



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire patru locuințe individuale P+2E,
str. Sentinelei nr. 25A,
investitori Constantin Marius Tudorel și Asăvoaiei Georgiana

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 19.12. 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 211626/05.12.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 211623/05.12.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 211625/05.12.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea domnului Constantin Marius Tudorel înregistrată sub nr. 151344/11.09.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire patru locuințe individuale P+2E, str. Sentinelei nr. 25A, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Sentinelei nr. 25A, în suprafață totală de 483 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 230394, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este constituit din:

- teren în suprafață indiviză de 74,67 mp, proprietate municipiul Constanța (în cotă de 25/161), potrivit extrasului de carte funciară nr. 230394 eliberat sub nr. 119555/21.08.2018;
- teren în suprafață de 408,33 mp, proprietate Constantin Marius Tudorel (în cotă de 68/161) și Asăvoaiei Georgiana (în cotă de 68/161) conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1556/07.06.2017 la Societatea profesională notarială Trifu Eugenia și Roman Petre Cristian.

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 Constantin Marius Tudorel și Asăvoaiei Georgiana, 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.

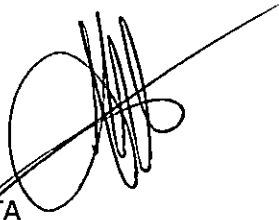
Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

23 pentru, 7 împotriva, 4 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

TÎNCU CRISTIAN



CONSTANȚA

NR. 531 / 19.12. 2018

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**


ENACHE MARCELA

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

- CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
- CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
- CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ
- 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 4 imobile P+2E cu destinația de locuințe unifamiliale cuplate. Terenul pe care se realizează construcția are 483mp și se dorește modificarea unora dintre reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 258/31.07.2017, 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, CUP etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice
- posibilitatea realizării a 4 locuințe unifamiliale cuplate câte două P+2E
- modificarea retragerilor minime laterale și posterioare.

Documentația de urbanism PUD 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr.

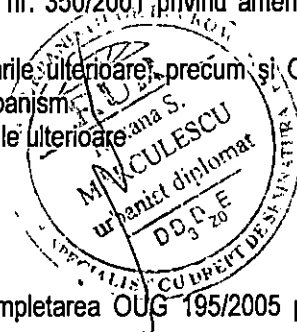
211623/09.12.18

ARHITECT ȘI F.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut 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
- HG nr. 445/2009, 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
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- 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. 258/31.07.2017 PUZ zona Palazu Mare

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU » în suprafață de 483 mp, se află în intravilanul municipiului Constanța, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991 decizia nr. 76/4991 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. 196/07.04.2008.

ARHIVA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE

Anexă la avizul nr. _____

21623/08.12.18
[Signature]

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public și terenuri de proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă cu funcțiuni de locuire și învățământ.

Amplasamentul este situat pe str.Santinelei. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd.Tomis.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone rezidențiale în regim individual (în imobile cu regim de înălțime P-P+2E) și zona învățământ cu regim de înălțime parter.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe str.Santinelei, nr.25A.

Terenul studiat se găsește într-o zonă protejată conform OMC 2828/24.12.2015, pentru modificarea anexei 1 la Ordinul Ministerului Culturii și Cultelor nr.2134/2004, privind aprobarea Listei monumentelor istorice actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare: Situl "Asezare" cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, nr.crt.12. Datorită faptului că terenul este situat într-o zonă de interes arheologic este necesar avizul Ministerului Culturii în vederea obținerii autorizației de construcție.

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR2A:

- subzona locuințe individuale existente, amplasat în vatra veche a Palazu Mare, situată în afara perimetrelor de protecție, cu parcelări tradiționale, spontane, unde se urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar are în același timp și elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele existente și a evita crearea de zone abandonate.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+2E
- locuințe colective /individuale medii cu maxim P+2E în regim de construire continuu (înșiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice
- POT maxim 40%
- CUT maxim 1,5.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

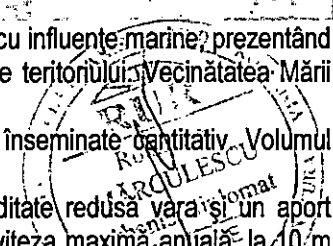
Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Stutghiol asigură umiditatea aerului 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 viteză 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 iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

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

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.



2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

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

Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandari suplimentare:

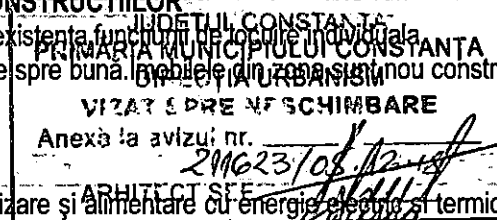
- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5 % spre exterior, cu latimea de 1 m latime, in limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTA

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,Str.Santinelei,str.Alexandru Sahia.Accesul la teren se face din str.Santinelei si din str.Alexandru Sahia,avand latimea medie a carosabilului de 7metri si a trotuarelor de 1,5metri,conform HCL 121/16.05.2011.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența funcțiunilor de locuire individuala. În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este medie spre bună. Imobilele din zona sunt nou construite sau imobile vechi reabilitate.



2.7. ECHIPAREA EDILITARA

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

2.8. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPAȚIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, respectiv locuințe individuale cu dotările aferente, 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.

Respectand HCJ 152/2013,vor fi amenajate 159,12mp spatii verzi plantate cu rol decorativ la nivelul solului.

Toate amenajările 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, flori si muschi.Se vor prevedea instalatii automate pentru irigat pentru plantele carora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt 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 gospodaria spațiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a rețelei de circulatie.

2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării a 4 imobile cuplate cate doua, cu funcțiunea de locuire unifamiliala, cu regim de înălțime asemanator celor cu aceeasi functiune din zona, respectiv, P+2E. Pe teren nu exista in prezent nici o constructie.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafata de teren 483mp,ce a generat PUD,fiind un teren viran,neurbanizat,este in acest moment acoperit de vegetatie spontana crescuta haotic.



CAPITOLUL 3 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
 - asigurarea însoirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - respectarea retragerilor laterale și posterioare
 - amenajarea spațiilor verzi necesare

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 2116231 P.S. 12/18
ARHITECT ȘEF

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla în zona de reglementare UTR2A:

- subzona locuințe individuale existente, amplasate în vatra veche a Palazu Mare, situată în afara perimetrelor de protecție, cu parcele tradiționale, spontane, unde se urmărește încurajarea comasării parcelelor pentru a ajunge la dimensiuni convenabile realizării unor clădiri care să corespundă normelor și cerințelor actuale de igienă și confort, dar care în același timp și elasticitatea necesară pentru a permite construirea pe parcele existente și a evita crearea de zone abandonate.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+2E
- locuințe colective /individuale medii cu maxim P+2E în regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidențiale, scuaruri publice
- POT maxim 40%
- CUT maxim 1,5.

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă.

Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul strazilor Alexandru Sahia și Santinelei.

Strada Alexandru Sahia și strada Santinelei vor avea fiecare 10 metri: două sensuri, fiecare cu câte o bandă de mers pe fiecare sens cu lățime de 3,5 metri și trotuare de câte 1,5 metri pe fiecare parte a strazii.

Conform HCLM 113/2017, se vor amenaja 4 locuri de parcare în incintă, câte unul pentru fiecare dintre cele 4 imobile locuința unifamilială propuse, cu suprafața utilă locuibilă mai mică de 100 mp.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

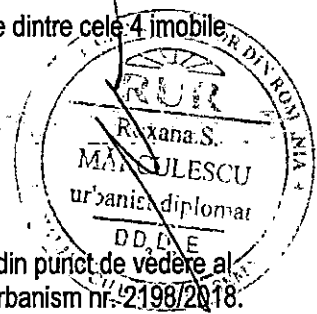
Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 2198/2018.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIILOR PROPUSE (raportate la suprafața de 483 mp aferentă edificării construcției P+4E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propușe spre autorizare prin prezentul proiect



POT (suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	40 %	40%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	1,5	1,18
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri)	--	P+2E	P+2E
S construita	0 mp	--	193,2mp
Suprafata desfasurata	0 mp	--	565,9mp

NOTA:

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

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare)sau a proiectiei etajelor la sol si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

Inaltimea maxima a cladirii proiectate s-a considerat de la cota trotuarului amenajat pana la limita aticului cel mai de sus.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circularii persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

In cazul in care proiectul de arhitectura va avea fatade propuse ca si calcane,acestea vor fi tratate arhitectural(tencuielei decorative,goluri ferestre opace fixe,perete vegetatie,etc...).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord: proprietate privata -teren liber de constructii
- La est:proprietate privata-teren liber de constructii
- La vest:domeniu public-strada Alexandru Sahia
- La sud:domeniu public – strada Santinelei

Distanțe imobil propus față de construcțiile vecine si fata de limitele terenului studiat:

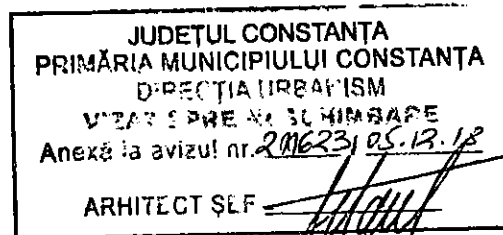
-la nord: constructiile proiectate sunt situate la o distanta de minim 3,0metri fata de limita terenului;

-la est :constructiile proiectate vor fi retrase minim 2,2metri fata de limita terenului

-la vest : constructiile proiectate vor fi retrase minim 1,0metru de la aliniamentul terenului

-la sud- : constructiile proiectate vor fi retrase minim 3,3metri fata de aliniamentul terenului

Se va respecta insorirea camerelor de locuit ale constructiilor invecinate,conform OMS 119/2014.



3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ A CONSTRUCTIILOR PROPUSE

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute in anexa 1 G la Legea nr. 114/1996, privind locuintele, cu modificarile si actualizarile ulterioare si a OMS 119/2014 astfel, se vor 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;

- 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;

- Instalatii de prevenire și stingere a incendiilor, precum și ascensor conform normelor în vigoare,daca este cazul;

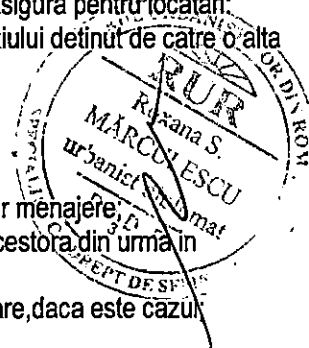
- Spații pentru biciclete, cărucioare și pentru uscarea rufelor;

- Spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere;

- Spații pentru depozitarea combustibililor solizi sau lichizi, în situațiile în care nu se pot asigura încălzirea centrală și/sau gaze la bucătărie;

- Rampă de acces pentru persoanele imobilizate în scaun cu rotile.

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



3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, 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.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitare de alimentare cu apă, canalizare menajera, energie electrică, energie termică, gaze naturale și telefonie care nu afectează amplasamentul studiat.

Soluțiile de racordare a noilor construcții la utilități vor face obiectul unui proiect separat care se va întocmi la cererea beneficiarului, de către firme agrementate de deținătorii de rețele și vor respecta condițiile impuse de legislația în vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 2/16231/05.12.18
ARHITECT ȘEF

CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

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

Funcțiunea propusă este compatibilă cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

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

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.

