

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DATA ANUNTULUI: 18.01.2021

ANUNT CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
“PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective“

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PUD – str. IONEL PERLEA, nr.3,
INITIATOR: IVANOV REZIDENTIAL SRL
ELABORATOR: S.C. EXPACO S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ON-LINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA IN PERIOADA: 18.01.2021 – 02.02.2021. OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA LA ADRESA: BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBALE, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU, NR 116.

SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUREA OPINIILOR/OBSERVATIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU.

ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

DATE DE CONTACT ELABORATOR: arh. MIRELA BANCESCU 0721201998 / expaco@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI CONFORM HCL NR 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SI REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: **18.01.2021 – 02.02.2021**
- COMUNICAREA REZULTATELOR : **03.02.2021 – 13.02.2022.**

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

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat în municipiul Constanța, strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, aflat în proprietatea firmei IVANOV REZIDENTIAL SRL, pe care se dorește construirea unui IMOBIL P+2E+M – locuințe colective. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea studierii amplasării locuinței pe teren (retrageri minime laterale și posterioare).

Suprafața amplasamentului care a generat P.U.D. este de 465mp. Pe amplasament nu există construcții.

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 pe terenul studiat

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 Constanta;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 588 / 24.10.2005.

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în intravilanul municipiului Constanța, conform actelor anexate.

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

În teritoriul din care face parte terenul care generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

Terenul care face obiectul prezentului PUD este situat la pe strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, în ZL1 - subzona locuințe individuale / colective cu regim de înălțime max.P+2E+M, P.O.T.max = 35% - 50%, C.U.T.max = 1.4 – 2, conform documentației de urbanism PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobată prin Hotărârea Consiliului Local Constanta nr. 588/24.10.2005.

Terenul studiat face parte dintr-o zonă rezidențială, cu funcțiuni de locuire individuală și colectivă.

Vecinătățile sunt reprezentate de locuințe individuale și colective (imobile P+1E – P+3E+M) și terenuri neconstruite reglementate prin PUD aprobat prin HLC nr. 588/24.10.2005 ca fiind o subzonă locuințe individuale / colective cu regim de înălțime max.P+2E+M.

Conform PUD aprobat prin HLC nr. 588/ 24.10.2005 , indicatorii urbanistici sunt astfel:

- ZL1 - subzona locuinte individuale / colective cu regim de inaltime max.P+2E+M
- Regim de inaltime: P+2E+M.
- P.O.T. = 35 % - 50%.
- C.U.T. = 1.4 - 2

Terenul care a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine firmei IVANOV REZIDENTIAL SRL, conform actelor 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 10m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia 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.

2.4. CIRCULATII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat P.U.D. beneficiază de acces rapid din strada Baba Novac care este o artera importantă de circulație. Strada Baba Novac este o stradă orientată Est – Vest și prin ea se ajunge ușor la alte două artere importante ale orașului: B-dul Aurel Vlaicu și B-dul Alexandru Lapusneanu, două bulevarde care asigură circulația prin oraș pe direcția Nord – Sud.

Accesul auto pe teren se face din strada Ionel Perlea – 9,44m – 9,79m.

Prin P.U.D. aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 profilul străzilor Ionel Perlea, Edmond Deda și Nicolae Kirulescu este reglementat la 10.0m.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin P.U.D. și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni de locuire: locuire în regim individual și locuire în regim colectiv.

În zona sunt multe terenuri încă neconstruite. Unele dintre ele sunt folosite ca și grădini, iar terenul de la nord de strada Ionel Perlea sunt unități producție și depozitare, unele dintre ele dezafectate.

În ceea ce privește calitatea fondului construit, imobilele din zona, la sud de strada Ionel Perlea, sunt noi dar dispersate și încă nu se poate observa un fond construit încheiat și bine constituit.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosință A-arabil și este în prezent liber.

2.6. 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.

2.7. 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, de reabilitare urbană, 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.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul care a inițiat elaborarea planului urbanistic de detaliu se dorește studierea oportunității edificării unei locuințe colective, cu regim de înălțime asemănător celor din zona studiată, respectiv P+2E+M.

2.10. DISFUNCTIONALITĂȚI

Zona studiată prin P.U.D. prezintă disfuncționalități de ordin estetic, generate de faptul că sunt multe terenuri neconstruite care fie nu sunt întreținute, fie sunt întreținute precar. Prin modul precar de întreținere rezultând împrejurimi improvizate sau terenuri năpădite de buruieni.

O altă disfuncționalitate ar fi trama strădala care nu este realizată conform prevederilor din PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobată prin HCL nr. 588/24.10.2005 și în prezent se circulă pe străzi cu lățime de 4,9m – 6,31m sau 9,44m-9,79m, neasfaltate și fără trotuare.

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

3.1. REGULAMENTUL DE URBANISM

Conform documentatiei PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobata prin Hotararea Consiliului Local Constanta nr. 588/24.10.2005, terenul studiat face parte din L1 - subzona locuintelor individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare cu regim de inaltime de max.P+2E+M, P.O.T.max = 35% - 50%, C.U.T.max = 1.4 – 2.

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 explicita si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale PUD ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC, aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005 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.

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 special 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

Terenul este situat in zona protejata, conform Listei monumentelor istorice anexa la Ordinul ministrului culturii nr.2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr.1 la Ordinul ministrului culturii si cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizata si a Listei monumentelor istorice disparute: Necropola orasului antic Tomis Cod CT-I-s-A-02555, nr. crt.15, perimetrul delimitat de Str. Iederei, Bd. Aurel Vlaicu de la intersectia cu Bd. 1 Mai, Str. Cumpenei, str. Nicolae Filimon, Bd. Aurel Vlaicu pana la Pescarie - la S de Mamaia, malul marii si Portul Comercial.

Articolul 4 – Utilizari admise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: locuinte individuale, locuinte colective mici (maxim 2 apartamente pe etaj), echipamente publice de nivel rezidential (gradinita, cresa, cabinet medical, farmacie etc.).

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - se admit functiuni comerciale si servicii cu conditia ca suprafata acestora sa nu depaseasca 200mp ACD si sa nu genereze transporturi grele; aceste functiuni vor fi dispuse la intersectii si se va considera ca au o arie de servire de 250m;
 - se admit in cadrul locuintelor spatii pentru exercitarea unor profesii liberale in limita a maxim 30% din suprafata locuintei;

Articolul 6 – Utilizari interzise

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: se interzic urmatoarele utilizari: functiuni productive, comerciale si servicii care genereaza trafic important de persoane si de marfuri (peste 5 autovehicule mici pe zi sau orice fel de trafic greu), au program prelungit dupa orele 22 :00, produc poluare sau prezinta riscuri tehnologice; activitati productive care utilizeaza pentru depozitare terenuri vizibile din circulatiile publice sau din institutiile publice; anexe pentru cresterea animalelor pentru productie sau subzistenta; depozite en-gros si mic-gros; depozite de materiale re folosibile si platforme pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; autobaze, statii de intretinere si spalatorii auto; orice lucrari care modifica traseele protejate ale strazilor; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcele adiacente sau care impiedica scurgerea corecta si colectarea apelor meteorice;

Articolul 7 – Parcelarea

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:
 - (1) dimensiuni minime: regim de construire izolat - Suprafata 300mp si front la strada 12m
 - (2) adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia; este interzisa subimpartirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se inscriu in conditiile mentionate; comasarea sau dezmembrarea parcelelor se poate accepta cu respectarea conditiilor si pe baza elaborarii si aprobarii unui plan urbanistic de detaliu;

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- Se propune retragerea cu **5.0m** fatade de aliniamentul strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu si racordarea celor doua aliniamente printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea dintre aliniamente avand lungimea de 8.0m (conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005 pentru strazi de categoria III);
- lesirele in consola la nivelele de deasupra parterului sau balcoanele ori bow-windowurile pot depasi cu maxim 1.2m alinierea spre strada;

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

- Se propun urmatoarele retrageri:
 - Retragere de 5.0m fatada de limita laterala Vest;
 - Retragere de 3.0m fatada de limita posterioara Sud;

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu 1/2 din inaltimea la cornisa a celei mai inalte dintre ele; distanta se poate reduce la 1/4 din inaltime, dar nu mai putin de 3.0m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte activitati ce necesita lumina naturala;

Articolul 11 – Circulatii si accese

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005: parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de min.3.5m dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; caracteristicile acceselor la drumurile publie trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor ;
- **Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea - poarta acces carosabil 5.0m si poarta acces pietonal 1.0m.**

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/garare va fi asigurat conform H.C.L. nr. 113 / 2017 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

- inaltimea maxima a constructiilor va fi **P+2E+M** - H cornisa = **12.0m** (este permisa construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati).

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice a constructiilor

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.588/24.10.2005 nu sunt specificatii pentru acest capitol;
- se vor propune functiuni compatibile atat cu profilul functional al zonei cat si cu imaginea generala a acesteia;

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - aspectul cladirilor va exprima caracterul si reprezentativitatea functiunii si va raspunde exigentelor actuale ale arhitecturii europene de “coerenta” si “eleganta”;
 - se va asigura o tratare similara a tuturor fatadelor aceleiasi cladiri avand in vedere perceperea acestora din cladirile inalte;
 - se va acorda atentie modului de tratare a acoperisurilor sau teraselor perceptibile intr-o perspectiva descendenta din cladirile inalte; se interzice folosirea azbocimentului pentru acoperirea cladirilor; in cazul acoperirii in terasa acesta poate fi circulabila, amenajata cu pergole si inverzita.
 - se interzic imitatiile de materiale ca: piatra falsa, caramida falsa, lemn fals, folosirea in exterior a unor materiale fabricate pentru interior si materialele de constructie precare (de tip azbociment, tabla ondulata, plastic ondulat, etc.);

- se interzice realizarea calcanelor vizibile din circulatiile publice; anexele vizibile din circulatiile publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu cladirea principala.
- Este interzisa amplasarea inscriptiilor pe balcoane, cornise, acoperisuri.
- Este permisa amplasarea provizorie a panourilor publicitare (pe cadru metalic sau pe suport textil) pe fatadele cladirilor pe o perioada de timp specificata in Autorizatia de Construire, doar in cazul campaniilor publicitare, caz in care documentatiile de autorizare vor fi insotite de plan de situatie, releveul fatadei, fotografiile (inclusiv al cladirilor invecinate) si propuneri detaliate, incluzand materiale,culori, iluminare.

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor urbanistice in vigoare (PUZ aprobat prin HCL nr. 588/24.10.2005 sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism).

Arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului.

Aspectul cladirilor va tine seama de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate.

Se propune o constructie P+2E+M - locuinte colective, la intersectia strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirulescu, cu hol si scara acces si locuri de parcare la parter si apartamente la etajele 1, 2 si mansarda.

Ferestrele camerelor principale (dormitor si living) se vor pozitiona pe fatadele dinspre strada si lateral vest (spre constructia P+2E); pe fatada laterala dinspre sud (spre constructiile P+3E) se recomanda orientarea ferestrelor de la camerele secundare (de exemplu: baie, bucatarie, hol, dressing, birou). Se va realiza un bowindow pe 1/3 din fatada spre strada Ionel Perlea. Acoperisul va fi intr-o apa, spre strada Perlea, ascuns in spatele unui atic in zona de intersectie a strazilor Ionel Perlea cu Nicolae Kirulescu.

Locurile de parcare se vor asigura la parterul cladirii, in curte si sub cladire, cele de sub cladire vor fi mascate pentru a nu fi percepute din circulatia publica.



"La faza PAC, documentația care va sta la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța."

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare si evacuarea deseurilor

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - Apa potabila - orice constructie noua trebuie sa fie racordata la rețeaua publica de distributie a apei potabile sau sa-si aiba asigurat necesarul din sursa proprie, cu avizul Inspectoratului Sanitar;
 - Canalizare menajera - racordarea la rețeaua de canalizare este obligatorie pentru orice constructie sau instalatie noua;
 - Canalizare pluviala - amenajarile pe orice teren trebuiesc astfel realizate incat sa permita scurgerea apelor meteorice spre rețeaua publica colectoare a acestora; racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
 - Rețele electrice, telefonice si CATV - cablurile de alimentare cu energie electrica destinata consumului particular ca si iluminatului public, de asemenea si rețelele de telecomunicatii trebuiesc introduse in subteran; in caz de imposibilitate tehnica si numai atunci, pot fi dispuse astfel incat sa urmareasca liniile de cornisa ale imobilelor, cu scopul de a se confunda cu zonele de umbra ale acoperisurilor; bransamentele, pe cat posibil trebuiesc ascunse; in caz de imposibilitate tehnica majora, ele trebuiesc plasate la extremitatile fatadelor si vopsite in tonul fatadelor pe care se aplica;
 - Gaze - toate conductele in afara imobilelor vor fi amplasate in subteran;

- Salubritate - orice cladire precum si orice unitate cu caracter lucrativ, pentru odihna sau recreere, trebuie sa fie prevazute cu amenajari pentru colectarea deseurilor menajere in containere;

Articolul 17 – Parcaje

- in documentatia P.U.D. aprobata prin HCL nr.588/24.10.2005 nu sunt specificatii pentru acest capitol;
- numarul minim al locurilor de parcare se stabileste conform HCL nr.113/2017 – Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018;
- conform HCL nr.113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori.
6 unitati locative - 6 locuri de parcare necesare $6 \times 20\% = 1.2$ locuri de parcare
total = 8 locuri de parcare necesare
- **Se vor amenaja 9 locuri de parcare in interiorul incintei** (8 locuri de parcare necesare si un loc de parcare suplimentar)

Articolul 18 – Spatii libere si plantate

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
 - spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
 - se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accese, circulatii pietonale, terase;
 - parcajele la sol, acolo unde sunt admise vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare;
 - spatiul dintre aliniament (limita dintre proprietate si domeniul public) si alinierea principala a cladirilor va fi tratat in mod obligatoriu ca spatiu verde sau spatiu liber circulatiei pietonale;
 - se vor identifica, proteja si pastra in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4,00 m. inaltime si diametrul tulpinii peste 15,00 cm. in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 10 arbori in perimetrul unor spatii plantate publice din apropiere;
 - se va asigura amenajarea peisagistica adecvata a curtilor accesibile publicului sau doar locatarilor daca acestea vor fi vizibile din circulatiile publice;
 - pentru constructiile de locuinte vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire, dar nu mai putin de 2,00 mp de locuitor;
 - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fațadă;
 - minimum 25% din suprafata parcelei va fi amenajata ca spatiu verde;
- autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr. 6 la **HGR nr.525/1996**, cu modificarile ulterioare cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:**

 - **blocuri de locuinte - vor fi prevazute spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire in suprafata de minim 30%.**

- 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/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure: lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi; lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei; drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi; orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a retelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
- imprejmuirile spre strada sau spre domeniul public vor fi transparente, cu o inaltime de max. 2,00 m realizate din fier forjat si cu un soclu de 60 cm din piatra sau beton mozaicat;
- se va asigura perceperea de catre trecator a fatadei cu vedere la strada;
- se interzice vopsirea in culori stridente si stralucitoare a imprejmuirilor;
- spatiile comerciale si alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii si pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele, etc.
- imprejmuirile de pe limitele laterale și posterioare ale parcelelor pot fi opace, vor avea înălțimea maximă de 2,00m și panta de scurgere va fi orientată spre parcela proprietarului împrejurii;
- imprejmuirile pot fi dublate cu gard viu, nu se admit decat imprejmuiri de gard viu cu inaltimea maxima de 1,20m;

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

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
P.O.T. = 35% - 50%

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

- conform documentatiei P.U.D. aprobata prin HCL nr. 588/24.10.2005:
C.U.T. = 1.4 - 2

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 conform conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 4656 din 18.12.2019.

Prin documentatia P.U.D. se studiaza accesul pe teren si amplasarea constructiei, stabilindu-se retragerile fata de strazile Ionel Perlea si Nicolae Kirulescu, de limita laterala si limita posterioara, in vederea realizarii unei constructii care se va incadra in toti coeficientii maxim aprobati pentru aceasta zona.

Imobilul P+2E+M - locuinte colective va avea **S construita = 162.75mp - 232.5mp**
S desfasurata = 651mp - 930mp

In prezent indicatorii urbanistici existenti sunt P.O.T. =0% si C.U.T. =0,00.

Se vor respecta indicatorii urbanistici P.O.T.max.= 35% - 50% / C.U.T.max.= 1.4-2.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROBUS
Suprafata teren (S_{teren})	465 mp	465 mp
Aria construita (AC)	0	162.75mp - 232.5mp
Aria construita desfasurata (ADC)	0	651mp - 930mp
P.O.T.	0	35% - 50%
C.U.T.	0	1.4 - 2
Regim de inaltime	-	P+2E+M

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- **5.0metri** - fata de aliniamentul strazilor Ionel Perlea si Nicolae Kirculescu;
- **5.0metri** - fata de limita laterala Vest - imobil I.E.219792 – bloc locuinte colective P+2E+M (situat la 0.6m de limita de proprietate);
- **3.0metri** - fata de limita posterioara Sud constructia - imobile I.E.243901 – bloc locuinte colective P+3E (situat la 5.0m de limita de proprietate) si I.E.243969 – bloc locuinte colective P+3E (situat la 5.0m de limita de proprietate).

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

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.

Proiectul s-a intocmit cu satisfacerea exigentelor prevazute in anexa 1G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare, astfel, se asigura pentru locatari:

- acces liber individual la spatiul locuibil, fara tulburarea posesiei si a folosintei exclusive a spatiului detinut de catre o alta persoana sau familie;
- spatiu pentru odihna, spatiu pentru prepararea hranei si grup sanitar;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;
- spatii destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea.

Se propun urmatoarele accese pe parcela: un acces auto 5.0m - acces curte si un acces pietonal 1.0m.

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea.

Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018.

Conform HCL nr. 113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adăuga un supliment de 20% pentru vizitatori.

6 unitati locative - 6 locuri de parcare necesare

6 x 20% = 1.2 locuri de parcare pentru vizitatori

total = 8 locuri de parcare necesare

Se vor amenaja 9 locuri de parcare in interiorul incintei

(8 locuri de parcare necesare si 1 loc de parcare suplimentar)

Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - **blocuri de locuinte - 30% din Steren.** Steren 465mp x 30% = 139.5mp

Spatiu verde propus 145mp

Spatiu verde - gazon 50mp

Spatiu verde - perete vegetal 47.5mp - 95mp

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 P.U.D.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața 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.

Data:

04.12.2020

Intocmit:

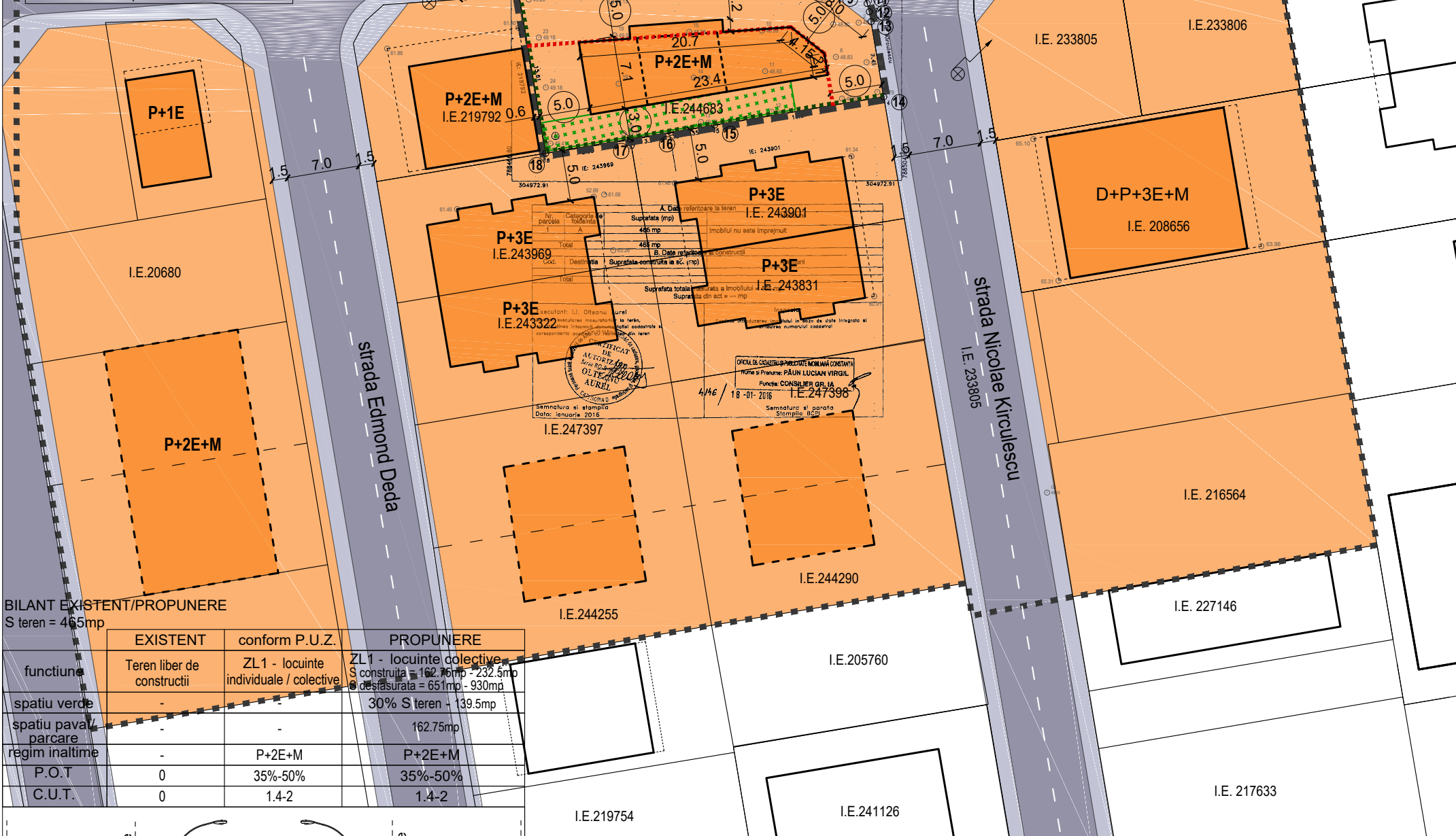
arh. Mirela Bancescu



Inventar de coordonate imobil Sistem Stereo 70

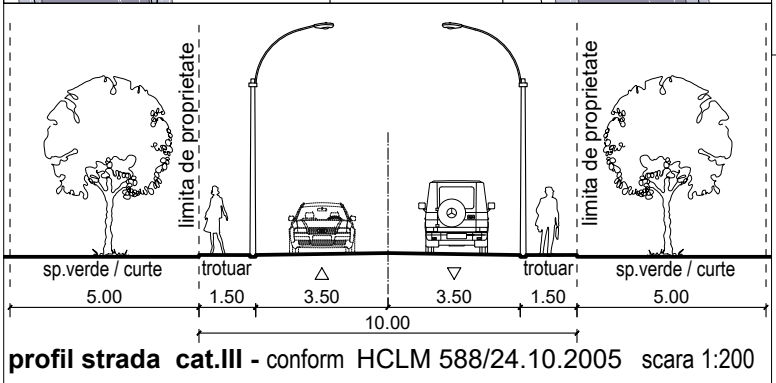
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	304990.990	788467.390	12.37
2	304991.884	788479.728	4.37
3	304992.200	788484.090	12.65
4	304993.107	788496.712	0.82
5	304993.090	788497.540	0.82
6	304992.921	788498.351	0.82
7	304992.607	788499.118	0.82
8	788499.814	788499.814	0.82
9	304991.588	788500.416	0.82
10	304990.917	788500.903	0.82
11	304990.169	788501.259	0.82
12	304989.368	788501.471	0.98
13	304988.400	788501.635	7.41
14	304981.093	788502.869	16.67
15	304978.350	788486.430	4.35
16	304977.633	788482.135	3.97
17	304976.978	788478.210	8.33
18	304975.600	788470.000	15.61

S = 465mp



BILANT EXISTENT/PROPUNERE
S teren = 465mp

	EXISTENT	conform P.U.Z.	PROPUNERE
functie	Teren liber de constructii	ZL1 - locuinte individuale / colective	ZL1 - locuinte colective
spatiu verde	-	-	30% S teren - 139.5mp
spatiu pavat / parcare	-	-	162.75mp
regim inaltime	-	P+2E+M	P+2E+M
P.O.T	0	35%-50%	35%-50%
C.U.T.	0	1.4-2	1.4-2



BILANT PROPUNERE
S teren = 465mp
S construita = 162.75mp - 232.5mp
S desfasurata = 651mp - 930mp
Regim de inaltime: P+2E+M - H comisa = 12.0m
*se permite construirea de subsoluri si demisol, cu respectarea coeficientilor urbanistici.
P.O.T. propunere = 35% - 50%
C.U.T. propunere = 1.4-2

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective
strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, CONSTANTA

REGLEMENTARI URBANISTICE scara 1:500

LEGENDA:

LIMITE

- Limita teren Plan Urbanistic de Detaliu
- Limita studiu
- Limita de proprietate
- Limita P.U.D. ZONA COMPOZITORILOR - BABA NOVAC HCL 588/24.10.2005

FUNCTIUNI EXISTENTE

- Locuinte individuale sau colective mici pe lot si alte functiuni complementare
- Unitati productie si depozitare
- Circulatii carosabile
- Circulatii pietonale
- Terenuri pentru largiri drumuri

REGLEMENTARI URBANISTICE

- Edificabil propus P+2E+M
- Retrageri fata de aliniament - 5.0m
- Retrageri minime propuse

- Acces pietonal
- Acces auto

Accesul carosabil si pietonal se vor realiza din strada Ionel Perlea. Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr.113/2017, rectificata prin HCL nr.28/2018 si detaliata prin HCL nr.532/2018. Conform HCL nr. 113/27.04.2017 - Art.13, d) la locurile de parcare calculate se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori.

Suprafata minima de spatiu verde conform HCJC nr. 152 din 22.05.2013 - **blocuri de locuinte - 30% din Stere**.

- Spatiu verde propus**
- Spatiu verde - gazon
 - Spatiu verde - perete vegetal



VERIFICATOR(EXPERT)	NUME	SEMNAURA	CERINTA	PROIECT NR.:
S.C. EXPACO S.R.L. Str. Cerealelor, nr.28, oras Ovidiu, sat Poiana, judetul Constanta J13/4455/1991; C.U.I. 1874890				/2020
BENEFICIAR:		IVANOV REZIDENTIAL S.R.L.		
ADRESA:		strada IONEL PERLEA, nr.3, lot 39, lot 85 BIS/B, lot 85 BIS/A, municipiul CONSTANTA		
SEF PROIECT	Arh.Mirela Bancescu	SEMNAURA	SCARA: 1/500	TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL P+2E+M - locuinte colective
PROIECTAT	Arh.Mirela Bancescu		DATA: 08.2020	FAZA: P.U.D.
DESENAT	Arh.Mirela Bancescu		TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. U03