



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

74

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă cu comerț la parter,
bd. Mamaia nr. 161,
investitor SC Blue Bike Development SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 21.10 2019.

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 194870/09.10.2019, 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. 204654/22.10.2019, precum și avizul nr. 194864/09.10.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 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, emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice;

Văzând solicitarea SC Blue Bike Development SRL înregistrată sub nr. 110850/06.06.2019, completată cu adresa înregistrată sub nr. 139967/19.07.2019;

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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în bd. Mamaia nr. 161, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire imobil P+6E, cu funcțiunea de locuire colectivă cu comerț la parter, care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul care a inițiat PUD-ul, situat în bd. Mamaia nr. 161, în suprafață de 486 mp (potrivit actelor de proprietate) și 490 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 248093, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Guță Sanda - Mirela conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 12656/18.06.1991 la Notariatul de stat județean Constanța, rectificat prin încheierea nr. 4689/27.11.2001 la Biroul notarilor publici asociați Grigore Păun și Elena Laura Ștefan, precum și prin încheierea nr. 181/22.11.2017 la Biroul individual notarial Alexandrescu Cirpian și a Deciziei nr. 534/12.11.1991 emisă de Prefectura Județului Constanța, poziția 38.

Terenul este grevat de promisiunea bilaterală de vânzare - cumpărare autenticată sub nr. 2634/15.12.2017 la Biroul individual notarial Rașid Geandan, încheiată între Guță Sanda Mirela și SC Blue Bike Development SRL.

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 Blue Bike Development SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEB. P. B. N. M. N.

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 483 / 31.10. 2019

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

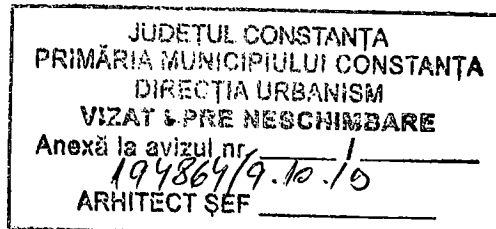
CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 – PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 – CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM



Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+6E cu destinația de locuințe colective la etaje, spații comerciale la parter și parcaje cu spații tehnice la subsol. Terenul pe care se realizează construcția are 490mp din măsuratori (486mp din acte) și se dorește modificarea retragerilor laterale și posterioara minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 218/05.10.2010.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amănunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 218/05.10.2010, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

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

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;
- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu";
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 113/2017 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM nr. 210/05.10.2010 Județul Constanța Pentru Vulcan, alee carosabilă, str. Ion Voda, bd. Mamaia.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTĂRI EXISTENTE

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

199864/09.10.19
ARHITECT ȘEF

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

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

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-estică a Constanței, mai exact pe bd. Mamaia 161. Terenul care a generat inițiativa întocmirii unui PUD aparține proprietarilor SC BLUE BIKE DEVELOPMENT SRL, conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu funcțiuni de locuire individuală, colectivă, sedii de firmă, spații comerciale, servicii, etc....

Amplasamentul este situat pe str. Ion Voda. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Mamaia.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim colectiv (în imobile cu regim de înălțime P+2E-P+4E) și în regim de locuire individual (P-P+2E), precum și spații comerciale sau sedii de firme.

Potrivit PUZ aprobat prin HCLM nr. 218/05.10.2010 indicatorii urbanistici admisi în zona studiată-ZR2, din care face parte și terenul ce a generat PUD, sunt astfel:

- o Funcțiuni admise:
 - Instituții, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanță, comerț cu amănuntul, pensiuni, agenție de turism, alimentație publică, depozitare mic-gros-produse care nu generează noxe, locuințe individuale și colective care pot include și spații cu acces public la nivelul subsol-parter
- o Regim de înălțime : P+6E
 - o POT = 70 %.
 - o CUT = 4,9.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 194861/09.10.19.
ARHITECT ȘEF _____

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

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

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Mamaia, str. Chillei, str. Ion Voda. Accesul la teren se face din str. Ion Voda, având lățimea medie a carosabilului de 6,5 metri și a fiecărui trotuar de aproximativ 2,5 metri.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența funcțiunilor de locuire colectivă, locuire individuală, servicii și comerț de cartier. În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt nou construite sau vechi și refacute.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti – constructii si este in prezent ocupat de o constructie parter ce va fii desfiintata.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

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

Rețelele noi sau extinderea rețelilor 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 modificarile ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situata 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 afla 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 de studiu elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea de locuire colectiva la etaje, spațiu comercial la parter și parcaje la subsol, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeași funcțiune de la bd Mamaia respectiv S+P+6E. Pe teren exista în prezent o locuinta veche parter.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 490mp, ce a generat PUD, este în prezent ocupata de o constructie mai veche, ce nu mai corespunde cerintelor actuale, avand în vedere ca se situeaza de-a lungul unui bulevard principal al Municipiului Constanta.

Anexă la avizul nr.

194866/19.10.19

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

3.1. REGULAMENT URBANISM PROPUȘ

Conform P.U.Z. aprobat în zona, terenul studiat face parte din zona de reglementare ZR2.

Articolul 1 – Definiție și scop

- 1) Prezentul regulament de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe întreaga suprafață a zonei studiate prin P.U.D.

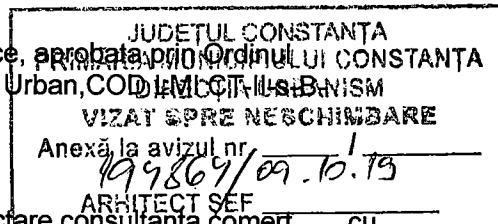
- 2) Normele cuprinse in prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executarii constructiilor in limitele P.U.D.
- 3) Prezentul regulament de urbanism expliciteaza si detaliaza prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.aprobat si ale P.U.D. ce urmeaza a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

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

Articolul 3 – Zone protejate

Zona studiata se incadreaza conform Listei Monumentelor Istorice, aprobata prin Ordinul Ministerului Culturii si Cultelor nr.2314/2004 in zona protejata Sit Urban, COD INREGISTRARII 02821,nr.crt. 491.



Articolul 4 – Utilizari admise

- Institutii, servicii echipamente publice, birouri, proiectare, consultanta comert cu amanuntul, pensiuni, agentie de turism, alimentatie publica, depozitare mic-gros-produse care nu genereaza noxe, locuinte individuale si colective care pot include si spatii cu acces public la nivelul subsol-parter;

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

- nu se specifica in P.U.Z.

Articolul 6 – Utilizari interzise

- Activitati poluante cu risc tehnologic sau generatoare de trafic greu, depozitare en-gros, depozitare de fier vechi, benzinarii, platforme de pre colectare deseuri, se interzice expunerea unor marfuri pe domeniul public.

Articolul 7 – Parcelarea

Avand in vedere necesitatea mentinerii parcelarului existent, nu se poate interveni in forma si dimensiunile terenurilor.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

Pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

- la stabilirea alinierii constructiilor fata de terenurile apartinand domeniului public se vor respecta prevederile legale in vigoare si propunerile de dezvoltare din P.U.Z.;

- cladirile se vor retrage fata de aliniamentul cu bd.Mamaia la o distanta de minim 5,00 metri si catre str.Ion Voda la o distanta de minim 2,0metri;
- in cazul cladirilor de pe parcelele de colt nu se admit decat cladiri cu fatade pe ambele strazi ;
- nu se permit extinderi ale proprietatilor in domeniul public pentru rampe de urcare la parter sau coborare la subsol,trepte.

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

- cladirile se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei conform plansei de reglementari P.U.D.;
- se pot realiza, pana la limitele laterale, pentru mascarea calcanului existent, vizibil din circulatiile publice, al constructiei invecinate la bd.Mamaia, rasteluri, brisesolei-uri sau alte decoratiuni in zona de retragere fata de limitele laterale ale parcelei ;
- fatadele tip calcan vor fi tratate arhitectural, prin finisaje, ferestre fixe si mate, plante, etc.;
- cladirile vor fi astfel dispuse pe parcela incat sa asigure orientarea ferestrelor incaperilor de locuit catre strada sau catre fundul parcelei, astfel incat numarul incaperilor cu orientare defavorabila in cadrul parcelei sa fie minim;
- retragerea fata de limita posterioara si cea laterala spre bd.Mamaia a parcelei va fi conform plansei de reglementari P.U.D., cu respectarea Codului Civil;
- cladirile noi se pot realiza cu calcane tratate arhitectural spre liniile laterale ale loturilor
- calcanele existente pe terenul vecin cu deschidere la bulevardul Mamaia vor fi mascate prin dispunerea in zona dintre constructia propusa si constructia invecinata a unor elemente decorative de tip rastel din lemn sau metal vopsit in culori deschise.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Autorizarea executarii constructiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii vor fi conform planului de reglementari aferent P.U.D. și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare;
- cladirile noi se vor amplasa cu fatada principala spre strada cat mai ordonat, la aliniamentul stabilit pentru frontul constant;
- existenta unor straturi de umplutura de 1,2metri-1,8metri recomanda realizarea de subsoluri sau demisoluri, in favoarea structurii de rezistenta a cladirii;
- va fi necesara protejarea sapaturilor fata de constructiile invecinate, cu sprijiniri cu folosirea tipurilor potrivite de fundatii pe care le vor stabili specialistii geotehnicieni;

Articolul 11 - Circulatii si accese

- fiecare constructie va trebui sa beneficieze de acces carosabil si pietonal, accesele pietonale vor asigura si circulatia persoanelor cu handicap locomotor, conform NP 051;
- va fi amplasat un singur acces carosabil pe parcela cu latimea de 5,00metri;
- se vor asigura cai de acces auto pentru mijloacele de interventie PSI, ce vor avea minim 3metri latime;
- se vor marca iesirile din parcaje si garaje astfel incat semnalizarea sa fie vizibila in orice conditii meteorologice;

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 HCL 113/2017, cu rectificările si completările ulterioare.

PRIMĂRIA JUDEȚULUI IASI
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT L.P.R.E. NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 19486/109.10.19

Articolul 13 – Înălțimea maximă a construcțiilor

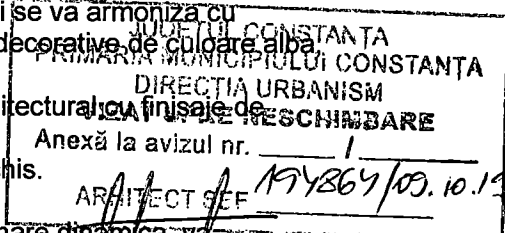
- autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, respectiv P+6E ($H_{\max} = 21$ metri);
- existența unor straturi de umplutura cu grosimi de 1,2-1,8 metri recomandă realizarea de subsoluri sau demisoluri în favoarea structurii de rezistență a clădirii.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilității funcțiunilor și conformării volumetrice

- utilizările admise, utilizările admise cu condiționări și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament;
- conformitatea volumetrică se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

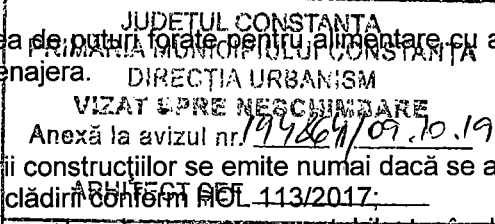
- Clădirea propusă se va integra în caracterul general al zonei și se va armoniza cu clădirile învecinate prin gama de culori. Se vor folosi tencuieli decorative de culoare albă, gri deschis, gri închis, partial placaj lemn.
- Fațada propusă calcan, cu geamuri fixe, va fi tratată arhitectural cu finisaje de calitate, cum ar fi: rastel din lemn și partial placaj lemn.
- Tamplăria exterioară este propusă din aluminiu, culoare gri închis.
- Acoperișul va fi tip terasă necirculabilă, din materiale durabile.
- Lumina arhitecturală îmbunătățește atmosfera zonei prin iluminare dinamică, va evidenția detaliile arhitecturale ale clădirii și creează o atmosferă primitivă pentru spațiul comercial de la parterul imobilului. Se vor folosi două tipuri de lumini, cea albă statică și cea caldă, cu intensitate reglabile, ce poate fi ajustată pentru diferite efecte. Pe lângă rolul estetic și funcțional, un aspect fundamental este cel legat de eficiența energetică, astfel încât să nu fie consumată mai multă lumină decât este necesar. Iluminatul arhitectural nu va afecta arhitectura imobilului.
- La faza DTAC, documentația care stă 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 caracteristice 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 iluminate 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 și evacuarea deșeurilor

- se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă;
- în acest sens, se va asigura realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă;
- de asemenea se va asigura limitarea asfaltării, betonării sau acoperirea cu alte învelișuri impermeabile a suprafețelor exterioare la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural;
- parcela va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public;
- clădirea va fi racordată la rețelele tehnico-edilitare publice;
- pentru clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;
- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telefonie vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit, a cablurilor CATV sau a unităților de aer condiționat sau a altor echipamente în locuri vizibile din circulațiile publice;
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică
- se interzice realizarea de puturi forate pentru alimentare cu apă și de bazine vidanjabile pentru canalizare menajeră.



Articolul 17 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare destinației clădirii conform H.C.L. 113/2017;
- numărul minim al locurilor de parcare se stabilește în baza H.C.L. 113/2017, cu rectificările și completările ulterioare.

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la **HGR nr. 525/1996**, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța**.
- pe fiecare lot se va rezerva o suprafață de minim 10% din aria totală a terenului pentru amenajarea de spații verzi plantate, plantațiile de aliniament vor fi întreținute și refăcute de câte ori va fi necesar;
- se vor putea planta garduri vii în spatele împrejurimilor, în curți;
- toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative și flori;
- se vor prevedea instalații automate pentru irigații.
- proprietarii vor fi obligați să asigure:
 - lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi;

- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației;
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi;
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

Articolul 19 -- Imprejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de imprejmuiri din materiale durabile și de calitate, respectiv tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placări ceramice pentru exterior, feronerie tratată pentru exterior, etc..., care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență și în gama de finisaje, culori folosite pentru construcția de pe teren etc.;
- se va menține caracterul existent al imprejmuirilor astfel:
 - imprejmuirile vor avea maxim 2,00 metri înălțime și minim 1,80 metri înălțime din care un soclu opac de 0,30 metri și panouri transparente pe restul și vor putea fi dublate de gard viu în curți;

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

P.O.T. maxim = 70%, conform P.U.Z.

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

CUT_{maxim} = 4,9, conform P.U.Z.

3.2. PROPUNERE AMPLASARE CONSTRUCTII PE TERENUL STUDIAT DETALIERE

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT ȘI PE NEȘCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 194864/09.10.19
 ARHITECT ȘEF

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 3164/2018.

Se propune o construcție cu subsol, parter și șase etaje, cu destinația de locuințe colective cu spațiu comercial la parter și parcare la subsol.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT				
	REGLEMENTARI existente	REGLEMEN- TARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propușe spre autorizare prin prezentul proiect	
POT (suprafața construită /suprafața terenului)	19,6%	70 %	65%	
CUT (suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,2	4,9	4,0	
Regim de înălțime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	P	$P+6E$ (21metri)	$P+6E$ (21metri)	
S construită	96mp	343mp	318mp	
Suprafața desfasurată	96mp	2401mp	1960mp	

Imobilul propus nu afectează însoțirea nici unei construcții existente pe terenul studiat sau pe terenurile învecinate, neexistând camere de locuit (dormitoare, living-uri) pe zonele umbrite de acesta, respectând OMS 119/2014.

Construcțiile se vor amplasa ținând seama de studiul de însoțire întocmit și verificat conform legislației în vigoare, de OMS 119/2014, dar și de HGR 525/1996, ANEXA 3.10.

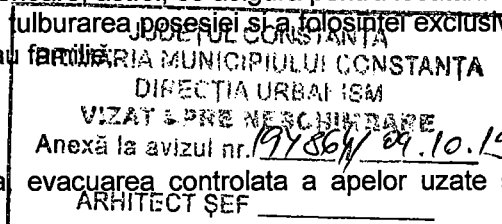
Calcanele propuse vor fi tratate arhitectural (goluri cu ferestre fixe, opace, tencuieli decorative, pereți vegetație, etc...). Calcanele existente pe terenul vecin cu deschidere la bulevardul Mamaia vor fi mascate prin dispunerea în zona dintre construcția propusă și construcția învecinată a unor elemente decorative de tip rastel din lemn vopsit în culori deschise.

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

În această documentație de urbanism edificabilul este definit ca suprafață componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

Proiectul s-a întocmit cu satisfacerea exigentelor prevăzute în anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuințele, cu modificările și actualizările ulterioare, astfel, se asigură pentru locatari:

- acces liber individual la spațiul locuibil, fără tulburarea posesiei și a folosinței exclusive a spațiului deținut de către o altă persoană sau familie;
- spațiu pentru odihnă;
- spațiu pentru prepararea hranei;
- grup sanitar;
- acces la energia electrică și apă potabilă;
- evacuarea controlată a apelor uzate și a reziduurilor menajere;
- suprafețe minimale ale camerelor de locuit și dependințelor precum și dotarea și numărul acestora din urmă în conformitate cu prevederile legale în vigoare;
- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.



Conform HGR 152/2013, vor fi amenajate 147 mp spații verzi, din care 80 mp spații verzi la nivelul solului și 67 mp pe balcoanele și terasele etajelor. Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine.

Respectând HCLM 113/2017, pentru 18 apartamente cu suprafața utilă mai mică de 100 mp și un spațiu comercial cu suprafața utilă mai mică de 50 mp s-au propus minim 23 locuri de parcare în incintă.

Minim 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuințele colective vor fi prevăzute în spații acoperite (spații exterioare-pergole/ spații interioare).

Accesul pe proprietate va avea lățimea de 5,0 m, iar locurile de parcare vor fi dimensionate conform normativelor în vigoare.

Accesele la locurile de parcare de pe proprietate se vor face prin coborârea bordurii pe lățimea accesului, respectiv 3,00 metri, fără afectarea trotuarului din domeniu public. Rampa de acces în garaj va avea panta maxim 18%.

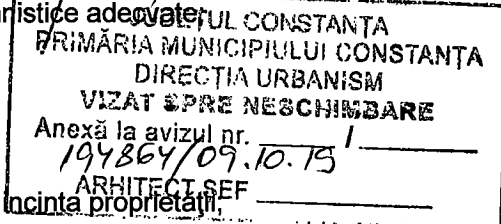
Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

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.Z.

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

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoțirii 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.



ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

