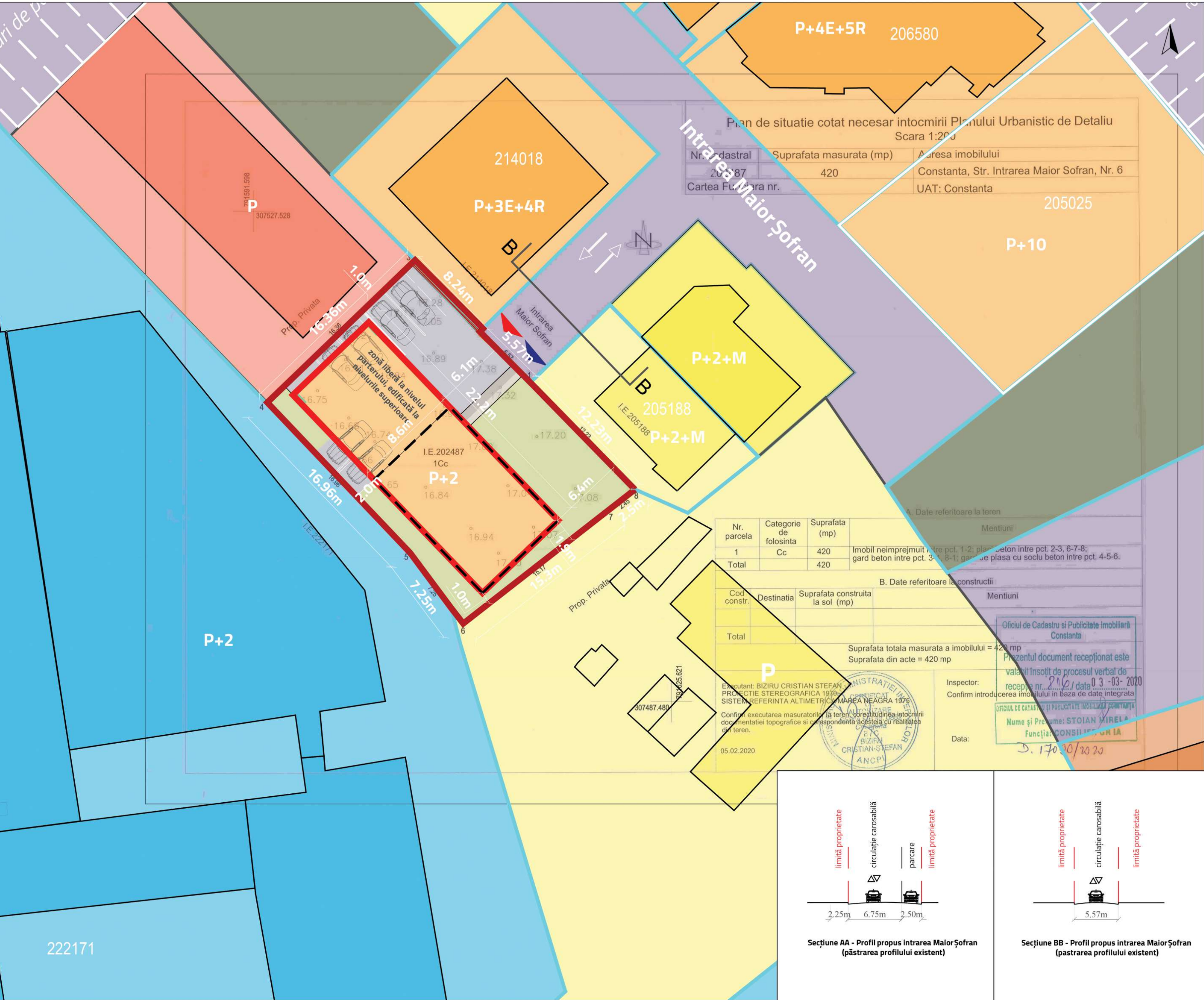


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E, LOCUINȚE COLECTIVE, INTRAREA MAIOR
ȘOFRAN NR. 6

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC - INTRAREA MAIOR ȘOFRAN NR. 6, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
ARGUMENTARE: AMPLASARE IMOBIL P+2E, LOCUINȚE COLECTIVE



LEGENDĂ	
LIMITE	LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUD
	LIMITE PROPRIETATE
ZONE FUNCȚIONALE	LOCUIRE INDIVIDUALĂ
	LOCUIRE COLECTIVĂ
	SERVICII MEDICALE
	SERVICII
	TEREN VIRAN
INDICATORI PROPUȘI	POT = 45%
	CUT=1,15
	RH = P+2
CIRCULAȚII	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PRIVATĂ (INCLUSIV SPAȚII PARCARE)
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ PRIVATĂ
	ACCES CAROSABIL
SIMBOLURI	ACCES PIETONAL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 18.09.2020-03.10.2020.
OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA **Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CF. HCL 322/2016 :
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 18 SEPTEMBRIE 2020-3 OCTOMBRIE 2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR - 04.10.2020 - 13.10.2020 (10 ZILE)



MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E, LOCUINȚE COLECTIVE,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil P+2E, locuințe colective, Municipiul Constanța**

AMPLASAMENTUL: **Intrarea Major Șofran, nr. 6, Municipiul Constanța, JUDEȚUL CONSTANȚA, număr cadastral 202487**

Beneficiarul investiției: **GUȘĂ CONSTANTIN ȘI GUȘĂ MIHAELA-GABRIELA**

Elaboratorul studiului: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Data elaborării: **iunie 2020**

0. DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan urbanistic de detaliu pentru construire imobil P+2E, locuințe colective, Municipiul Constanța

0.2. Amplasamentul:

Intrarea Maior Șofran, nr. 6, Municipiul Constanța, județul Constanța, număr cadastral 202487

0.3. Inițiatorul investiției:

Gușă Constantin și Gușă Mihaela-Gabriela

0.4. Elaboratorul studiului:

World Agora Design SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Beatrice Gheorghiu

0.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat PUD: 420mp - conform Extras de Carte Funciară nr. 143845/16.10.2019, nr. cadastral 202487.

0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform extrasului de carte funciară nr. 143845/16.10.2019, terenul este situat în intravilanul UAT municipiul Constanța. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanelor fizice Gușă Constantin și Gușă Mihaela-Gabriela.

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program se intenționează realizarea unei construcții P+2 în intravilanul municipiului Constanța, într-o zonă reglementată prin documentația de urbanism - *Lotizare Str. Slt. Economu, zona cămin pensionari*, aprobată cu HCL nr 401/ 25.07.2005. Funcțiunea propusă pentru construcție este locuire colectivă.

Suprafața desfășurată a construcției propuse este de 485,4 mp, cuprinzând parterul și cele două etaje fără balcoane, iar destinația terenului este conform prevederilor documentației de urbanism "Lotizare Str. Slt. Economu, zona cămin pensionari", aprobată prin HCL 401/ 25.07.2005. Prezentul PUD nu

afectează reglementările prevăzute prin documentațiile de urbanism anterioare (funcțiune, indicatori urbanistici POT, CUT, amplasare față de aliniament), ci detaliază regulamentul, modificând retragerile laterale și posterioară (implicit edificabilul maxim), conformarea volumetrică a viitoarei construcții, stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUD-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective PUD:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul PUD se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în partea nord-estică a Municipiului Constanța, în proximitatea intersecției dintre Strada Unirii și Strada Maior Șofran, în apropierea zonei de coastă a Mării Negre. Zona este constituită predominant din terenuri ocupate de construcții medii, cu regimuri de înălțime cuprinse între P și P+4 destinate locuirii colective și accente de înălțime izolate. În imediata proximitate se află Căminul pentru persoane vârstnice Constanța și anexele aferente.

Încadrarea în PUG/PUZ/PUD

Conform documentației „Lotizare Str. Slt. Economu, zona cămin pensionari,” aprobată cu HCL 401/ 25.07.2005, terenul este încadrat într-o **zonă funcțională destinată preponderent locuințelor - POTmax =45%, CUTmax =1,5, RHmax = P+1-2**. Conform Certificatului de Urbanism 4502/03.12.2019, funcțiunea dominantă în zonă este de locuire.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUD se află în zona de nord a Municipiului Constanța, localizat între zona de coastă și bulevardul Mamaia, în proximitatea intersecției dintre Strada Unirii și Strada Maior Șofran. Aceasta este preponderent ocupată de locuințe colective medii și înalte, dispunând de diverse echipamente publice, utilizate atât la scara cartierului, cât și a întregului oraș.

Zona a fost reglementată prin HCL 401/ 25.07.2005 ca zonă pentru locuințe cu regim mediu de înălțime și dispune de o parcelare neomogenă la momentul elaborării prezentei documentații. Din punct de vedere juridic, terenurile din zonă sunt deținute de persoane fizice și/sau juridice, cu excepția drumurilor care fac parte din domeniul public.

Din punct de vedere al evoluției zonei, se pot observa intervenții care vizează fondul construit, majoritatea parcelelor adiacente intrării Maior Șofran fiind edificate, începând cu anul 2008. Totodată, la nivelul zonei în care se încadrează parcela, putem observa o densificare a fondului construit aflat în apropierea Mării Negre.

Astfel, având în vedere poziționarea în cadrul orașului, proximitatea față de coastă și urbanizarea sau densificarea fondului construit din întregul areal, zona are un potențial de dezvoltare ridicat.

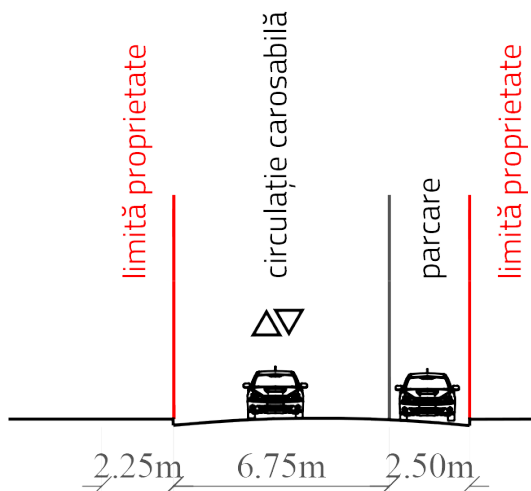


Evoluția zonei în care se află imobilul care a generat PUD în perioada 2006 - 2020

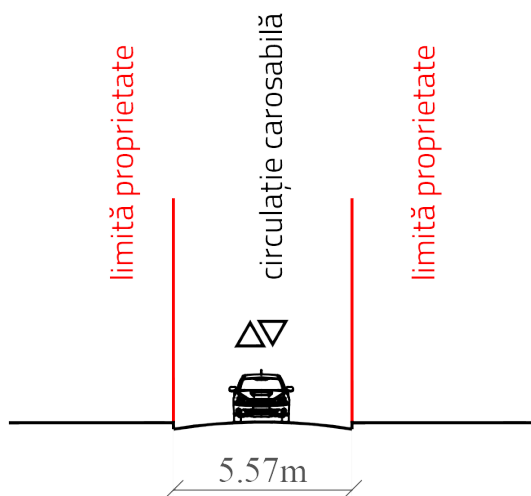
2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul de intervenție are o deschidere de 5,57 metri la intrarea Maior Șofran, ce se formează din strada omonimă. Strada Maior Șofran se intersectează în partea de sud-vest cu strada Unirii (arteră care deservește cartierul Tăbăcăriei) și în partea de sud est cu strada Pescarilor.

La momentul elaborării prezentei documentații, intrarea Maior Șofran are o lățime de 6,75 m (secțiunea AA) , respectiv de 5,57 m (secțiunea BB).



Sețiune AA - Profil existent intrarea Maior Șofran



Sețiune BB- Profil existent intrarea Maior Șofran

2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 420 mp, conform Extrasului de Carte Funciară nr 143845/16.10.2019, nr. cadastral 202487.

Acesta are o formă neregulată și este lipsit de construcții.

Terenul se învecinează:

- la NV cu parcela cu nr. Cadastral nr. 222171;
- la NE cu parcela cu nr. Cadastral nr. 214018;
- la SE cu parcela cu nr. Cadastral nr. 205188;
- La SV cu parcela cu nr. Cadastral nr. 222171;

Toate parcelele învecinate cu terenul de studiu sunt ocupate de construcții.

2.4. Destinația clădirilor

Imobilele din vecinătate (zona de studiu) sunt ocupate de construcții. Conform reglementărilor urbanistice, zona este una destinată locuințelor cu regim de înălțime P+2E, conform documentației de urbanism - *Lotizare Str. Slt. Economu, zona cămin pensionari*, aprobat cu HCL 401/ 25.07.2005.

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cu suprafața de 420 mp este proprietatea persoanelor fizice Gușă Constantin și Gușă Mihaela-Gabriela conform Contract de Vânzare nr 523/25.03.2015. Acesta are o deschidere de 5,57 metri către intrarea Maior Șofran care este parte a domeniului public al municipiului Constanța.

2.6. Analiza fondului construit existent

Construcțiile din imediata vecinătate de la NE, SE, SV și NV (locuințe colective, servicii și servicii medicale) se află într-o stare constructivă bună, fiind utilizate și întreținute. Regimul de construire al acestora este de P, P+2,P+2+M, P+3E+4R. În zona de studiu se regăsesc atât locuințe individuale, cât și locuințe colective medii și mari, dar și construcții cu alte destinații.

Regimul de construire și aspectul construcțiilor din imediata vecinătate. sursa: autori



Imobil P+5E+6R identificat prin nr. cadastral 219397



Imobil P+2E+M



Imobil P+10E, identificat prin nr. cadastral 205025



Imobil P+3E,+4R identificat prin nr. cadastral 214018

2.7. Concluziile studiului geotehnic

În urma observațiilor și lucrărilor din teren, urmate de prelucrarea datelor obținute din forajul geotehnic, rezultă informații privind natura și caracteristicile fizico-mecanice ale terenului natural de pe amplasament.

Stratificația terenului amplasament se prezintă astfel:

- de la suprafața terenului s-a întâlnit stratul de umplutură pământ cenușiu argilos până la adâncimea de -0,90 m;
- urmează stratul de loess galben - praf argilos loessoid, întâlnit până la adâncimea de -8,60m în foraj;
- stratificația se continuă cu argilă prăfoasă cafenie până la adâncimea de -11,00m.

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -0,40m de la cota teren actual. În zonă s-au înregistrat pierderi de apă, provenite de la conducte purtătoare de apă, defecte. Din informațiile de la localnici, în zonă s-a petrecut o avarie, cu pierderi mari de apă, ce a

curs timp îndelungat. Aceste pierderi au provenit de la conducta magistrală de apă defectă. Astfel, se recomandă verificarea tuturor căminelor și conductelor purtătoare de apă din zonă, pentru a elimina sursa care aduce aport de apă în pământ. **După ce se constată că au fost eliminate pierderile de apă din zonă, se recomandă execuția unui foraj pentru a determina valorile umidității naturale a terenului.**

Amplasamentul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 2, cu risc seismic moderat.

Având în vedere: succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare, caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor și categoria geotehnică a amplasamentului, nu se va trece la execuția lucrărilor pentru construcție, până când nu se va stabili că a fost îndepărtată sursa de apă.

Pentru construcția propusă, cu regim de înălțime P+2E, se recomandă:

Varianta 1:

- fundarea pe teren consolidat în suprafață prin intermediul unei perne generale din piatră spartă sau deșeu de carieră compactată, executată în săpătură generală;
- grosimea pernei din piatră spartă sau deșeu de carieră compactată, se va calcula de către inginerul de rezistență, în funcție de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare.

Varianta 2:

- fundarea directă pe stratul de loess galben plastic consistent;
- adâncimea de fundare recomandată $D_f = -1,50\text{m}$ de la cota de teren actual

În situația în care construcția va fi prevăzută cu subsol, adâncimea de fundare recomandată $D_f = -2,80\text{m}$ de la cota teren actual.

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire, se vor adopta și respecta cu strictețe, atât prin proiectare, execuție, cât și în timpul exploatării construcțiilor, măsurile prevăzute în Np 125-2010 - Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile de umezire (proiectare, execuție, exploatare).

Se recomandă a se realiza un proiect de sistematizare verticală a terenului, pentru a asigura scurgerea dirijată și controlată a apelor meteorice în afara perimetrului construit la emisari în funcțiune (șanțuri-rigole).

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.

Pentru fazele următoare, se vor efectua lucrări de teren amănunțite (foraje și sondaje de penetrare) strict pe amplasamentul construcției, pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

2.8. Accidente de teren

Terenul este caracterizat de o relativă planeitate, având în vedere faptul că, în urma ridicării topografice s-a constatat că cel mai ridicat punct de pe teren are cota 17,38m, iar cel mai scăzut 16,65m, față de cota 0 a Mării Negre, iar terenul are o lățime de aproximativ 26 de metri și o adâncime de aproximativ 17 metri.

Din punct de vedere geomorfologic, terenul amplasament cercetat este aproximativ orizontal. Totodată, pe amplasament nu se semnalează fenomene de alunecare sau prăbușire care să pericliteze viitoarea construcție.

2.9. Adâncimea apei subterane

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic a fost interceptat în foraj la adâncimea de -0,40m de la cota terenului actual.

2.10. Parametrii seismici caracteristici zonei

În conformitate cu prevederile Codului de Proiectare seismică - Partea I - Prevederi de proiectare pentru clădiri, indicativ P100-1/2013, amplasamentului investigat îi corespund valoarea de vârf a accelerației terenului pentru proiectare (a_g), pentru cutremure având intervalul de recurență $IMR = 225$ ani, **$a_g=0,20g$** și perioada de control (colț) **$T_c = 0,7$ secunde**.

2.11. Echiparea existentă

Fiind o zonă construită, arealul dispune de următoarele rețele edilitare:

- Raja SA dispune de infrastructură de apă și apă menajeră situate în zona de studiu, conform avizului nr. 1742/130938 din 24.12.2019. Totodată, conform înștiințării nr. 25753 din 10.03.2020, conducta de distribuție Dn 100mm OL, traversează terenul care face obiectivul documentației.
- E-distribuție Dobrogea menționează în avizul condiționat nr 291921493/24.12.2019, existența rețelei electrice de distribuție în zonă (LES 10kV - de- a lungul străzii și intrării Maior Șofran), noul obiectiv putând fi racordat la aceasta.
- Telekom România Communications SA, nu dispune de rețele și echipamente de comunicații care pot fi afectate de investiție, conform avizului nr 2280/16.12.2019.
- Distrigaz Sud Rețele, prin avizul nr 314.630.889/11.12.2019, menționează existența rețelei de distribuție gaze naturale pe strada Maior Șofran;
- RADET Constanța, prin avizul condiționat nr B 21676/13.12.2019, menționează faptul că în zonă nu există rețele termice care pe amplasamentul care a generat PUD.

3. REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Investiția presupune realizarea unui imobil P+2, destinat locuirii colective în regim izolat. La nivelul parterului, cu accesul direct din Intrarea Maior Șofran, se propune organizarea unui parcaj cu 6 locuri, în interiorul lotului, astfel suprafața destinată circulațiilor carosabile și parcajelor va fi de 172,67 mp -41,2%. Spațiul liber de la suprafața terenului va fi amenajat ca spațiu verde în proporție de 31,4%, echivalentul a 132,00mp.

În vederea construirii investiției sunt necesare detalieri în ceea ce privește accesurile carosabile și pietonale, ocuparea terenului cu construcții și asigurarea locurilor de parcare necesare investiției. În ceea ce privește retragerile, imobilul respectă retragerea minimă față de aliniament impusă prin documentația de urbanism aprobată cu HCL 401/25.07.2005 și propune o retragere de 6,1 metri față de respectivul aliniament. Acesta se retrage cu 10,8 metri față de limita dinspre NV a lotului, 1 metru față de limita laterală sud-estică și 2 metri față de limita posterioară SV a lotului.

3.2. Regulamentul de urbanism

Prezenta documentație detaliază/modifică, în condițiile legii, prevederile reglementate prin documentația de urbanism aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 401/25.07.2005, după cum urmează:

***cu negru conform HCL nr. 401/25.07.2005 cu albastru modificări/completări PUD**

Articolul 1 - Utilizări admise

- destinația terenului stabilită conform HCL: locuire;
- **amenajări aferente locuințelor: căi de acces carosabile și pietonale private, parcaje, spații plantate, împrejurimi.**

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- funcțiunea propusă este de locuire - funcțiunea dominantă în zonă. Se propune posibilitatea amplasării garajelor pe aliniament. Locuințele vor fi cuplate sau izolate. Garajele ce se vor amplasa pe aliniament vor avea regim de înălțime parter.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- **nu este cazul**

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- în zonele existente se mențin dimensiunile și forma parcelarului inițial;

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- clădirile se vor retrage față de aliniament cu o distanță de minim 3.0m
- construcțiile de tip garaj pot fi amplasate pe aliniament, cu condiția ca acestea să aibă regimul de înălțime parter
- construcția propusă se va retrage cu 6.1m față de aliniamentul din intrarea Maior Șofran

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- construcția propusă se va retrage față de limita laterală sud-estică cu 1m și față de limita laterală nord vestică cu 1m (raportate la suprafața proiecției etajului 1);
- construcția propusă se va retrage față de limita posterioară cu 2m.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- nu este cazul

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată;
- accesurile pietonale și auto se vor realiza din strada Slt. Economu (actuala Maior Șofran);
- atât accesul pietonal, cât și cel carosabil se vor realiza din Intrarea Maior Șofran - accesul carosabil va avea o lățime egală cu 4.3 m (profilul existent al Intrării Maior Șofran nu se va schimba)

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice; necesarul de locuri de parcare va fi asigurat conform HCL 113/ 2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea maximă a construcțiilor este de P+1-2 etaje.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- noile construcții se vor armoniza cu construcțiile existente din zonă prin: alcătuirea constructivă - materiale durabile (structura beton și zidării din cărămidă sau BCA, învelitori din țiglă sau olană, finisaje din materiale durabile)
- **aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje cu plăci din ciment, iar fațadă principală ventilată cu placaj din lemn.**
- **acoperișul va fi de tipul terasă necirculabilă**

Articolul 12 - Condiții de echipare tehnico-edilitară

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, zona dispunând de echipare tehnico-edilitară ;

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- **suprafețele de teren care nu vor fi amenajate ca parcare, circulații pietonale sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea apelor naturale.**
- **se vor asigura echivalentul a minim 30% din suprafața parcelei ca spații verzi și plantate, conform HCJC nr. 152/22.05.2013.**

Articolul 14 - Împrejmuiri

- **construcția va avea o împrejmuire transparentă, decorativă sau gard viu, aferentă intrării Maior Șofran, în vederea integrării acesteia în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice deja existente**
- **construcția va avea o împrejmuire opacă pe limitele laterale și posterioară, pentru protecția împotriva intruziunilor și asigurarea protecției vizuale;**

Articolul 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului

- POT MAX. conform documentației de urbanism, aprobată prin HCL nr. 401/25.07.2005 = 45%.

Articolul 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- CUT MAX.conform documentației de urbanism aprobată prin HCL nr. 401/25.07.2005 = 1,5 mc/mp teren.

3.3. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Destinație propusă: locuință colectivă, în regim izolat.

Construcția se va desfășura pe parter și două etaje, aliniată după latura de la Intrarea Maior Șofran și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate (raportate la suprafața proiecției etajului 1):

- 1 m în punctul cel mai apropiat față de limita sud-estică;
- 6,1 m în punctul cel mai apropiat față de aliniamentul de la Intrarea Maior Șofran;
- 2 m în punctul cel mai apropiat față de limita sud-vestică (posterioră);
- Aproximativ 1 m față de limita nord vestică;

Prin dispunerea viitoareii construcții se respectă distanțele minime obligatorii la nivel de aliniere față de aliniament, reglementate prin documentația de urbanism P Lotizare Str. Slt. Economu, zona cămin pensionari, aprobată prin HCL nr. 401/25.07.2005.

3.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă se desfășoară la nivelul parterului pe o amprentă la sol de 108mp. Proiecția etajului superior, cu excepția balcoanelor deschise, respectiv suprafață calculată ca suprafață de ocupare a terenului este de 188,7 mp. Suprafața totală desfășurată este de 485,4 mp fără balcoane.

Construcțiile se încadrează în categoria de importanță normală „C, clasa de importanță „II”.

3.5. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Planul clădirii va fi unul regulat, cu un parter retras pentru a realiza accesul către spațiile de parcare prezente la nivelul lotului. Acoperișul clădirii va fi unul de tip terasă necirculabilă.

Se vor respecta retragerile față de aliniament descrise de documentația de urbanism aprobată cu HCL nr. 401/25.07.2005. Astfel, construcția va respecta retragerea minimă de 3 metri față de aliniament, fiind propusă o astfel de retragere la 6,1 m.

Atât accesul pietonal, cât și cel auto se vor realiza din NE, respectiv din intrarea Maior Șofran. Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil, de asemenea, tot din intrarea Maior Șofran, pe zona accesului carosabil pe lot.

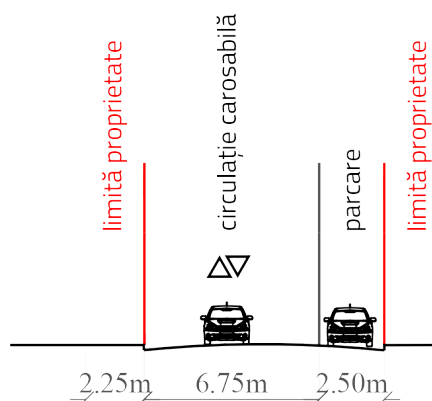
3.6. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje cu plăci din ciment, iar fațadă principală ventilată cu placaj din lemn. Acoperișul clădirii va fi unul de tip terasă necirculabilă.

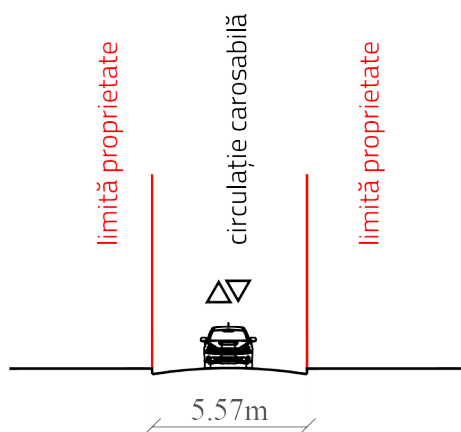
Iluminarea naturală a spațiilor se va face prin intermediul ferestrelor ce vor fi amplasate pe două dintre cele patru fațade. Se vor realiza alei de acces și se va amenaja spațiul verde. Orientarea optimă a fațadelor cu suprafețe vitrate către toate punctele cardinale va asigura însoțirea corespunzătoare a spațiilor pentru o perioadă cât mai îndelungată pe zi.

3.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Având în vedere necesitatea reglementării acceselor în incintă și a realizării circulațiilor pietonale Planul Urbanistic de Detaliu semnalează zonele de acces pietonal și carosabil. Accesurile carosabil și pietonal se vor realiza din intrarea Maior Șofran, pe latura principală a parcelei.



**Secțiune AA - Profil propus intrarea Maior Șofran
(păstrarea profilului existent)**



**Secțiune BB - Profil propus intrarea Maior Șofran
(pastrarea profilului existent)**

Imobilul va rezolva necesitățile de garare în interior, în afara circulațiilor publice. Având un **acces carosabil cu lățimea de 4,3 metri din Intrarea Maior Șofran**, parcare interioară se va rezolva prin dispunerea a 4 locuri de parcare paralele cu latura nord-vestică a parcelei și a 2 locuri de parcare perpendiculare pe latura vestică, realizându-se în total **6 locuri de parcare**, conform HCL 113/ 2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța. Accesul pietonal în clădire se va realiza pe latura principală, spre intrarea Maior Șofran. Profilul Intrării Maior Șofran va rămâne neschimbat.

În urma solicitării înaintate către Comisia de Circulație Constanța, ținând cont de rezultatul analizei documentației din cadrul ședinței din data de 18.12.2019, respectiva comisie a eliberat avizul favorabil nr. 947/18.12.2019.

3.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona este una construită, formată din loturi preponderent rectangulare și suprafețe medii și mici și cu un grad de mineralizare relativ ridicat, cauzat de necesitățile pentru circulație exterioară la nivel de lot. Valorificarea cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, este relativ redusă, întrucât în zonă vegetația este prezentă izolat, la nivel de parcelă.

Suprafețele de teren care nu vor fi amenajate ca parcare, circulații pietonale sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea naturală a apelor naturale. Se vor asigura un minim de 126 mp spațiu verde, echivalentul a minim 30% din suprafața parcelei, conform HCJC nr. 152/22.05.2013.

3.9. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Terenul face parte din zona protejată cod LMI 2004 CT-I-s-A-02555 nr. crt. 13, perimetru delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersecția cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, Str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu până la Pescărie - la S de Mamaia, malul mării și Portul Comercial, fără interdicții temporare sau definitive de construire.

3.10. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noii construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcției în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului.

3.11. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Imobilul care generează PUD este proprietatea privată a persoanelor fizice Gușă Constantin și Gușă Mihaela-Gabriela. Imobilele învecinate sunt, de asemenea, proprietatea privată a unor persoane fizice. Intrarea Maior Șofran se află în domeniul public al Municipiului Constanța. Terenul face parte din zona impozitare A conform HCL nr.236/25.05.2005 privind împărțirea pe zone a terenurilor din Municipiul Constanța. În vecinătate se află obiectivul pentru utilitate publică - Căminul pentru persoane vârstnice Constanța.

3.12. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

Se recomandă amenajarea de trotuare pe intrarea Maior Șofran, asigurarea de rampe pentru persoane cu dizabilități, dar și asphaltarea acestora pentru creșterea confortului în ceea ce privește circulația carosabilă, pietonală sau ocazional velo.

3.13. Regimul de construire

Regimul de construire este izolat.

Se respectă retragerea minimă față de aliniament impusă prin documentația de urbanism aprobată cu HCL 401/25.07.2005 și se propune amplasarea retragerilor minime laterale și posterioare, după cum urmează:

- 6,1 metri față de aliniamentul nou propus la intrarea Maior Șofran;
- 10,8 metri față de latura pe latura NV;
- 1 metru față de limita laterală SE;
- 2 metri față de limita dinspre SV a lotului (limita posterioară).

3.14. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim reglementat prin documentația de urbanism „Lotizare Str. Slt. Economu, Cămin de pensionari” aprobată prin HCL nr. 401/25.07.2005 este de 1,5.

Propunerea de intervenție are un **CUT maxim propus de 1,15 mp adc/mp teren.**

POT maxim reglementat prin documentația de urbanism „Lotizare Str. Slt. Economu, Cămin de pensionari” aprobată prin HCL nr. 401/25.07.2005 este de 45%.

Propunerea de intervenție are un **POT maxim propus de 45%.**

Regimul maxim de înălțime reglementat prin documentația de urbanism „Lotizare Str. Slt. Economu, Cămin de pensionari” aprobată prin HCL nr. 401/25.07.2005 este P+1-2E.

Regimul de înălțime al intervenției propusă prin PUD este **P+2E**, cu o **înălțime maximă de 10 m.**

3.15. Asigurarea utilităților

Imobilului care a generat PUD i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

Zona dispune de infrastructură edilitară pentru a satisface necesitățile de branșare.

Conform conform avizului nr. 1742/130938 din 24.12.2019 și înștiințării nr. 25753 din 10.03.2020, eliberată de RAJA S.A, conducta de distribuție Dn 100mm OL, traversează terenul care face obiectivul documentației.

Pentru alimentarea cu apă a imobilului situat pe strada Maior Șofran, nr. 3, în urma memoriului de branșare aferent proiectului nr. 28/2020, se propune realizarea unui nou branșament de apă din

conducta de alimentare cu apă existentă Dn 110mm PEHD, din curtea azilului de bătrâni, cu acordul notarial al acestuia, astfel, deviind traseul actual al conductei, ce tranzitează terenul ce face obiectivul PUD.

3.16. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL GENERAL (RAPORTAT LA NIVEL DE POT)		
UTILIZARE	mp	% din total
LOCUIRE COLECTIVĂ (suprafață proiecție etaj 1/suprafață calcul POT)	188,7	44,9 %
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PARCĂRI	91,97	22,0 %
CIRCULAȚII PIETONALE	7,33	1,7 %
SPAȚIU VERDE AMENAJAT AFERENT LOCUIRII (minim 15% din suprafața parcelei)	132	31,4 %
TOTAL	420	100,0 %

UTILIZARE LA NIVELUL PARTERULUI		
UTILIZARE	mp	% din total
LOCUIRE COLECTIVĂ	108	25,7 %
CIRCULAȚII CAROSABILE ȘI PARCĂRI	172,67	41,2 %
CIRCULAȚII PIETONALE	7,33	1,7 %
SPAȚIU VERDE AMENAJAT AFERENT LOCUIRII (minim 15% din suprafața parcelei)	132	31,4 %
TOTAL	420	100,0 %

4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire (PAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare.

La fazele ulterioare de proiectare și autorizare se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii locuinței colective în regim izolat, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Beatrice Gheorghiu

urb. Teodor Manea