



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil locuire colectivă,
str. Lucian Blaga nr. 15,
investitor SC VDT Construct Impex SRL;

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

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 73117/08.04.2019, 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. 73111/08.04.2019 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73114/08.04.2019.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ 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 domnul Ivan Vasiliță, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, înregistrată sub nr. 214172/10.12.2018, completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019;

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 pentru terenul situat în str. Lucian Blaga nr. 15, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil D+P+10E cu funcțiunea de locuire colectivă care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC VDT Construct Impex SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1263/01.04.2016 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana.

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 - Începând cu data adoptării prezentei HCL nr. 56/2016 privind aprobare PUD - construire imobil D+P+6E - locuire colectivă, pentru terenul situat

in municipiul Constanța, zona Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor Scânteie Sergiu își încetează aplicabilitatea.

Art. 4 - 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 domnul _____ Ivan Vasilică, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex 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:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2019



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

REFERAT

Nr. 73114 / 08.04.2019

Urmare solicitării nr. 214172/10.12.2018 adresate de Ivan Vasilică, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, privind avizarea documentației Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, în baza documentației completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC VDT Construct Impex SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1263/01.04.2016 la Biroul notarilor publici asociați Budei Cristina și Ștreangă Ioana.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 al cărui regulament local de urbanism a fost detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017, terenul studiat prin PUD face parte din UTR 1.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: UTR1 - zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal si municipal, locuinte si echipamente publice.

- Utilizări admise: institutii si servicii publice supramunicipale si municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale); servicii financiar-bancare si de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice si profesionale (birouri); cercetare / dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca / mediateca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurante, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport in spatii acoperite); show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare si depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcar multietajate; locuinte colective.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 60%.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,00.

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: cladirile publice se vor amplasa de regula in regim izolat; cladirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distant de max. 20 metri fata de aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care parcela se invecineaza numai pe una din limitele laterale cu o cladire avand calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se invecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua cladire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu cu o distantă egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distant de cel putin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,0m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea pentru activități permanente care necesită lumină naturală.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: înaltimea maxima admisibila in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente. Pot fi adaugate suplimentar unul sau doua etaje in functie de volumetria caracteristica a strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele uni arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

In functie de numarul de niveluri conventionale, inaltimea maxima admisa va fi de:

-13m pentru P+3E

-16m pentru P+4E

-19m pentru P+5E	-22m pentru P+6E
-25m pentru P+7E	-27m pentru P+8E
-30m pentru P+9E	-33m pentru P+10E
-36m pentru P+11E	-39m pentru P+12E
-42m pentru P+13E	-45m pentru P+14E

Pentru cladirile de tip accent foarte inalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configuratiei de ansamblu, tinandu-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulatie; zonele de amplasare a cladirilor mai inalte de 14 etaje vor fi de regula la intersecțiile majore ale DN2A și în zona situata la nord/vest de incinta Caragea Dermeni; înaltimea maxima se refera la o cladire cu înaltimea standard a unui nivel de 3,0m; în conditiile specifice fiecarui amplasament, diferenta de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia; aceasta cota variabila sa adauga înaltimii maxime.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea certificatului de urbanism nr. 2141/31.05.2018 în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului, conform anunțului înregistrat sub nr. 43264/01.03.2019, postat pe site-ul oficial al primăriei pentru 15 zile (în perioada 01.03.2019 - 15.03.2019).

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au notificat cei 12 vecini limitrofi lotului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T13716/19.02.2019. Pe parcursul consultării au fost înregistrate 5 sesizări referitoare la propunerile PUD, care vizează:

- retragerile față de limitele de proprietate și, implicit, față de clădirile vecine;
- faptul că strada Lucian Blaga nu are o ampriză care să permită realizarea fluentă a accesului la noul imobil;
- rețelele edilitare necalibrate suplimentării numărului de consumatori;
- încălcarea dreptului la intimitate a vecinilor prin construirea unui imobil mult mai înalt decât cele imediat învecinate.

Proiectantul a răspuns argumentat observațiilor formulate.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 62566/26.03.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliție locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 215931/12.12.2018 conform răspunsului formulat în data de 17.12.2018.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Cap. 3. Reglementari

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectiva cu parcaje la demisol, având regimul de înălțime **D+P+10E (Rh max = 35 m)**.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la baza următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de aliniamente și de limitele laterale și posterioare ale terenului;

Cap 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafata construita la sol la nivelul demisolului= 750 mp

Suprafata construita +proiecții console= 810 mp

Suprafata desfasurata = 5980 mp

Suprafata desfasurata cu balcoane =6960 mp

POT 45 % (conform PUZ 60%)

CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

Cap 3.5 Funcțiunea propusa

La demisol se vor realiza parcaje ,asigurandu-se 65 de locuri de parcare in sisteme de parcare multietajate dispuse in mai multe echipamnete . Se vor prevedea un echipament de parcare pe trei nivele suprapuse cu 20 de locuri de parcare si un loc liber ,un echipament pe trei nivele suprapuse cu 17 locuri de parcare si un loc liber si 7 echipamnete cu doua platforme suprapuse prevazute cu cite patru locuri de parcare fiecare. La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori.In total se vor realiza 75 de locuri de parcare.

Se vor realiza 59 de apartamente din care 13 cu trei camere , 42 cu doua camere si 4 studiouri.

Cap 3.6 Regim de inaltime propus

Regimul de înălțime maxim propus este de D+P+10E si se incadreaza in regimul maxim de înălțime aprobat .

Înălțimea maxima construcției propuse va fi de : +35,00 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a cladirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Constructia va avea mai multe retrageri pe inaltime fiind realizata in trepte :

-primul regim de inaltime este demisolului in zonele de nord si sud-est constructia vind regim de inaltime demisol va fi la cota + 1,50 fata d teren amenajat

-al doilea regim de inaltime este D+P+2E in partea de nord-est a constructiei
cota + 10,70

-al treilea regim de inaltime este D+P+4E in partea nord-vest a constructiei
cota + 16,70

-al patrulea regim de inaltime este D+P+9E in zona de vest si sud-vest a constructiei
cota +31,70

-al cincilea regim de inaltime este D+P+10E in zona centrala a constructiei
cota +34,70

Cap 3.7 Retrageri fata de aliniament si fata de vecini.

Retrageri fata de aliniament

Bulevardul Tomis

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 17 m fata de axul bulevardului fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 21,60 mp

Strada Dumbraveni

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 5,00 mp. Se vor accepta iesiri in consola fata de aliniament la etajele superioare cu balcoane cu latimea de maxim 1 m.

Strada Lucian Blaga

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere constructia propusa se va retrage cu minim 4,50 mp

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin PUZ erau de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m , prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație astfel:

-spre limita de nord va fi o retragere de minim 2 m la nivelul demisolului si o retragere de minim 5,75 la nivelul etajelor superioare.

-spre limita de este va fi o retragere de minim 0,85 la nivelul demisolului si o retragere si o retragere de minim 5,00 la nivelul etajelor superioare .

Din analiza studiului de insorire a rezultat ca edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la Solstițiul de iarnă (22 decembrie). Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi.



Cap 3.8 Asigurarea locurilor de parcare pentru investitia propusa

In limita zonei studiate, circulatia se realizeaza dupa cum urmeaza:

- B-dul Tomis E60 – sens dublu (doua benzi pe sens)
- Strada Dumbraveni – sens dublu cite o banda pe sens
(acces direct la Bulevardul Tomis)
- Strada Lucian Blaga – sens unic o banda pe sens -se propune prin PUZ largirea strazii la doua benzi cite o banda pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulatia pietonala se realizeaza pe trotuarele aferente strazii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersectie a strazii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relatie stinga. Iesirea de pe teren se va face in strada Lucian Blaga strada cu sens unic .

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza Municipiului Constanta.

Cap 3.10 Ilustrare investitie propusa

Avind in vedere pozitia amplasamentului la o intersectie majora a bulevardului Tomis si de faptul ca terenul este cap de perspectiva pentru intrarea in cartierul Palazu s-a optat pentru o cladire care sa aiba un impact arhitectural importat in zona. Volumetric cladirea incearca sa preia unghiurile amplasamentului propunind o tratare neagresiva a coltului dar care sa marcheze aceasta intersectie importanta si sa creeze un accent pe verticala in zona de intersectie a strazilor Dumbraveni si b-dul Tomis .Pentru zona dinpre intersectia Bulevardului Tomis si strada Dumbraveni este propus un accent pe inatime D+P+9-10 etaje aceasta zona fiind vizibila din ambele directii de mers ale bulevardului Tomis si este cap de perspectiva pentru acesta. Volumetric regimul de inaltime va scadea in trepte la D+P+4E si D+P+2E fata de terenurile din spate facind astfel trecerea cu zona de case. Constructia propusa are o arhitectura moderna cu finisaje moderne si de calitate superioara.

Cap 3.11 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TEREN STDUDIAT

Nr	Zona functionala	existent		propus	
		mp	%	mp	%
		1	constructii	0	0
2	Spatii verzi amenajate	0	0	730	36,61
3	Spatii verzi neamenajate	1944	100	0	0
4	Circulatii auto si parcare	0	0	360	18,06
5	Circulatii pietonale	0	0	154	7,72
Total		1994	100	1994	100

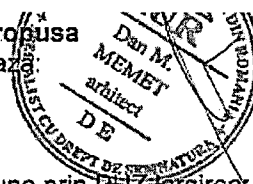
DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate:

- încadrare în zonă
- încadrare în reglementările aprobate
- situația existentă
- reglementări urbanistice
- regim juridic
- reglementări edilitare
- posibilități de mobilare urbană
- simulare 3D, fotografii

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 2141/31.05.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire



- Raportul informării și consultării publicului nr. 62566/26.03.2019

Avize :

- aviz RAJA nr. 637/11707/09.08.2018
- aviz ENEL nr. 231547414/06.09.2018
- aviz RADET nr. B 9837/06.07.2018
- aviz Engie nr. 312.804.982/04.07.2018
- aviz Telekom nr. 992/21.06.2018
- aviz RCS&RDS nr. 6566/04.07.2018
- aviz Comisia de circulație nr. A 5879/04.10.2018
- aviz CNAIR - DRDP Constanța nr. 71156/22.11.2018
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1162/U/23.07.2018
- notificare de specialitate în sănătate publică nr. 1386 R/30.10.2018
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 7225 RP/20.06.2018.

CONCLUZII

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

Propunem spre avizare Planul urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL.

Inspector,
Cristina Stamat



Arhitect Ser,
urb. Mihai Radu Vănturache





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 214172/10.12.2018 adresate de Ivan Vasilică, în calitate de reprezentant al SC VDT Construct Impex SRL, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Cumpenei nr. 27 B, lot 1, în baza documentației completată sub nr. 25608/07.02.2019 și nr. 30294/14.02.2019, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 73111 din 08.04.2019

pentru Planul urbanistic de detaliu generat de imobilul situat în Palazu Mare, str. Lucian Blaga nr. 15;

Inițiator: SC VDT Construct Impex SRL

Proiectant: SC MDM Expresive Building SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Dan Memet

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUD: teren situat în str. Lucian Blaga nr. 15, în suprafață de 1994 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 226523, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ Palazu Mare aprobat prin HCL nr. 121/2011 al cărui regulament local de urbanism a fost detaliat prin HCL nr. 258/31.07.2017, terenul studiat prin PUD face parte din UTR 1.

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: UTR1 - zona institutii, servicii, birouri, comert, dotari urbane la nivel supramunicipal și municipal, locuinte și echipamente publice.

- Utilizări admise: institutii și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale; servicii de sanatate (spitale, camine de batrani, policlinici, cabinete medicale); servicii financiar-bancare și de asigurari, posta/telecomunicatii, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri); cercetare / dezvoltare, edituri, servicii media, centre de informare, biblioteca / mediатеca, activitati asociative diverse; servicii profesionale, hoteluri, alimentatie publica (restaurante, cofetarii, cafenele, baruri), comert, expozitii, recreere (casino, dans, cinema, centre de recreere / spa, sport in spatii acoperite); show-roomuri auto, benzinarii, activitati de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul tertiar, parcuri multietajate; locuinte colective.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat 60%.

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat 3,00.

- Distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine: clădirile publice se vor amplasa de regula în regim izolat; clădirile care vor alcatui fronturi continui se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pe o distanță de max. 20 metri fata de aliniament; în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecineaza numai pe una din limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealalta latura se învecineaza cu o constructia retrasa de la limita laterala a parcelei și având pe fatada laterala ferestre ale unor incaperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita laterala opusa se va retrage obligatoriu cu o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 5 metri; clădirile se vor retrage fata de limita posterioara a parcelei la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurata la cornisa, dar nu mai puțin de 5,0m.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: clădirile vor respecta între ele distanțe cu înălțimea la cornișă a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 6,0 metri numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre care nu asigură iluminarea pentru activități permanente care necesită lumină naturală.

- Înălțimea construcțiilor și caracteristicile volumetrice ale acestora: înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente. Pot fi adăugate suplimentar unul sau două etaje în funcție de volumetria caracteristică a străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4m continuat cu tangenta sa la 45 grade.

În funcție de numărul de niveluri convenționale, înălțimea maximă admisă va fi de:

-13m pentru P+3E	-16m pentru P+4E
-19m pentru P+5E	-22m pentru P+6E
-25m pentru P+7E	-27m pentru P+8E
-30m pentru P+9E	-33m pentru P+10E
-36m pentru P+11E	-39m pentru P+12E
-42m pentru P+13E	-45m pentru P+14E

Pentru clădirile de tip accent foarte înalte (peste P+14E) se va prezenta justificarea configurației de ansamblu, ținându-se cont de modul de percepere de pe principalele trasee de circulație; zonele de amplasare a clădirilor mai înalte de 14 etaje vor fi de regulă la intersecțiile majore ale DN2A și în zona situată la nord/vest de incinta Caragea Dermeni; înălțimea maximă se referă la o clădire cu înălțimea standard a unui nivel de 3,0m; în condițiile specifice fiecărui amplasament, diferența de nivel între cota trotuar și cota zero a parterului poate varia; această cota variabilă să adauge înălțimii maxime.

- Spații plantate: spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ 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.

- Împrejmuiri: gardurile spre stradă vor fi transparente, vor avea înălțimea maximă de 2,0m cu un soclu opac de 60cm și partea superioară traforată; gardurile spre limitele laterale și posterioare vor avea înălțimea maximă de 2,5m și vor fi opace. Se admite și separarea pe limitele laterale și posterioare cu gard viu, cu acordul vecinilor. Spre trotuare și circulații pietonale nu este obligatorie realizarea gardurilor; dar se va putea prevedea marcarea apartenenței spațiului prin diferențe de pavaje, bordure, garduri vii, terase.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Cap. 3. Reglementări

Cap 3.1 Tema de proiectare

Beneficiarul dorește construirea unei clădiri cu funcțiunea de locuire colectivă cu parcaje la demisol, având regimul de înălțime **D+P+10E (Rh max = 35 m)**.

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la baza următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de aliniamente și de limitele laterale și posterioare ale terenului;

Cap 3.4 Regimul tehnic propus

Suprafața construită la sol la nivelul demisolului = 750 mp

Suprafața construită +proiecții console = 810 mp

Suprafața desfasurată = 5980 mp

Suprafața desfasurată cu balcoane = 6960 mp

POT 45 % (conform PUZ 60%)

CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

Cap 3.5 Functiunea propusa

La demisol se vor realiza parcaje ,asigurindu-se 65 de locuri de parcare in sisteme de parcare multietajate dispuse in mai multe echipamnete . Se vor prevedea un echipament de parcare pe trei nivele suprapuse cu 20 de locuri de parcare si un loc liber ,un echipament pe trei nivele suprapuse cu 17 locuri de parcare si un loc liber si 7 echipamnete cu doua platforme suprapuse prevazute cu cite patru locuri de parcare fiecare. La nivelul solului se vor asigura 10 locuri de parcare pentru vizitatori.In total se vor realiza 75 de locuri de parcare.

Se vor realiza 59 de apartamente din care 13 cu trei camere , 42 cu doua camere si 4 studiouri.

Cap 3.6 Regim de inaltime propus

Regimul de inaltime maxim propus este de D+P+10E si se incadreaza in regimul maxim de inaltime aprobat .

Înălțimea maxima construcției propuse va fi de : +35,00 m fata de cota 0,00 (cota de acces in cladire la nivelul parterului) a clădirii la care se adauga inaltimea pina la cota terenului amenajat .

Construcția va avea mai multe retrageri pe inaltime fiind realizata in trepte :

-primul regim de inaltime este demisolului in zonele de nord si sud-est constructia vind regim de inaltime demisol va fi la cota + 1,50 fata d eteren amenajat

-al doilea regim de inaltime este D+P+2E in partea de nord-est a constructiei
cota + 10,70

-al treilea regim de inaltime este D+P+4E in partea nord-vest a constructiei
cota + 16,70

-al patrulea regim de inaltime este D+P+9E in zona de vest si sdu-vest a constructiei
cota +31,70

-al cincilea regim de inaltime este D+P+10E in zona centrala a constructiei
cota +34,70

Cap 3.7 Retrageri fata de aliniament si fata de vecini.

Retrageri fata de aliniament

Bulevardul Tomis

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 17 m fata de axul bulevardului fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 21,60 mp

Strada Dumbraveni

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere alinierea constructiilor propuse este la min 5,00 mp. Se vor accepta iesiri in consola fata de aliniament la etajele superioare cu balcoane cu latimea de maxim 1 m.

Strada Lucian Blaga

Prin PUZ este stabilita o retragere a aliniamentului terenului de 5 m fata de axul strazii Dumbraveni fata de aceasta retragere constructia propusa se va retrage cu minim 4,50 mp

Retrageri fata de limitele laterale si posterioare

Având în vedere că retragerile construcției față de limitele laterale aprobate prin PUZ erau de jumătate din înălțimea la cornișă, dar nu mai puțin de 5m , prin documentația de urbanism actuală se dorește micșorarea acestor dimensiuni, conform planului de situație astfel:

-spre limita de nord va fi o retragere de minim 2 m la nivelul demisolului si o retragere de minim 5,75 la nivelul etajelor superioare.

-spre limita de este va fi o retragere de minim 0,85 la nivelul demisolului si o retragere si o retragere de minim 5 ,00 la nivelul etajelor superioare .

Din analiza studiului de însorire a rezultat ca edificarea imobilului propus nu influențează în mod negativ îndeplinirea condiției minime de însorire de 1,5 ore pe zi pentru clădirile învecinate la Solstițiul de iarnă (22 decembrie). Clădirea propusă va beneficia de însorire de minim 1,5 ore pe zi.



Cap 3.8 Asigurarea locurilor de parcare pentru investiția propusă

În limita zonei studiate, circulația se realizează după cum urmează:

- B-dul Tomis E60 – sens dublu (două benzi pe sens)
- Strada Dumbraveni – sens dublu câte o bandă pe sens
(acces direct la Bulevardul Tomis)

- Strada Lucian Blaga – sens unic o bandă pe sens -se propune prin PUZ lărgirea străzii la două benzi câte o bandă pe sens (acces dinspre strada Dumbraveni)

Amplasamentul studiat are acces direct carosabil din strada Lucian Blaga iar circulația pietonală se realizează pe trotuarele aferente străzii Dumbraveni. Accesul se va realiza din zona de intersecție a străzii Dumbraveni cu strada Lucian Blaga pe relație stînga. Iesirea de pe teren se va face în strada Lucian Blaga strada cu sens unic.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate de raza Municipiului Constanța.

Cap 3.10 Ilustrare investiție propusă

Avînd în vedere poziția amplasamentului, la o intersecție majoră a bulevardului Tomis și de faptul că terenul este cap de perspectivă pentru intrarea în cartierul Palazu s-a optat pentru o clădire care să aibă un impact arhitectural importat în zona. Volumetric clădirea încearcă să preia unghiurile amplasamentului propunînd o tratare neagresivă a coltului dar care să marcheze această intersecție importantă și să creeze un accent pe verticală în zona de intersecție a străzilor Dumbraveni și b-dul Tomis. Pentru zona dinpre intersecția Bulevardului Tomis și strada Dumbraveni este propus un accent pe înălțime D+P+9-10 etaje această zonă fiind vizibilă din ambele direcții de mers ale bulevardului Tomis și este cap de perspectivă pentru acesta. Volumetric regimul de înălțime va scădea în trepte la D+P+4E și D+P+2E față de terenurile din spațe făcînd astfel trecerea cu zona de case. Construcția propusă are o arhitectură modernă cu finisaje moderne și de calitate superioară.

Cap 3.11 Bilant teritorial

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT

Nr	Zona funcțională	existent		propus	
		mp	%	mp	%
		1	construcții	0	0
2	Spații verzi amenajate	0	0	730	36,61
3	Spații verzi neamenajate	1944	100	0	0
4	Circulații auto și parcare	0	0	360	18,06
5	Circulații pietonale	0	0	154	7,72
	Total	1994	100	1994	100

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **10.01.2019**, Planul urbanistic de detaliu se avizează favorabil, cu următoarele condiții:

- Ulterior completării documentației conform mesajului transmis prin poșta electronică domnului arh. Dan Memet, se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.04.2019**, Planul urbanistic de detaliu s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD.
Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 2141/2018, emis de Primăria municipiului Constanța.


Arhitect Șef

urb. Mihai Radu Vânturache



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

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 73117/08,04,2019, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL;

Comisia, întrunită azi _____.____.2019, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / Nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



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

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 73117/08,04,2019, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL;

Comisia, întrunită azi 17.04.2019, în conformitate cu prevederile art. 44 alin. 1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / Nefavorabil proiectul de hotărâre prezentat.

SE AMÂNĂ

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 73117 / 08.04.2019

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL;;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 2141/31.05.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 62566/26.03.2019, avizul nr. 73111/08.04.2019 al Arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 73114/08.04.2019;

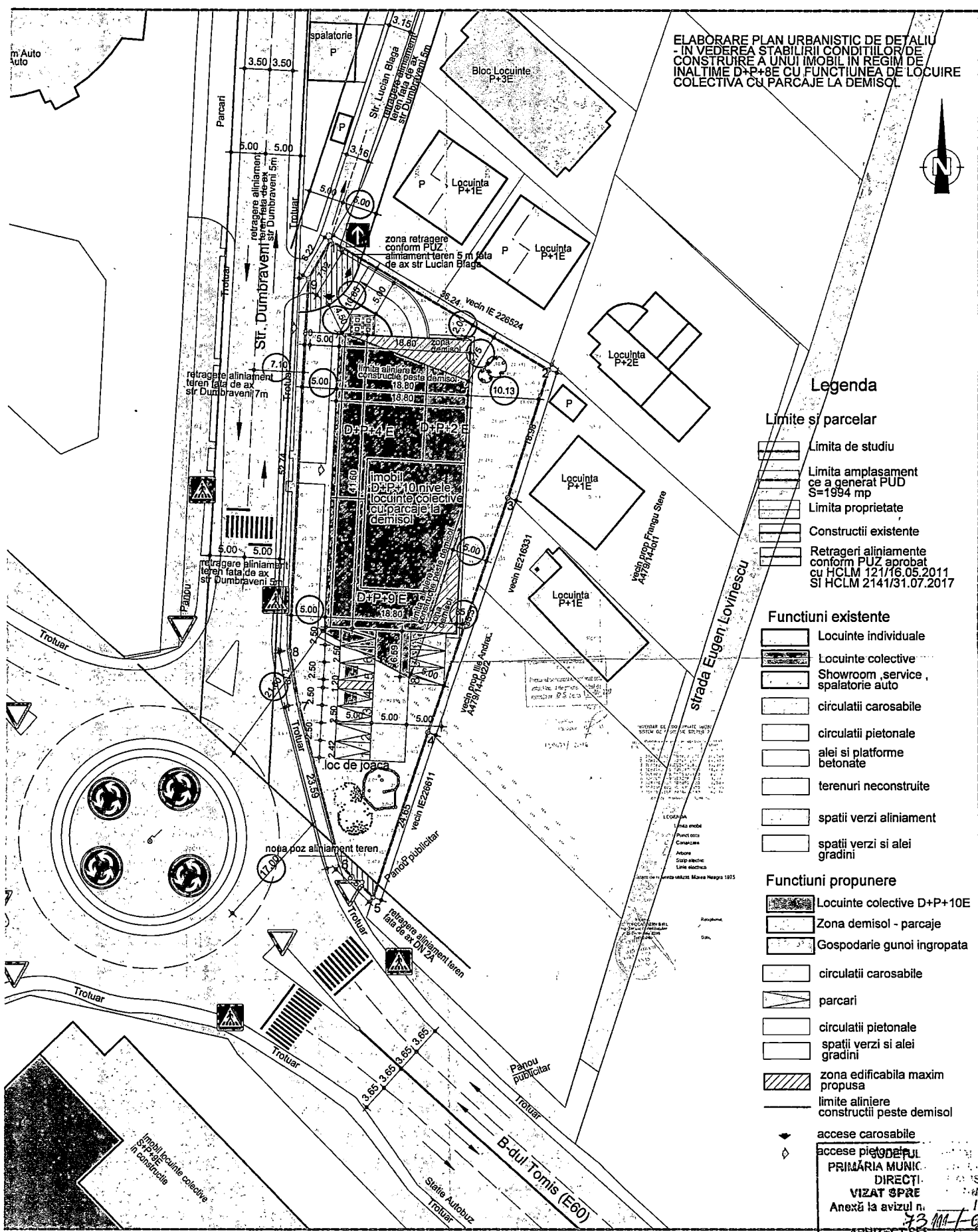
Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil locuire colectivă, str. Lucian Blaga nr. 15, investitor SC VDT Construct Impex SRL.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
- IN VEDEREA STABILIRII CONDIȚIILOR DE
CONSTRUIRE A UNUI IMOBIL IN REGIM DE
INALTIME D+P+8E CU FUNCȚIUNEA DE LOCUIRE
COLECTIVĂ CU PARCAJE LA DEMISOL



Legenda

Limite si parcelar

- Limita de studiu
- Limita amplasament ce a generalat PUD S=1994 mp
- Limita proprietate
- Constructii existente
- Retrageri aliniamente conform PUZ aprobat cu HCLM 121/16.05.2011 SI HCLM 214/31.07.2017

Funcțiuni existente

- Locuinte individuale
- Locuinte colective
- Showroom, service, spalatorie auto
- circulatii carosabile
- circulatii pietonale
- alei si platforme betonate
- terenuri neconstruite
- spatii verzi aliniament
- spatii verzi si alei gradini

Funcțiuni propunere

- Locuinte colective D+P+10E
- Zona demisol - parcaje
- Gospodarie gunoi ingropata
- circulatii carosabile
- parcar
- circulatii pietonale
- spatii verzi si alei gradini
- zona edificabila maxim propusa
- limite aliniere constructii peste demisol

accese carosabile

accese pietonale

PRIMĂRIA MUNIC. CONSTANȚA
DIRECȚIA DE URBANISM
VIZAT ȘI
Anexă la avizul nr. 11/2017
ARHITECT ȘI
MEMET

Coordonate Stereografice 1970
de referință "0" Marea Neagră 1975

unct	N(m)	E(m)
308796,520	787627,270	
308778,220	787658,560	
308760,130	787652,810	
308726,750	787641,300	
308703,370	787633,490	
308707,980	787628,800	
308730,800	787627,820	
308738,480	787627,820	
308791,150	787624,140	

adastral 113803, suprafața 1994, sa INTRAVILAN CONSTANȚA Lucian Blaga nr 15 zona Palazu Mare 5, parcela A 479/13-101

PROPOS



Suprafata construita la sol la nivelul demisolului = 750 mp
Suprafata construita +proiectii console= 810 mp
Suprafata desfasurata = 5980 mp
Suprafata desfasurata cu balcoane =6960 mp
POT 45 % (conform PUZ 60%)
CUT 3,00 (conform PUZ 3,00)

total constructie 62 apartamente
demisol 65 locuri de parcare + 10 locuri de parcare la sol
in total 75 locuri de parcare
spatii verzi la sol 730 mp -36,60%