



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1,
investitor SC C&C Real Ambient SRL

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

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 35399/21.02.2020, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 94801/18.06.2020, precum și avizul nr. 33187/21.02.2020 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 19 al Ordinului nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001;

Văzând solicitarea doamnei Cartali Carmen, în calitate de reprezentant al SC C&C Real Ambient SRL, înregistrată sub nr. 190979/03.10.2019, completată cu adresele nr. 212961/04.11.2019 și nr. 33187/18.02.2020;

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 Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în Palazu Mare, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil cu funcțiunea de locuire colectivă, în regim de înălțime D+P+4E care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, în suprafață de 1242 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247173, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC C&C Real Ambient SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 813/08.06.2017 la Societatea profesională notarială Dumitra Cristian-Gabriel și Laura Manțu.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC C&C Real Ambient SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
FULVIA ANTONELA DINESCU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2020



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 35399 / 21.02.2020

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, investitor SC C&C Real Ambient SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4092/06.11.2018 (valabil până la 05.11.2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 243367/16.12.2019, avizul nr. 33187/21.02.2020 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, investitor SC C&C Real Ambient SRL.

PRIMAR ,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T

Nr. 94801 / 18.06.2020

Urmare solicitării nr. 190979/03.10.2019 adresată de Cartali Carmen, în calitate de reprezentant al SC C&C Real Ambient SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, investitor SC C&C Real Ambient SRL, în baza completărilor înregistrate prin adresa nr. 212961/04.11.2019 și nr. 33187/18.02.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în Palazu Mare, str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 2 - str. Corneliu Coposu lot 3 și 4, în suprafață de 1242 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247173, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC C&C Real Ambient SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 813/08.06.2017 la Societatea profesională notarială Dumitra Cristian-Gabriel și Laura Manțu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 al cărui regulament local de urbanism a fost detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017, terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism face parte din UTR 1 - zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4092/06.11.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 05.11.2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 226233/21.11.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 21.11.2019 - 06.12.2019). Au fost emise 5 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T102270/20.11.2019.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus 7 adrese cu sesizări și observații de către persoane interesate de prevederile PUD, care si-au exprimat dezacordul cu privire la aprobarea documentației.

Principalele observații vizează următoarele:

- infrastructura rutieră, de apă și canalizare, gaze naturale și electricitate nu corespunde supraaglomerării zonei;
- străzile nu au lățimile aprobate;
- pentru utilizarea aleii de acces aflată în indiviziune nu s-a cerut acordul coînvecinătorilor;
- nu se asigură suprafața de spațiu verde de 25% din suprafața terenului;
- înălțimea imobilului nu respectă prevederile PUZ;
- în zonă există deja tensiuni din cauza aglomerării construcțiilor;

- se solicită retragerea construcției propuse cu 3 metri de la limitele de proprietate, deoarece așezarea pe limita de proprietate a construcției îngreșește dreptul de folosință a terenului vecin;

- studiul de însorire nu analizează și posibilitatea de supraetajare a construcției propuse.

Arhitectul elaborator a răspuns argumentat sesizărilor și a pus documentația la dispoziția petenților în vederea consultării. Nu se modifică prevederile PUD supus consultării.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 243367/16.12.2019.

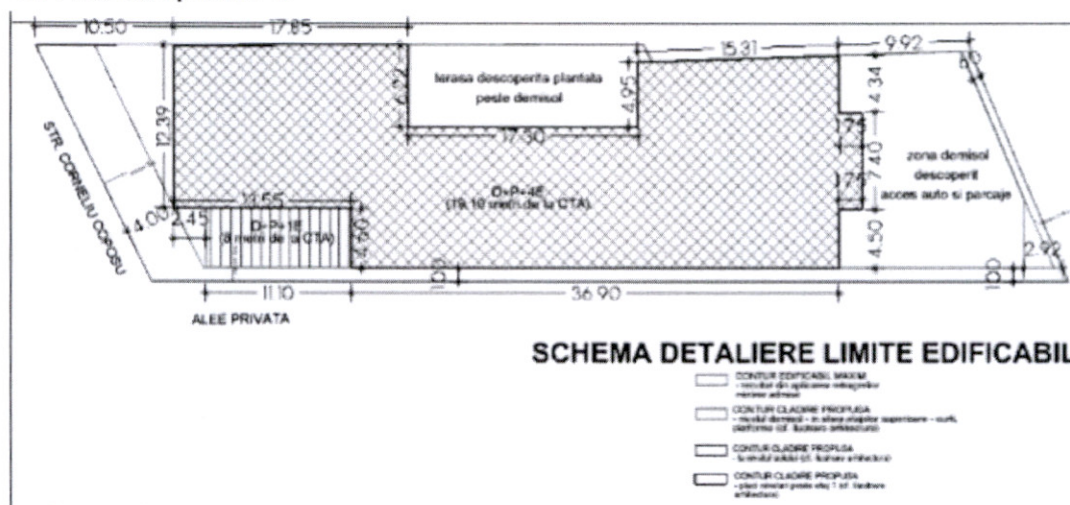
Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 191668/04.10.2019 conform răspunsului formulat în data de 15.10.2019.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei clădiri având regim de înălțime **D+P+4E(19,10 metri de la CTA)** cu funcțiunea **locuințe colective**.

POT maxim aprobat =60%

CUT maxim aprobat =3



4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul clădirii ce adaposteste funcțiunea de locuințe colective, va avea un aspect modern conform dorinței beneficiarilor; toate fațadele vor fi tratate cu maximă atenție și cu materiale de finisaj de calitate superioară.

Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- la fațade nu se vor folosi imitații de materiale, de exemplu faianța care imită marmura, plastic care imită lemnul, plastic care imită sticla, butaforii etc
- acoperirea se va face în sistem terasă cu materiale durabile, minerale și naturale
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

Se va amenaja toată incinta fiind create spații pentru loc de joacă copii, spațiu biciclete, platforma guoi, spații verzi cu rol decorativ și circulații pietonale și carosabile ce vor deservi imobilul.

Distanțele față de construcțiile existente

- la Nord –alee privată carosabil/pietonala. Distanța între construcția propusă și imobilul de pe partea opusă aleii private este de 8,00 metri.
- la Sud – teren liber
- la Est strada Cornelii Coposu . Distanța între clădirea propusă și cea de pe partea opusă a străzii este de 21,10metri
- la Vest – vecin imobil locuința cu P+1E+M la o distanță de 20,50metri

Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza prin aleea privata din strada Corneliu Coposu, conform Aviz Comisia de Circulatie nr. 270/15.05.2019

Nivel	Nr. ap / nivel				Locuri parcare necesare / apartament
	Garsoniera	2 camere	3 camere	Total	
Parter	-	6	1	7	7
Etaj 1	1	6	1	8	8
Etaj 2	1	5	1	7	7
Etaj 3	1	5	1	7	7
Etaj 4	1	5	1	7	7
Total	4	27	5	36	(36 + 20%vizitatori) = 43

Parcaje auto necesare 43 locuri

36 apartamente sub 100 mp +7 locuri suplimentar reprezentând 20 % pentru vizitatori

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu și în PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- posibilități mobile urbanistică: simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 4092/06.11.2018 (valabil până la 05.11.2020)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 243367/16.12.2019.

Avize :

- aviz RAJA nr. 52/114336/21.01.2019
- aviz ENEL nr. 250538322/03.01.2019 ✓
- aviz Engie nr. 313.421.441/28.12.2018 ✓
- aviz RADET nr. B 22963/17.01.2019
- aviz Telekom nr. 4/04.01.2019 ✓
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. 229 R/ 26.03.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6020/15.05.2019
- aviz Directia judeteana pentru cultura nr. 1308/Z/08.07.2019
- proces verbal OCPI nr. 135/07.03.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7947/04.01.2019.

CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. d) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, investitor SC C&C Real Ambient SRL.

Arhitect Sef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,
Cristina Stamat



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 35399/21.02.2020, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Corneliu Coposu nr. 28 lot 3 și lot 4 + str. Eugen Lovinescu nr. 23A lot 1, investitor SC C&C Real Ambient SRL;

Comisia, întrunită azi _____.____.2020, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

Adoptă / Respinge proiectul de hotărâre prezentat.

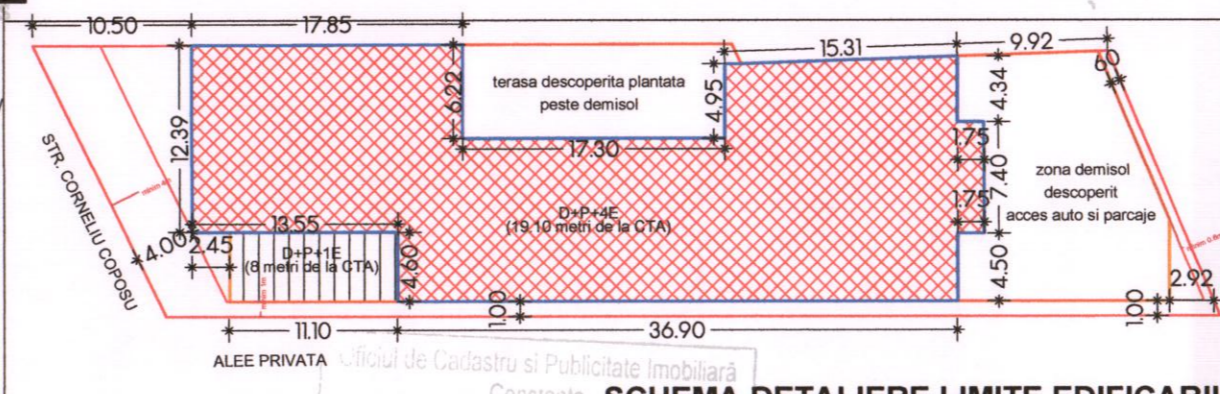
PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU

PLAN DE SITUATIE PENTRU ELABORAREA PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

Scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
247173	1242	Loc. Palazu Mare, Str. Corneliu Coposu Nr. 28, lot 3 si lot 4 + Str. Eugen Lovinescu Nr. 23A, lot 2
Nr. Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala	
247173	CONSTANTA	



Prozentul document receptiona este valabil insoțit de procesul verbal de recepție nr. 135 / data 2019.

BILANT TERITORIAL		
	MP	%
CONSTRUCTII	671	54.02
CIRCULATII	260.50	20.98
SPATII VERZI	310.5	25
TOTAL	1242	100

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	1242	
Total		1242	

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1242 mp
Suprafata din sot = - mp

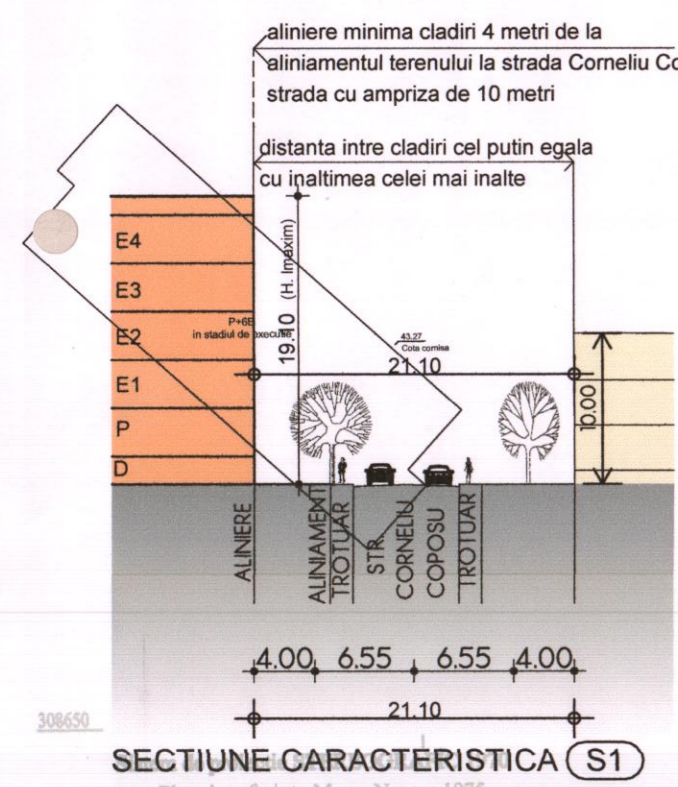
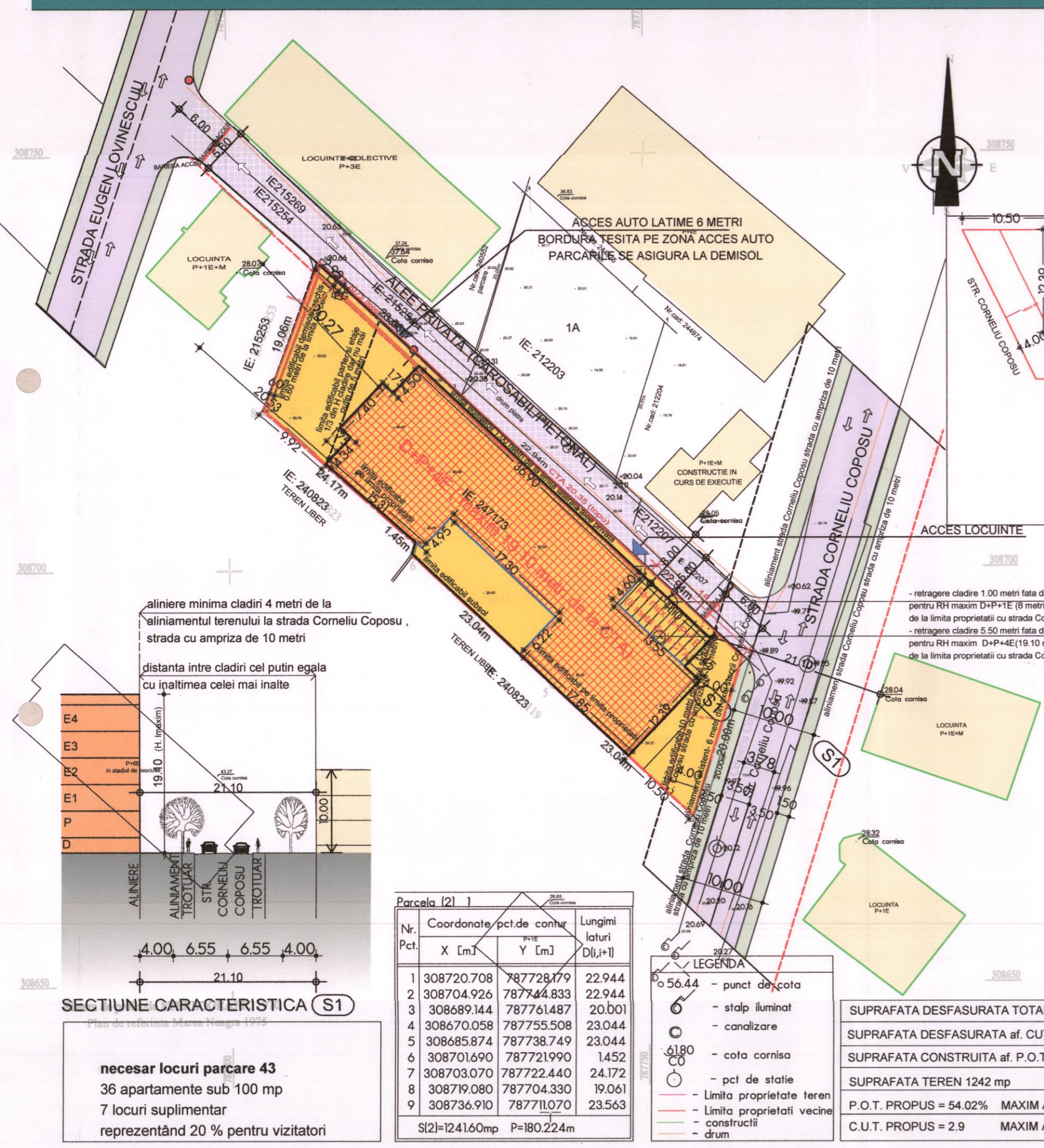
ALINIAMENT TEREN FAȚĂ DE STRĂZILE ADJACENTE:	
CONFORM HCL 121/2011-la 5m din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m). SITUATIE EXISTENTA -la 6m din axul străzii Corneliu Coposu (stradă cu ampriza de 10m).	
LIMITE EDIFICABIL	
PROBUS	APROBAT CONFORM HCL NR. 121/
AMPLASARE CLADIRI FATA DE ALINIAMENT	
Sud-Est: strada Corneliu Coposu	-cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanță dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă; Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri,
Nord-Est: vecin lot IE:212207 si IE 215254 (Alee privata)	-cladirile se pot amplasa pe aliniament in cazul in care inaltimea maximă la cornișa/atic nu depășește distanță dintre clădiri, raportată la clădirea cea mai înaltă; Dacă înălțimea clădirii în planul aliniamentului depășește distanța dintre aliniamente, clădirea se va retrage de la aliniament cu o distanță minimă egală cu plusul de înălțime al clădirii față de distanța dintre aliniamentele străzii, dar nu mai puțin de 4 metri,
Sud-Vest vecin lot IE 223119 IE 240823	-cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate
Nord-Vest vecin lot 215253	- clădirile se vor retrage față de limitele laterale ale parcelei cu o distanță de 1/3 din înălțimea maximă la cornișa/atic dar nu mai puțin de 5 metri; cu excepția demisolului deschis (curte de lumina, platforma la nivelul demisolului cu destinația parcaj circulației) care se vor amplasa la 0,60 metri fata de aceasta limita.

INDICATORI URBANISTICI			
	EXISTENT	APROBAT HCL 121/2011	PROBUS
S. TEREN	1242,00mp		
P.O.T.	0.00%	60%	54.02%
C.U.T.	0.00	3	2.9
R.h.	-	minim P+3E (17 metri)	D+P+4E (45 metri)
FUNCȚIUNI		Locuinte Colective	Locuinte Colective

LEGENDA	
	LIMITA AMPLASAMENT
	LIMITA EDIFICABIL
	TEREN STUDIAT
	EDIFICABIL RHmaxim D+P+4E (19,10 metri de la CTA)
	EDIFICABIL Rh maxim D+P+1E (8 metri de la CTA)
	CIRCULATII CAROSABILE
	ALEE PRIVATA
	CAROSABIL/PIETONALA
	BARIERA ACCES ALEE PRIVATA
	ACCESSE IN INCINTA

JUDETUL CONSTANTA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA DIREȚIA URBANISM ZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 33187/21.02.2020
ARHITECT ȘEF

S.C. ED COM '96 SRL SEDIU: EFORIE SUD, str. AVRAM IANCU, nr.30 Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A.,parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740.356.368	CF 8518149 /13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+4E-LOCUINTE COLECTIVE	Pr. nr. 4/2019
	Arhitect: ARH. ODAGESCU STEFAN Data: 04/2020	Beneficiar: C&C REAL AMBIENT S.R.L.	Faza P.U.D. U 05
REGLEMENTARI URBANISTICE			



Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,j+1)
1	308720.708 787728.179	22.944
2	308704.926 787744.833	22.944
3	308689.144 787761.487	20.001
4	308670.058 787755.508	23.044
5	308685.874 787738.749	23.044
6	308701.690 787721.990	1.452
7	308703.070 787722.440	24.172
8	308719.080 787704.330	19.061
9	308736.910 787711.070	23.563

S(2)=1241.60mp P=180.224m

LEGENDA	
	- punct de cota
	- stalp iluminat
	- canalizare
	- cota cornisa
	- pct de statie
	- Limita proprietate teren
	- Limita proprietati vecine
	- constructii
	- drum

SUPRAFATA DESFASURATA TOTALA	4313
SUPRAFATA DESFASURATA af. CUT	3611
SUPRAFATA CONSTRUITA af. P.O.T.	671
SUPRAFATA TEREN	1242 mp
P.O.T. PROBUS = 54.02% MAXIM APROBAT 60%	
C.U.T. PROBUS = 2.9 MAXIM APROBAT 3	

CONFIRMĂRI ȘI ȘTAMPILA
Confirmă executarea în conformitate cu planul urbanistic de detaliu și aprobarea acestuia de către autoritatea de urbanism din teren
Data: 10.12.2018

Stampila BCPI

Inspector: Rodica M. UNGUREANU