia propusa pe amplasamentul studiat beneficiaza de insorire pe fatalele cu ferestre de la camerele de locuit, astfel:
 - fatada est beneficiaza de insorire intre orele 08:00-11:00, dupa care intra in umbra proprie
 - fatada sud beneficiaza de insorire pana la ora 15:00, dupa care este umbrata
 - fatada vest beneficiaza de insorire dupa ora 13:00, pana la acesta ora se afla in umbra proprie
 - fatada nord este umbrata toata ziua, dar apartamentele care vor avea ferestre pe fatada nord, vor avea si pe fatalele est si vest
- constructiile vecine amplasamentului studiat:
 - vecinul situat la nord de amplasament (locuinta P+2E) este afectat de umbra proiectata a constructiei propuse intre orele 09:00-12:00
 - Vecinii situati la vest de amplasament (locuinte P-P+2E, garaje, anexe) sunt afectati de umbra proiectata a constructiei propuse pana la ora 11:00.

Conform **ORD nr.536 publicat in M.Of. nr.140 din data 07/03/97, OMS530/1997**, Ordin pentru aprobatia Normelor de igiena si a recomandarilor privind mediul de viata al populatiei, fatalele cu ferestre de la camerele de locuit(dormitoare si living) ale constructiei propuse beneficiaza de cel putin o ora si jumata de insorire la solstitiul de iarna.

3.6 REGIMUL DE INALTIME

Regimul de inaltime propus este P+5E (H max=20,75m de la cota trotuarului)

3.7 MODUL DE UTILIZARE A TERENULUI

COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT-PROPUNERE

S TEREN	Din acte =917,89mp	Din masuratori =917,89mp
EXISTENT		PROPOS
SC	0,00 mp	661,00
SD	0,00 mp	3646,20mp
POT	0,00%	72,00%
CUT	0	3,97

3.8 ECHIPAREA EDILITARA

Alimentarea cu apa, canalizarea apelor uzate menajere, alimentarea cu energie electrica, telefonia si alimentarea cu gaze naturale se vor realiza din instalatiile existente in zona.

CAPITOLUL 5

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

Pentru amplasamentul studiat se propun urmatoarele reglementari obligatorii (conform plan U4-Regulament de urbanism)

- Utilizari admise: locuire colectiva si parcare la parter
- Utilizari interzise: orice alta utilizare nespecificata anterior
- Amplasarea fata de aliniment:
 - constructia propusa se va amplasa pe alinimentul strazii Primaverii
 - etajele 1-5 ale constructiei propuse pot iesi in consola peste aliniment max.1,05m cu conditia ca distanta masurata pe verticala de la cota terenului amenajat pana la consola sa nu va fie mai mica de 3,50m
- Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare:
 - constructia propusa se va amplasa pe limita posterioara de proprietate si se va retrage 9,40m de la limita de sud si 10,00m de la limita de nord.
- Circulatii si accese:
 - accesele auto si pietonale la amplasamentul studiat se vor realiza din strada Priamverii si din aleea auto existenta in partea de vest a amplasamentului
 - organizarea circulatiei auto si pietonale se va realiza conform plan U3.2-Reglementari – plan parter
- Stationarea autovehiculelor: se va realiza numai in spatiile special amenjate si anume in parcare supraterana care se va amenaja la parter, cu o capacitate de 40 locuri
- Regim maxim de inaltime: P+5E (H MAX=20,75m)
- POT max=72,00%
- CUT max=3,97

CAPITOLUL 4

CONCLUZIICONCLUZII

Realizarea obiectivului propus va imbunatati calitatea zonei in care se afla amplasamentul propus, fiind compatibil cu caracterul ei functional.

Obiectivul propus prin structura, finisaje si functionalitate se va ridica la nivelul actual al erintelor privind calitatea.

Intocmit,
Urb. Stag Simona Tarsoaga

Verificat
Arh. Felix Arsene



s.c. KALINIA PROIECT s.r.l. Constanta