



BENEFICIAR:
SC REINVENT DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
FAZA: PUD
DATA: IANUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

ADRESA PROIECT:

STR.9MAI,NR.1,CONSTANTA

TITLU PLAN:

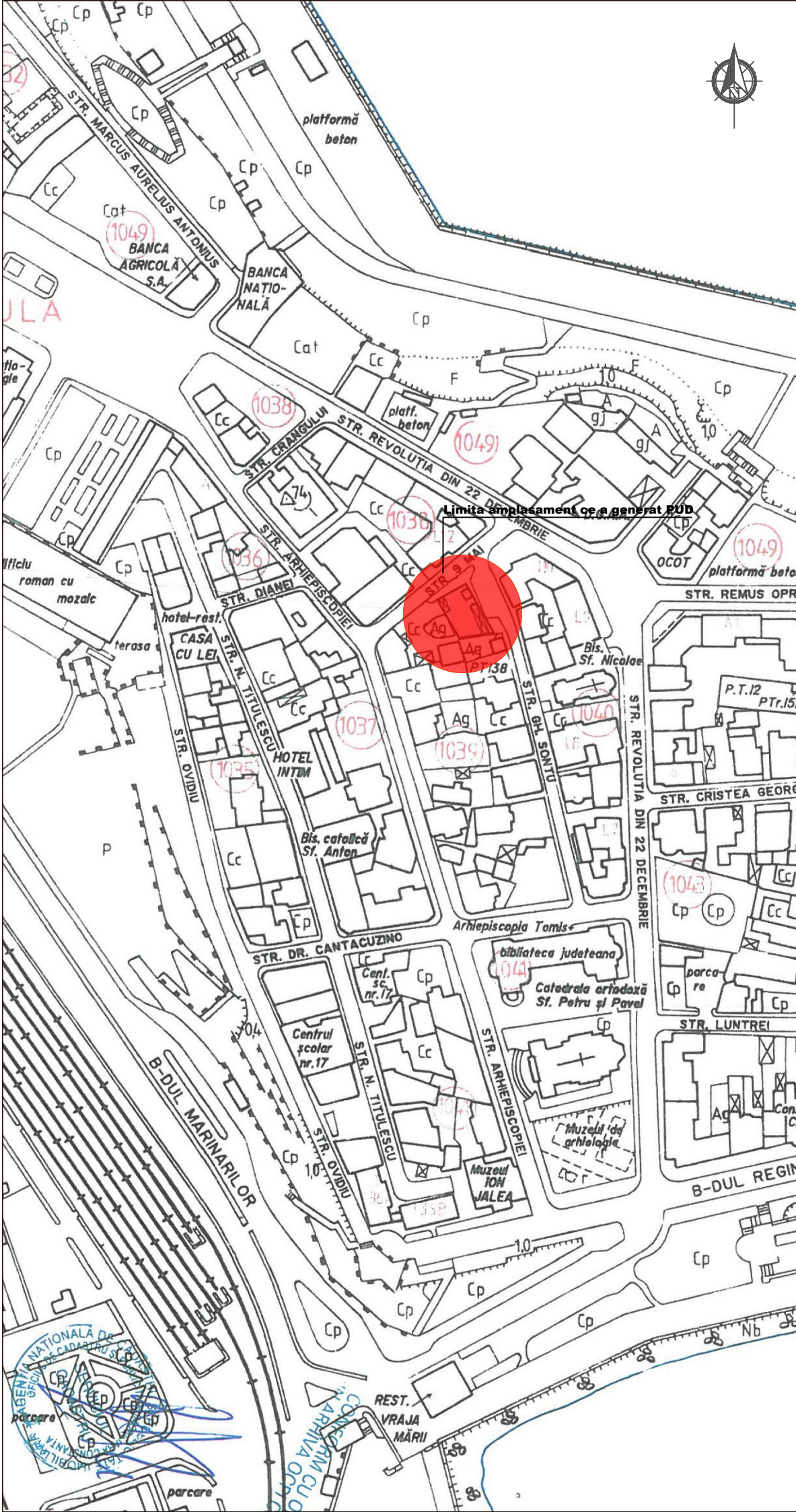
PLAN INCADRARE IN ZONA

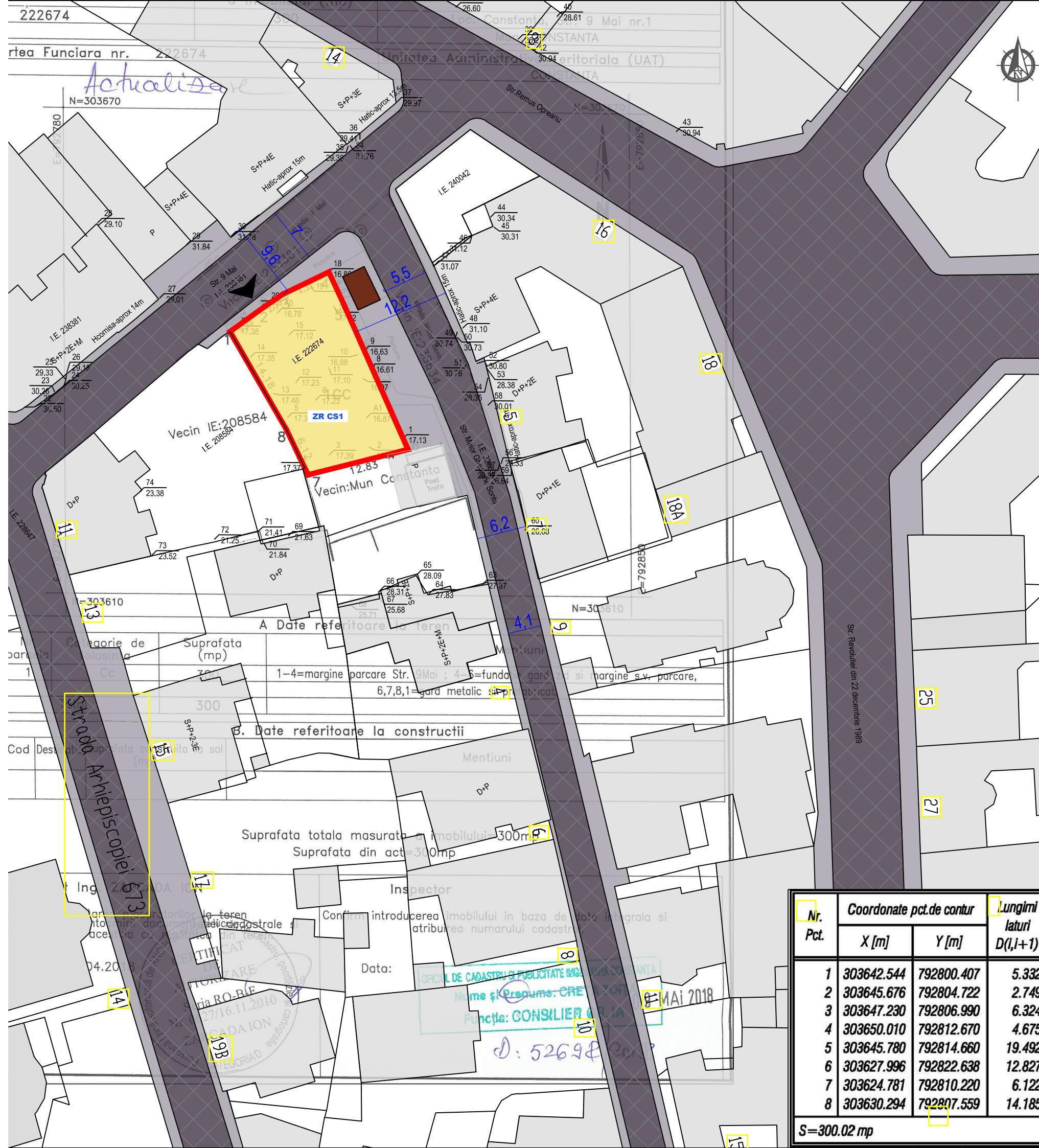
SCARA PLAN:

1:2000

NUMAR PLAN:

U-01





LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD
S = 300mp
 - Limite de proprietate
 - Limite constructii existente invecinate
 - ZR CS1 Indicativ zona de reglementare existenta

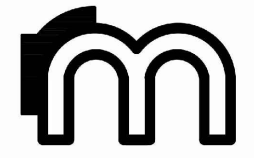
- Funcțiuni existente**
- Teren studiat-liber de constructii
 - Circulatii pietonale
 - Circulatii pietonale,ocazional carosabile
 - Ghena gunoi
 - Acces pietonal in incinta

Conform HCLM nr. 416/21.11.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1-zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor:
-destinatii admise:locuire, servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale protejate,cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic,alimentatie publica,servicii turistice,agentii turistice,unitati de cazare,loisir urban,echipamente publice de interes local si municipal,utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public,sunt admise activitati productive manufacturiere de lux,cu ateliere deschise accesului publicului,care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport;se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice;se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partiul acestora a spatiilor necesare pentru profesii liberale.

- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
- regimul de inaltime maxim: P+3E
 - POT maxim 70%
 - CUT maxim 2.5.
- Conform OMC 2828/2015, Listei monumentelor istorice actualizata si Listei monumentelor istorice disparute , zona studiata se afla in zona protejata a monumentelor istorice:
- Situl arheologic "Orasul antic Tomis", Peninsula Constanta, intre bd.Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Cazino, poarta 1, port comercial, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), str.Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1.
 - Situl urban "Zona peninsulara Constanta", faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand pana la str.Atelierele, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017:
Art. 16. Se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament constructiile care:
-se situeaza in zona Peninsula delimitata de strazile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali si strada Mircea cel Batran;
d-sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din bd. Tomis pe tronsonul cuprins între Piața Ovidiu și intersecția cu bd. Mamaia;

* Prin acest PUD se reglementeaza doar terenul de pe bd.9Mai,nr.1, Constanta.



BENEFICIAR:
SC REINVENT DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
FAZA: PUD
DATA: IANUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STR.9MAI,NR.1,CONSTANTA

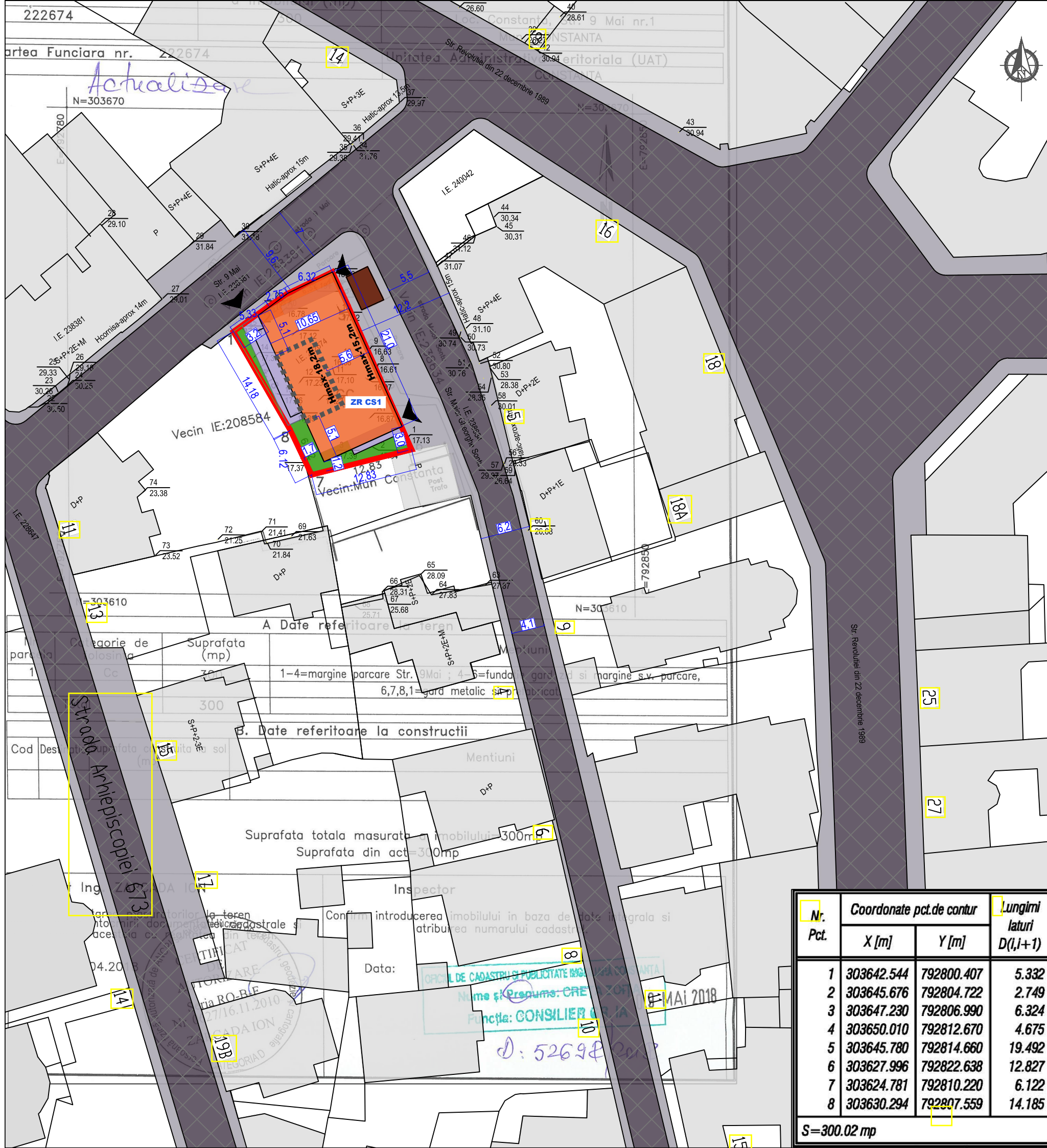
TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE

SCARA PLAN:
1:500

NUMAR PLAN:
U-02

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303642.544	792800.407	5.332
2	303645.676	792804.722	2.749
3	303647.230	792806.990	6.324
4	303650.010	792812.670	4.675
5	303645.780	792814.660	19.492
6	303627.996	792822.638	12.827
7	303624.781	792810.220	6.122
8	303630.294	792807.559	14.185
S=300.02 mp			

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	300mp	
	EXISTENT	APROBAT
SC	0,0 mp	210mp
SD	0,0 mp	750mp
P.O.T.	0 %	70%
C.U.T.	0.0	2,5
Regim inaltime	-	P+3E



LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 300mp**
 - Limite de proprietate**
 - Limite constructii existente invecinate**
 - ZR CS1 Indicativ zona de reglementare existenta**
 - Limita edificabil maxim propus imobil S+P+3E cu subsol spatiu tehnic cercetare arheologica,locuinte colective,spatii comerciale,birouri profesii libere,acoperis terasa circulabila**
 - Limita edificabil maxim propus casa scarii terasa circulabila**
 - Ghena gunoi ce va fi amplasata subteran sau mutata**
 - Alei pietonale,accesuri,scari exterioare in incinta**
 - Spatii verzi teren studiat, la nivelul solului**
 - Acces pietonal in incinta**
 - Circulatii pietonale**
 - Circulatii pietonale,ocasional carosabile**

Conform HCLM nr. 416/21.11.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1-zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor:
 -destinatii admise:locuire,servicii comerciale si comerat adecvate zonei centrale protejate,cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic,alimentatie publica,servicii turistice,agentii turistice,unitati de cazare,loisir urban,echipamente publice de interes local si municipal,utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public,sunt admise activitati productive manufacturiere de lux,cu ateliere deschise accesului publicului,care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport;se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice;se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partiul acestora a spatiilor necesare pentru profesii libere.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+3E
- POT maxim 70%
- CUT maxim 2.5.

Conform OMC 2828/2015, Listei monumentelor istorice actualizata si Listei monumentelor istorice disparute , zona studiata se afla in zona protejata a monumentelor istorice:

- Situl arheologic "Orasul antic Tomis", Peninsula Constanta, intre bd.Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Cazino, poarta 1, port comercial, bd.Termele Romane (fost Marinariilor), str.Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1.
- Situl urban "Zona peninsula Constanta", faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand pana la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinariilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017:
 Art. 16. Se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament constructiile care:
 -se situeaza in zona Peninsula delimitata de strazile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali si strada Mircea cel Batran;
 -sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din bd. Tomis pe tronsonul cuprins intre Piața Ovidiu și intersecția cu bd. Mamaia;
 Se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, in suprafata totala amenajata de 93,1mp, distribuite astfel:53,1mp la sol si 40mp pe terase,balcoane

Este obligatorie conservarea aliniamentului si mentinerea parcelarului istoric.
 Edificabilul maxim propus va putea fi depasit peste aliniamentul lotului cu balcoane,terase,logii,decoratiuni de la o inaltime minima de 3,5m de la cota trotuarului amenajat.
 Cladirea propusa se va alinia la aliniamentul lotului pe strada Maior Gheorghe Sontu , depasirea aliniamentului la cele doua strazi cu trepte, rampe de acces sau alte elemente in relief la nivelul parterului este interzisa, cu exceptia rezaltelor de maxim 0,3metri.
 Edificabilul maxim propus va putea fi depasit in limita lotului, cu trotuare,trepte acces,balustrade scari.
 Inaltimea la atic a etajului 3 va fi de maxim 15,2m inaltime, iar inaltimea totala a constructiei, inclusiv casa scarii de acces pe terasa circulabila de peste etajul 3,va fi de maxim 18,2m.Constructia va respecta inaltimea maxima la comisa/atic specifica insulei din care face parte.

Prin acest PUD se reglementeaza doar terenul de pe bd.9Mai,nr.1, Constanta.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S TEREN	300mp	
	PROBUS	APROBAT
SC	186,91mp	210mp
SD	750mp	750mp
P.O.T.	62,3%	70%
C.U.T.	2,5	2,5
Regim inaltime	P+3E+terasa(18,2M)	P+3E

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303642.544	792800.407	5.332
2	303645.676	792804.722	2.749
3	303647.230	792806.990	6.324
4	303650.010	792812.670	4.675
5	303645.780	792814.660	19.492
6	303627.996	792822.638	12.827
7	303624.781	792810.220	6.122
8	303630.294	792807.559	14.185
S=300.02 mp			

A. Date referitoare la teren

1-4=margine parcare Str. 9Mai ; 4-6=fundament garaj si margine s.v. parcare, 6,7,8,1-gard metalic

B. Date referitoare la constructii

Suprafata totala masurata la nivelul solului=300mp
 Suprafata din act=300mp

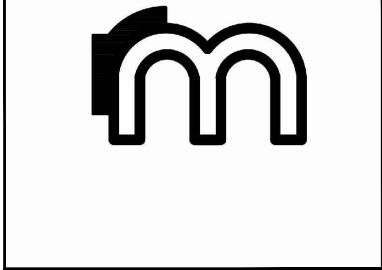
Mentii

Ing. Zoltan DAVIDA
 Confirma introducerea imobilului in baza de date integrala si atribuirea numarului cadastral

Data: 09 Mai 2018

Nume si Prenume: CRE
 Functie: CONSILIER

D: 52698



BENEFICIAR:
 SC REINVENT DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
 BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
 Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
 Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
 FAZA: PUD
 DATA: 10 Ianuarie 2019
 REVIZIE:

OBSERVATII:

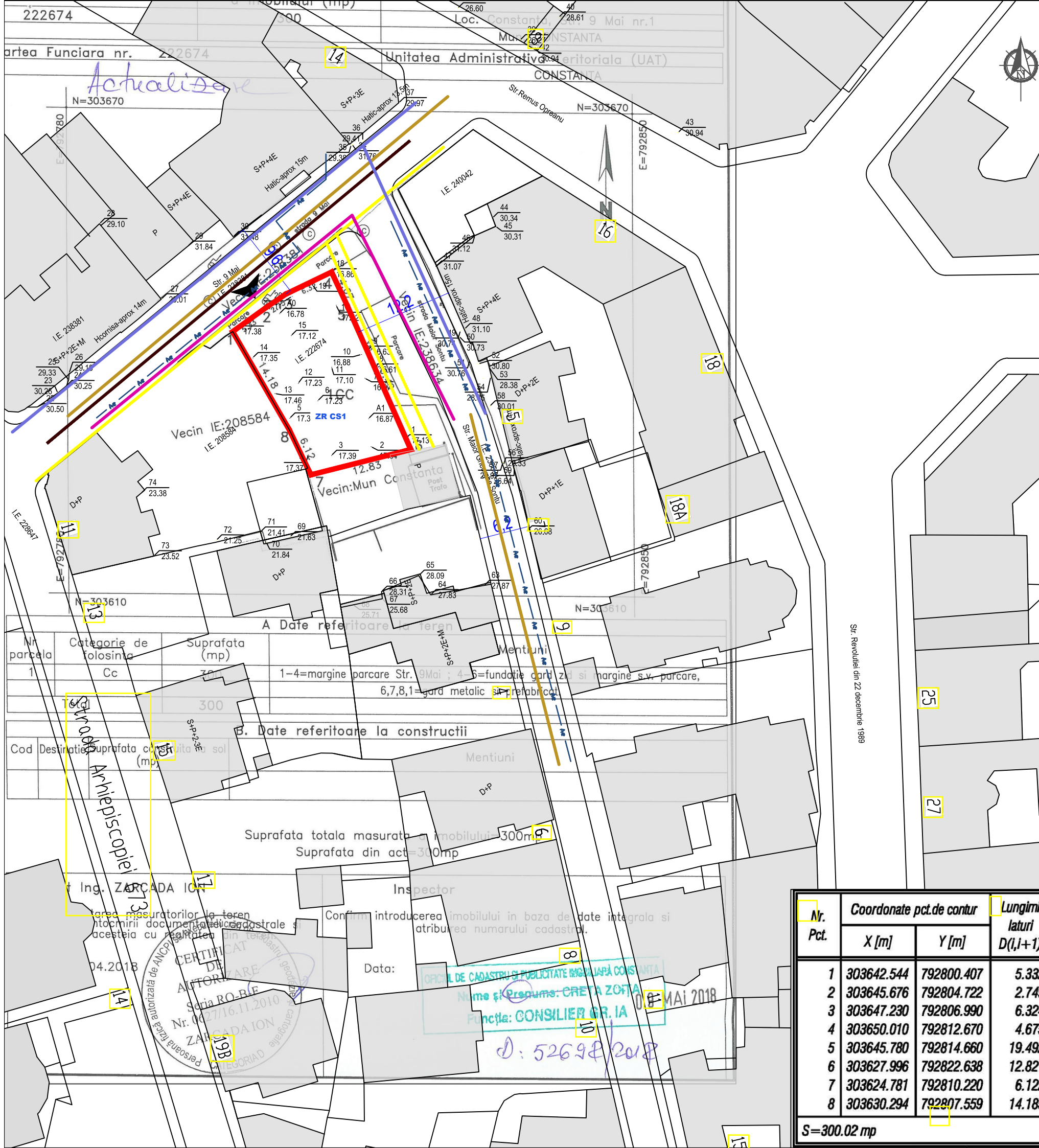
TITLU PROIECT:
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
 STR.9MAI,NR.1,CONSTANTA

TITLU PLAN:
 PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
 1:500

NUMAR PLAN:
 U-03



LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limita amplasament ce a generat PUD S = 300mp
 - Limite de proprietate
 - Limite constructii existente invecinate
 - ZR CS1 Indicativ zona de reglementare existenta

- Rețele edilitare existente si propuse**
- Retea distributie apa existenta 1.8atm.
 - Retele canalizare menajera existente
 - Retele colectare ape pluviale existente
 - LES 20KV existenta
 - Retele telecomunicatii existente
 - Retele DISTRIGAZ existente

Conform HCLM nr. 416/21.11.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1-zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor:
 -destinatii admise:locuire,servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale protejate,cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic,alimentatie publica,servicii turistice,agentii turistice,unitati de cazare,loisir urban,echipamente publice de interes local si municipal,utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public,sunt admise activitati productive manufacturiere de lux,cu ateliere deschise accesului publicului,care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport;se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice;se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partiul acestora a spatiilor necesare pentru profesii liberale.
 Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 • regimul de inaltime maxim: P+3E
 • POT maxim 70%
 • CUT maxim 2.5.
 Conform OMC 2828/2015, Listei monumentelor istorice actualizata si Listei monumentelor istorice disparute , zona studiata se afla in zona protejata a monumentelor istorice:
 - Situl arheologic "Orasul antic Tomis", Peninsula Constanta, intre bd.Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Cazino, poarta 1, port comercial, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), str.Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1.
 - Situl urban "Zona peninsulara Constanta", faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand pana la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017:
 Art. 16. Se exceptează (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament construcțiile care:
 -se situeaza în zona Peninsulă delimitată de străzile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali și strada Mircea cel Bătrân;
 d-sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din bd. Tomis pe tronsonul cuprins între Piața Ovidiu și intersecția cu bd. Mamaia;

* Prin acest PUD se reglementeaza doar terenul de pe bd.9Mai,nr.1, Constanta.

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	Cc	300	1-4=margine parcare Str. 9Mai ; 4-6=fundatii garzi zid si margine s.v. parcare, 6,7,8,1=gard metalic si prefabricat

B. Date referitoare la constructii

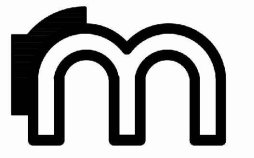
Cod	Destinatia	Suprafata constructiei (mp)	Suprafata terenului (mp)	Mentiiuni
			300	

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(l,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303642.544	792800.407	5.332
2	303645.676	792804.722	2.749
3	303647.230	792806.990	6.324
4	303650.010	792812.670	4.675
5	303645.780	792814.660	19.492
6	303627.996	792822.638	12.827
7	303624.781	792810.220	6.122
8	303630.294	792807.559	14.185

S=300.02 mp

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	300mp	
	EXISTENT	APROBAT
SC	0,0 mp	210mp
SD	0,0 mp	750mp
P.O.T.	0 %	70%
C.U.T.	0.0	2,5
Regim inaltime	-	P+3E



BENEFICIAR:
SC REINVENT DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
FAZA: PUD
DATA: JANUARIE 2019
REVIZIE:

OBSERVATII:

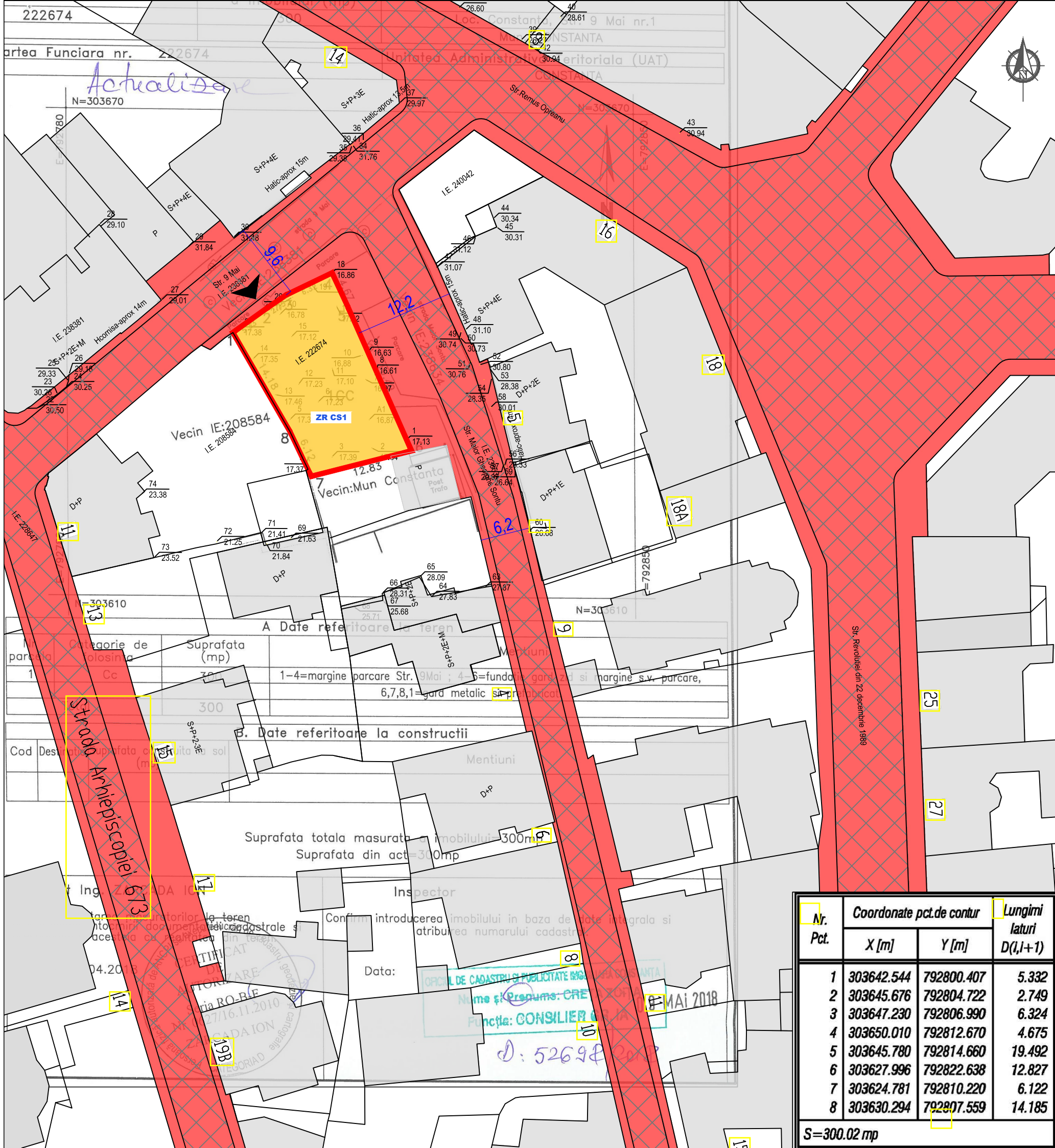
TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STR.9MAI,NR.1,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN RETELE EDILITARE

SCARA PLAN:
1:500

NUMAR PLAN:
U-05



LEGENDA

- Limite si parcelar**
- Limite amplasament ce a generat PUD S = 300mp**
 - Limite de proprietate**
 - Limite constructii existente invecinate**
 - ZR CS1 Indicativ zona de reglementare existenta**

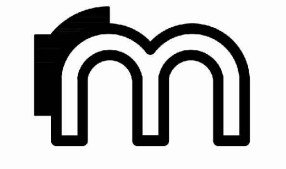
- Regim juridic**
- Terenuri proprietate privata apartinand persoanelor fizice sau juridice**
 - Terenuri proprietate publica de interes local**

Conform HCLM nr. 416/21.11.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1-zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor:
 -destinatii admise:locuire, servicii comerciale si comer adecvate zonei centrale protejate,cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic,alimentatie publica,servicii turistice,agentii turistice,unitati de cazare,loisir urban,echipamente publice de interes local si municipal,utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public,sunt admise activitati productive manufacturiere de lux,cu ateliere deschise accesului publicului,care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport;se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice;se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partiul acestora a spatiilor necesare pentru profesuni liberale.

- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
- regimul de inaltime maxim: P+3E
 - POT maxim 70%
 - CUT maxim 2.5.
- Conform OMC 2828/2015, Listei monumentelor istorice actualizata si Listei monumentelor istorice disparute , zona studziata se afla in zona protejata a monumentelor istorice:
- Situl arheologic "Orasul antic Tomis", Peninsula Constanta, intre bd.Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Casino, poarta 1, port comercial, bd.Termele Romane (fost Marinariilor), str.Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1.
 - Situl urban "Zona peninsulara Constanta", faleza Casino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand pana la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinariilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017:
 Art. 16. Se excepteaza (nu se vor asigura locuri de parcaje) de la aplicarea prevederilor prezentului regulament constructiile care:
 -se situeaza in zona Peninsula delimitata de strazile Bd. Ferdinand, strada Mihai Viteazu, strada Traian, strada Termele Romane, Bd. Regina Elisabeta, strada Remus Opreanu, strada Marcus Aurelius, strada Dr. Aristide Karatzali si strada Mircea cel Batran;
 d-sunt amplasate pe terenuri care au acces unic din bd. Tomis pe tronsonul cuprins intre Piata Ovidiu si intersectia cu bd. Mamaia;

* Prin acest PUD se reglementeaza doar terenul de pe bd.9Mai,nr.1, Constanta.



BENEFICIAR:
SC REINVENT DEVELOPMENT SRL

PROIECTANT GENERAL:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
 FAZA: PUD
 DATA: IANUARIE 2019
 REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
STR.9MAI,NR.1,CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGIM JURIDIC

SCARA PLAN:
1:500

NUMAR PLAN:
U-04

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(I,I+1)
	X [m]	Y [m]	
1	303642.544	792800.407	5.332
2	303645.676	792804.722	2.749
3	303647.230	792806.990	6.324
4	303650.010	792812.670	4.675
5	303645.780	792814.660	19.492
6	303627.996	792822.638	12.827
7	303624.781	792810.220	6.122
8	303630.294	792807.559	14.185

S=300.02 mp

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	300mp	
	EXISTENT	APROBAT
SC	0,0 mp	210mp
SD	0,0 mp	750mp
P.O.T.	0 %	70%
C.U.T.	0.0	2,5
Regim inaltime	-	P+3E



PERSPECTIVA DIN STR. REVOLUTIEI DIN 22 DECEMBRIE 1989 ▲

PERSPECTIVA DIN STR. MAIOR G. SONTU ▼



PERSPECTIVA AERIANA - DIRECTIA NORD-SUD ▲

PERSPECTIVA AERIANA - DIRECTIA SUD-NORD ▼



Proiectant de specialitate :

S.C. MCF CONSTRUCT 2000 S.R.L.

Constanta, Intr. Maior Sofran, nr. 1, Demisol, Boxa 3, Bloc C1.

Denumire Proiect : Elaborare PUD pentru Construire imobil
S+P+3E+Terasa circulabila - Locuinte colective cu Spatiu
comercial la parter/Servicii la parter

Proiect nr.
27 / 2018

Adresa : Mun. Constanta, Str. 9 Mai, nr.1, nr.cad. 222674

Faza :
P.U.D.

Beneficiar : SC REINVENT DEVELOPMENT SRL

SEF PROIECT Arh. Aurora Elena Jelea

PROIECTAT Arh. Adrian Panait

DESENAT Arh. Robert Predescu

Scara
/

Data

03/2018

Titlu Plansa :

SIMULARE INSERTIE IN SIT var.1

Nr.
plansa :

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prin acest studiu sunt analizate posibilitățile de dezvoltare urbană a unei zone construite, delimitată de o trama strădala existentă, în intravilanul municipiului Constanța, în zona centrală - Peninsula.

Planul Urbanistic de Detaliu a fost generat de un teren cu suprafața de 300mp – STR.9mai,nr.1 – pe care se dorește realizarea unui imobil S+P+3E+terasa circulabilă cu subsol spații tehnice cercetare arheologică,locuințe colective,spații comerciale,birouri profesii liberale și terasa circulabilă pe acoperis.

Deoarece există o restricție de construire pentru imobilele din zona de protecție Peninsula și pentru modificarea limitelor laterale și posterioare, se realizează acest PUD.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației,reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 416/2013,conform legii 350/2001 actualizate și prin Normelor metodologice de aplicare a legii 350/2001.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM 121/24.05.2013-Plan Urbanism Zonal Mamaia.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII,REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism, în suprafață de 300mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERI EXISTENTE INDICATORI URBANISTICI PUG,PUZ

Terenul studiat este în proprietatea SC REINVENT DEVELOPMENT SRL, SPUTNIK IMOBILIARE S.R.L, Florea Dragos Andrei, Panait Adrian, Panait Alina-Nicoleta, în conformitate cu actele de proprietate anexate, fiind situat în zona Peninsula – Constanța, lângă Biserica Sfântu Nicolae.

În prezent terenul este liber de construcții.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și

juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, predominand echipamentele publice, functiuni comerciale si servicii.

Amplasamentul este situat pe str.9MAI. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulatie din zonă, respectiv str.Termele Romane si str.Traian.

Vecinătățile sunt reprezentate de culte, zone locuire si zone de servicii si comert.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona estica a Constantei, mai exact pe str.9Mai,nr.1.

Conform HCLM nr. 416/21.11.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1- zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor:

-destinatii admise:locuire,servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale protejate,cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic,alimentatie publica,servicii turistice,agentii turistice,unitati de cazare,loisir urban,echipamente publice de interes local si municipal,utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public,sunt admise activitati productive manufacturiere de lux,cu ateliere deschise accesului publicului,care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport;se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice;se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partiul acestora a spatiilor necesare pentru profesii liberale.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- § regimul de inaltime maxim: P+3E
- § POT maxim 70%
- § CUT maxim 2.5.

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine SC REINVENT DEVELOPMENT SRL, SPUTNIK IMOBILIARE S.R.L, Florea Dragos Andrei, Panait Adrian, Panait Alina-Nicoleta, in conformitate cu actele de proprietate anexate.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa. Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani,

respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat ; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud. Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea constructiilor. Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Recomandari:

- Deoarece terenul de fundare din amplasament - loess galben , face parte din grupa pamanturilor sensibile la umezire, se vor adopta prin proiectare, atat in perioada de executie cat si in timpul exploatarii constructiei , masuri pentru evitarea infiltrarii in teren a apelor de suprafata ca de exemplu :
 - Colectarea si evacuarea rapida a apei din precipitatii pe toata durata executiei sapaturilor prin amenajari adecvate (pante, puturi , instalatii de pompare, etc.) ; in situatia in care la cota de fundare se constata existenta unui strat de pamant afectat de precipitatii, acesta va fi indepartat imediat inainte de turnarea betonului ;
 - Evitarea stagnarii apelor in jurul constructiei , atat in perioada executiei cat si pe toata durata exploatarii, prin solutii constructive adecvate (trotuare , compactarea terenului in jurul constructiei, executia de strate etanse din argila, pante corespunzatoare, rigole, cavaleri, etc.) .
 - In caz de necesitate, pentru protectia retelelor subterane purtatoare de apa sau pentru evitarea poluarii apelor subterane din cauza pierderilor de substante agresive din instalatii , rezervoare etc. se vor prevedea solutii de impermeabilizare (strat-uri etanse din pamant tratat prin diferite procedee sau alte variante);
 - Trotuarul din jurul constructiei va avea latimea minima de 1,00 m si se prevede cu panta de 5° spre exterior ; acesta se aseaza pe un strat de 20 cm de pamant stabilizat si se prevede la margine cu un pinten de 20 x 40 cm;
 - Umpluturile ce se vor realiza in jurul fundatiilor si sub pardoseli se vor executa din roci coezive ce se incadreaza STAS-ului 2914-84 (se recomanda utilizarea de pamant galben sortat - praf argilos sau argila prafoasa) adus la umiditatea optima de compactare conform STAS 1913/13-83 dispus in strat-uri elementare de 15-20cm, compactate mecanic sau manual pana la atingerea unui grad de compactare de minim 92% si mediu 95% conform prevederi normativ C56, C29 si STAS 9850/89.
 - Proiectul va cuprinde masuri speciale ce trebuiesc luate in timpul executiei, astfel se recomanda ca :
 - sistematizarea terenului si echiparea constructiei cu retele purtatoare de apa care sa respecte cerintele din normativ NP 125-2008;
 - Lucrările de săpătură se vor executa cu măsuri de sprijinire cu respectarea prevederilor normativului C169/88 - "Normativ privind realizarea lucrarilor de terasamente pentru realizarea fundatiilor constructiilor civile si industriale";
 - hidroizolarea elementelor de constructii în raport cu categoria de umezire conform

C112-80;

- realizarea unor lucrări de drenare dacă la execuția săpăturilor sunt semnalate infiltrații sau aport de apă din straturile interceptate de săpătură;
- se va efectua sistematizarea verticală adecvată pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisari în funcțiune (șanțuri-rigole) ;
- În procesul de execuție a lucrărilor de fundații trebuie respectate normele de Protecția Muncii în vigoare și în mod deosebit cele din „Regulamentul privind protecția și igiena muncii în construcții”.
- Având în vedere că perimetrul cercetat este în apropierea Mării Negre, se va consulta STAS-ul 3349-85 pct.2,9 și Normativul NE 012/1 – 2007 și NE 012/2 - 2010.

2.5. CIRCULAȚII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

Str. Termele Romane, str. Traian. Accesul la teren se face din strada 9 Mai și str. Maior General Sontu, străzi pietonale, cu acces ocazional carosabil, cu lățimea minimă a carosabilului de 7m, respectiv 4,1m.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Echipamente publice
- Alimentație publică
- Comerț, servicii
- Locuire
- Culte.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este rea și medie. Imobilele din zonă sunt vechi, cea mai mare parte a celor din zona studiată nefiind modernizate.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință curți construcții și este în prezent liber de construcții, cu excepția vestigiilor arheologice descoperite în pământ.

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în

ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

În fața terenului studiat, pe trotuarul de pe strada Maior Gheorghe Sontu se afla amplasată o gheană de gunoi ce poluează olfactiv în prezent. Noua construcție va trebui să respecte prevederile OMS 119/2014, ori se va recurge la relocarea sau poziționarea în subteran a platformei de gunoi prin sisteme mecanizate.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între teren studiat și terenuri vecine.

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative, flori și mușchi. Se vor prevedea instalații automate pentru irigații pentru plantele cărora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

-lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi

-lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației

-drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi

-orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Se va asigura amenajarea peisagistică a curților vizibile din circulațiile publice sau accesibile publicului.

2.9. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul din zona în care se afla și terenul studiat prezintă documentație de urbanism aparținând persoanelor fizice și juridice, domeniul public și privat al U.A.T. Constanța.

2.10. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil S+P+3E+terasă circulabilă cu subsol spații tehnice cercetare arheologică, locuințe colective, spații comerciale, birouri profesii liberale și terasă circulabilă pe acoperiș. Pe teren nu există în prezent nici o construcție.

2.11. DISFUNCTIONALITĂȚI

Suprafața de teren 300mp, ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, în momentul de față terenul este excavat în vederea cercetării arheologice și parțial acoperit de vegetație spontană crescută haotic, fără valoare biologică și dendrologică.

În fața terenului studiat, pe trotuarul de pe strada Maior Gheorghe Sontu se afla amplasată o gheană de gunoi ce poluează olfactiv în prezent. Noua construcție va trebui să respecte prevederile OMS 119/2014, ori se va recurge la relocarea sau poziționarea în subteran a platformei de gunoi prin sisteme mecanizate.

CAPITOLUL 3 – REGULAMENT URBANISM, PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ PE LOTUL STUDIAT

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

Conform HCLM nr. 416/21.11.2013,terenul studiat se afla in zona de reglementare ZR CS1- zona comerciala si de servicii situata in lungul pietonalelor majore in care este necesara realizarea/mentinerea unor functiuni publice la parterul cladirilor.

Articolul 1 – Definitie si scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intrega suprafata a zonei studiate prin P.U.D.
- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z zona Peninsula si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- 1) Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- 2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- 3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic de detaliu, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si a planului de reglementari propuse.
- 4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea,pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte,sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii.La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

Articolul 3 – Zone protejate

Conform OMC 2828/2015, Listei monumentelor istorice actualizata si Listei monumentelor istorice disparute , zona studiată se afla in zona protejata a monumentelor istorice:

-Situl arheologic “Orasul antic Tomis”, Peninsula Constanta, intre bd.Ferdinand, faleza de E a orasului pana la plaja Modern, Cazino, poarta 1, port comercial, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), str.Traian, Cod CT-I-s-A-02553, nr.crt.1.

-Situl urban “Zona peninsulara Constanta”, faleza Cazino, Poarta 1, Faleza Port Tomis, Faleza plaja Modern, bd.Ferdinand pana la str.Atelierelor, str.Traian, bd.Termele Romane (fost Marinarilor), Cod CT-II-s-B-02832, nr.crt.486.

Articolul 4 – Utilizari admise

- locuire,
- servicii comerciale si comert adecvate zonei centrale protejate, cu atractivitate ridicata pentru public si din punct de vedere turistic,
- alimentatie publica,
- servicii turistice,
- agentii turistice,
- unitati de cazare,
- loisir urban,
- echipamente publice de interes local si municipal,
- utilizarea curtilor constructiilor pentru functiuni cu caracter public,

- sunt admise activitati productive manufacturiere de lux, cu ateliere deschise accesului publicului, care nu polueaza si nu genereaza fluxuri importante de persoane si transport;

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- se admit unitati de alimentatie publica care comercializeaza pentru consum bauturi alcoolice numai daca sunt situate la o distanta mai mare de 50m de lacasurile de cult sau institutiile publice;
- se admite reconversia functionala a locuintelor existente daca acestea sunt inlocuite cu functiuni cu acces public sau daca se pastreaza functiunea de locuire intr-o proportie de minim 30% din aria construita desfasurata;
- se admite refunctionalizarea locuintelor pentru includerea in partiul acestora a spatiilor necesare pentru profesii libere.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutiile publice
- depozitare si vanzare en gros
- depozitarea de materiale inflamabile sau toxice
- depozitarea de materiale re folosibile
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- depozitare si vanzare en-gros
- constructii provizorii de orice natura
- orice lucrari care diminueaza spatiile publice plantate
- orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor
- sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta, evacuarea si colectarea apelor menajere

Articolul 7 – Parcelarea

In cazul parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism

Este obligatorie conservarea parcelarului si aliniamentului istoric sau reconstituirea acestora pe terenurile virane.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament (limita dintre domeniul public si proprietatea privata)

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.Z.;
- aliniamentul loturilor se mentine;
- se aliniaza constructiile propuse la aliniamentul lotului
- depasirea aliniamentului cu trepte, rampe de acces sau alte reliefuri ale fatadelor la nivelul parterului este interzisa.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei

- cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil
- pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997, etc...)

- din considerente de protectie si punere in valoare a vestigiilor arheologice descoperite,subsolul tehnic, destinat cercetarii si conservarii arheologice, propus in noua constructie va fi amplasat pe limitele lotului de teren pe laturile de Nord, Est si Vest si la o distanta de 90 cm fata de latura de Sud;
- se va respecta Legea 287/2009,privind Codul Civil,respectiv art.611,art.614,art.615,art.616.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele in interiorul parcelei

- nu sunt precizate restrictii in PUZ zona Peninsula.

Articolul 11 - Circulatii si accese

- accesurile carosabil si pietonal dintr-o circulatie publica se realizeaza din strazile direct invecinate,cu respectarea HG 525/1996 ART.25,ART.26;
- blocurile de locuinte colective,cladirile de interes si utilitate publica si spatiul urban vor respecta prevederile din legea 448/2006 privind protectia si promovarea drepturilor persoanelor cu handicap

Articolul12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;
- conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16,alin.a),c) constructia se afla intr-o zona unde nu este necesar sa se asigure locuri de parcare,terenul fiind situat in zona Peninsula

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv P+3E;
- in conditiile in care caracteristicile geotehniceo permit, este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale;

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu conditionari si utilizările interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament;
- conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea, aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si vor prelua caracteristicile generale ale vecinatatilor(gabarit,scara,aliniament,retrageri,tencuieli decorative in culori deschise,pastelate pentru exterior, vopseluri lavabile in culori deschise,pastelate pentru exterior, placari ceramice sau din placi lemn pentru exterior in culori complementare cu cele ale tencuielilor decorative si vopselelor lavabile,etc...),insa intr-o maniera contemporana,fara a recurge la imitatii stilistice;
- autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei;
- autorizarea executarii constructiilor care,prin conformare,volumetrie si aspect exterior,intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii,este interzisa.

Articolul 16 – Asigurarea echiparii edilitare si evacuarea deseurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrație locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- cerințele minime de performanță energetică stabilite prin legea 372/2005, ARTICOL 7, nu se aplică următoarelor tipuri de clădiri: clădiri și monumente protejate care fac parte din zonele construite protejate, conform legii, fie au valoare arhitecturală sau istorică deosebită, căreaora, dacă li s-ar aplica cerințele li s-ar modifica în mod inacceptabil caracterul ori aspectul exterior;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea buranelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;

Articolul 17 – Parcaje

- Conform HCLM 113 /27.04.2017, art.16, alin.b) construcția se află într-o zonă unde nu este necesar să se asigure locuri de parcare, terenul fiind situat în zona Peninsula.

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:**

 - construcțiile de birouri, spații comerciale, servicii vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
 - locuințele colective vor avea spații verzi în suprafață de minim 30% din suprafața terenului studiat;

- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, la sol sau pe terasele construcției, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigație.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - ⊖ lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;
 - ⊖ lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
 - ⊖ drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
 - ⊖ orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- imprejurimile vor avea maxim 2,2 metri;
- pe laturile dinspre vecini imprejmuirea va avea maxim 2,2 metri, care să nu permită vederea;
- fundația nu va depăși limita lotului;
- aspectul exterior al imprejmuirii se va integra în tipul dominant de imprejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și exteriorul clădirii propuse.

Articolul 20 – Procent maxim de ocupare a terenului ($P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

P.O.T. maxim = 70%

Terasele acoperite si descoperite si alte spatii anexe alipite corpurilor principale de cladiri se iau in considerare in calculul AC.

Articolul 21 – Coeficient maxim de utilizare a terenului ($C.U.T. = mp\ ADC / mp\ teren$)

CUT maxim = 2,50

Suprafetele alocate unor functiuni complementare admise, din subsolurile cladirii se iau in calculul ADC.

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT **DETALIERE**

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 3729/2018.

La momentul actual pe teren nu exista constructii, in afara vestigiilor arheologice descoperite la sapaturi.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	70 %	62,3%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2.5	2.5
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri)	--	P+3E	S+P+3E+terasa crculabila(18,2METRI)
Edificabil maxim parter/ Edificabil maxim etaj	0 mp	210mp	186,91 mp/ 186,91 mp
Suprafata desfasurata (aferenta CUT)	0 mp	750mp	750 mp

NOTA:

-CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85

Bilant teritorial propus

	EXISTENT	PROPUS
S TEREN	300mp	300mp(100%)
Sc	0mp	186,91mp(62,3%)
S spatii verzi	0mp	53,1mp(17,7%)
S circulatii,terase	0mp	59,99mp(20%)

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- 4) La est: str.Maior Gheorghe Sontu
- 5) La vest: proprietati private-teren liber de constructii
- 6) La nord: str.9MAI
- 7) La sud: proprietate privata Munc Constanta-post trafo parter

Inaltimea imobilului la aliniamentul terenului se va racorda la inaltimea exprimata in metri a frontului stradal la str.Maior Gheorghe Sontu si str.9Mai,vis-a vis de amplasamentul studiat, urmand ca amenajarile terasei circulabile si casa scarii spre aceasta sa fie retrase de la aliniament,in vederea diminuarii impactului vizual.Inaltimea constructiei propuse va fi asemanatoare altor constructii insulei din care face parte lotul de teren ce a initiat PUD.

Volumetria si fatadele prezentate la faza autorizatiei de constructie vor prelua elemente de valoare de la cladirile monument istoric cu care se afla in relatie de covizibilitate: culori, raport plin/gol, registre proportii, alte elemente de compozitie a fatadelor. Calcanele propuse vor fi tratate architectural.

Constructiile se vor amplasa tinand seama de studiul de insorire intocmit si verificat conform legislatiei in vigoare,de OMS 119/2014,dar si de HGR 525/1996,ANEXA 3.10.

Edificabilul maxim propus va putea fi depasit peste aliniamentul lotului cu balcoane,terase,logii,decoratiuni de la o inaltime minima de 3,5m de la cota trotuarului amenajat.

Inaltimea la atic a etajului 3 va fi de maxim 15,2m inaltime, iar inaltimea totala a constructiei ,inclusiv casa scarii de acces pe terasa circulabila de peste etajul 3,va fi de maxim 18,2m. Constructia va respecta inaltimea maxima la cornisa/atic specifica insulei din care face parte.

Retragerile minime ale edificabilului maxim propus fata de limitele de proprietate vor fi:

- 8) La est: spre str.Maior Gheorghe Sontu – minim 0,00m
- 9) La vest: spre proprietati private-teren liber de constructii – retragere variabila 1,7metri-3,2metri,cu respectarea Codului Civil
- 10) La nord: spre str.9MAI - minim 0,00m
- 11) La sud: spre proprietate privata Mun. Constanta-post trafo parter - retragere variabila 1,2m – 3,0m,cu respectarea Codului Civil

Conform HCJ 152 /22.05.2013 se vor amenaja spatii plantate sub forma de spatii verzi cu rol decorativ, in suprafata totala amenajata de 93,1mp, distribuite astfel: 53,1mp la sol si 40mp pe terase,balcoane.

Toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat,fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine.

Se vor amenaja spatii verzi compuse din plante decorative si flori.Nu este nevoie de instalatii automate de irigat pentru jardinierele propuse. Acestea vor fi udate de catre personalul terasei, conform unui program specific fiecarui tip de planta.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism. Limita edificabilului maxim poate fi depasita cu terase,platforme,scari,etc... situate la nivelul parterului,cu respectarea retragerilor minime ale constructiilor propuse fata de aliniament,conform capitol 3.1,articol 8.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafata componenta a unei parcele, in interiorul careia pot fi amplasate constructii, in conditiile Regulamentului Local de Urbanism.

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ Mamaia la nivel de parcela.

Funcțiunile propuse de alimentare publică și cazare sunt compatibile cu restul zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi
- studierea volumetriilor și a finisajelor fatadelor propuse în zona respectivă.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU