

ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 262/19.05.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare,
zona Tomis Plus, DN2A, lot 1,
investitor Ilașcu Cornelius-Ernest

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 10632/19.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 101144/12.05.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106533/20.05.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinul MDRAP 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, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Ilașcu Cornelius-Ernest înregistrată sub nr. 43025/03.03.2021, completată cu adresa nr. 200771/08.10.2021 și nr. 78614/11.04.2022;

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, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+4E - locuire colectivă, Palazu Mare, zona Tomis Plus, DN2A, lot 1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, în suprafață de 617 mp (potrivit actelor de

proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213642, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ilașcu Cornelius-Ernest în cotă de 1/2 și Preg Ecaterina în cotă de 1/2, conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 4175/23.12.2016 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Ilașcu Cornelius-Ernest, Preg Ecaterina, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

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 GENERAL
VIORELA MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 106321/19.05.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E – locuire colectivă, Palazu Mare, zona Tomis Plus, DN2A, lot 1, investitor Ilașcu Cornelius-Ernest;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1717/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 80204/12.04.2022, avizul nr. 101144/12.05.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobil P+4E – locuire colectivă, Palazu Mare, zona Tomis Plus, DN2A, lot 1, investitor Ilașcu Cornelius-Ernest.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 43025/03.03.2021 adresată de Ilașcu Cornelius-Ernest cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, _____, în baza documentației completată sub nr. 200771/08.10.2021 și nr. 78614/11.04.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 101144 din 12.05.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E – locuire colectivă, Palazu Mare, zona Tomis Plus, DN2A, lot 1 str. Berlin

Inițiator: Ilașcu Cornelius-Ernest

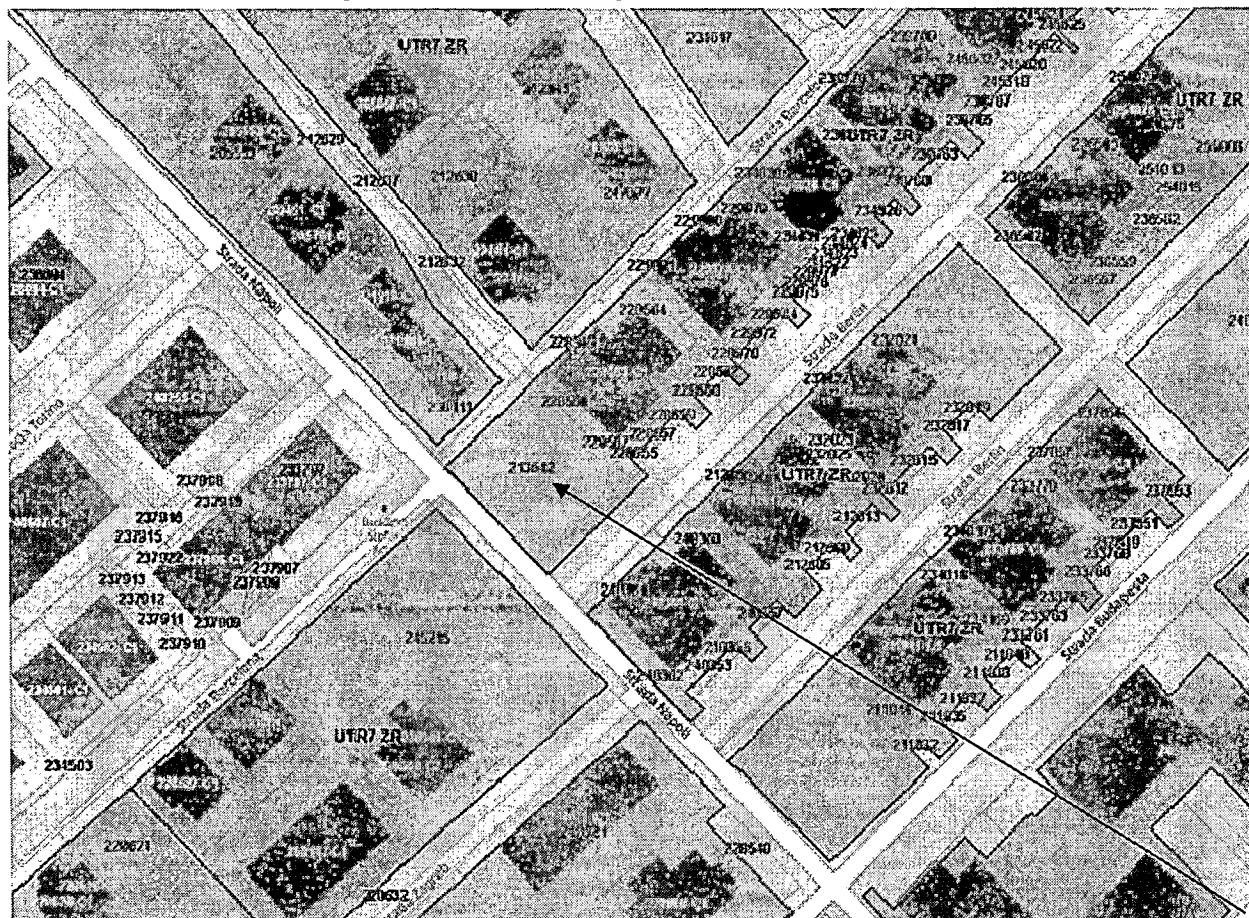
Proiectant: urb. Roxana Mărculescu

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, în suprafață de 617 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213642, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011, terenul situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, face parte din zona de reglementare UTR 7 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII:



Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 213642

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale/colective medii cu regim variabil între P+1E și P+4E în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidențiale; construcții aferente echipării tehnico-edilitare și amenajări aferente locuințelor, cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, împrejurimi; scuaruri publice

- UTILIZARI ADMISE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: în cazul existenței echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomandă ca grădinitele, creșele, cabinetele medicale sau dispensarele să aibă accese separate de cel al locatarilor; pentru creșe și grădinite este obligatorie existența unei suprafețe de min 100mp teren în vecinătate pentru amenajarea ca loc de joacă; se admite extinderea locuințelor însiruite din cartierul Tomis+ la nivelul etajului 1 și protejarea astfel a locului de parcare disnspre strada; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante să nu aibă un program prelungit după orele 22.00, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacia, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport, întreținere în baza unui PUD aprobat;

- UTILIZARI INTERZISE: schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii); depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de material inflamabil sau toxic; stații întreținere auto și stații de betoane; depozitare de material re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate la UTILIZĂRI ADMISE ȘI UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 50%

- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat max. 2

- SUPRAFAȚA TOTALĂ A TERENULUI: 617 mp.

-CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni):

-Clădirile colective de locuit pot fi dispuse fiecare pe un lot propriu având acces direct dintr-o circulație publică sau pot fi grupate pe un teren utilizat în comun, cu accese asigurate din circulațiile publice prin intermediul unor circulații private.

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000mp cu un front stradal de minimum 30m.

-în zonele constituite, parcelele sunt considerate construibile dacă respectă următoarele condiții:

*să aibă o suprafață minimă de 150 mp

Tabelul nr. 1- Caracteristicile parcelelor și modul de amplasare a construcțiilor în funcție de deschiderea la stradă (dimensiunea aliniamentului)

Regimul de construire Front (metri liniari)- dimensiuni minime

Regim de construire însiruit ≤8

Regim de construire cuplat 8-12

Regim de construire izolat 12≥

Parcela de colț Regimul de construire va fi dictat de frontul la stradă de rang superior

Notă:

1. pentru parcelele construite se mențin condițiile existente dacă se respectă condițiile de ocupare și utilizare ale terenului conform POT și CUT.

2. În situația în care nu se poate construi în regim cuplat se poate construi în regim însiruit;

3. În situația în care nu se poate construi în regim izolat se poate construi în regim cuplat sau însiruit.

-ALINIAMENT TEREN față de străzile adiacente: retragere 5m din axul străzilor Napoli, Barcelona, Berlin, străzi cu ampriza de 10 m .

-AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

-Aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.

-Clădirile se dispun cu retragere de la aliniament conform alinierii spre strada existent în zona sau pe parcelele alăturate.

-Pentru dezvoltările noi se recomandă retragerea față de aliniament care să creeze între două fronturi învecinate o distanță cel puțin egală cu înălțimea clădirii celei mai înalte.

-Pentru clădirile înșiruite se recomandă o retragere față de aliniament de 5,0m pentru crearea locurilor de parcare.

- În fâșia non-aedificandi dintre aliniament și aliniere nu se permite nici o construcție cu excepția împrejmuirilor, aleilor de acces și platformelor pietonale sau carosabile de incintă, acces în construcție.

- Se admit console, balcoane sau bovindouri către limitele de proprietate ale parcelei fără a depăși limita edificabilului propus sau rezultat în urma retragerilor față de limitele de proprietate sau alte construcții de pe parcelă, în condițiile păstrării unei distanțe verticale de minimum 3,50 metri între cota trotuarului și intradosul plăcii.

- Continuu sau discontinuu sunt moduri de amplasare a construcțiilor față de aliniament astfel:

- frondul stradal continuu este caracterizat printr-o unitate vizuala, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este uniformă, toate fiind amplasate în același plan de proiecție (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate toate în același plan de proiecție);

- frondul stradal discontinuu este caracterizat printr-o unitate vizuală, la nivelul pietonal, în care amplasarea construcțiilor este dinamică, acestea fiind amplasate în planuri de proiecție diferite (fațadele construcțiilor, paralele cu aliniamentul, sunt amplasate diferit una față de cealaltă în raport cu planul de proiecție).

- Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultată în urma retragerilor față de limitele de proprietate ale parcelei în cadrul căreia se va înscrie noua construcție.

- Calcan vizibil din domeniu public - fațadă opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane și logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

- clădirile amplasate in regim insiruit, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adancime de maximum 15m față de aliniere, fără a crea calcane vizibile din domeniul public.

-Se interzice construirea pe limita laterală a parcelei dacă aceasta este și linia de separare față de o clădire cu acces public dispusă în regim izolat.

-În cazul clădirilor amplasate în regim înșiruit, spre interspațiu se vor întoarce fațade care vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3,0m

- Clădiri construite în regim cuplat se vor amplasa pe una din limitele de proprietate și se vor retrage, față de cealaltă limită laterală, cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri.

- Cladirile amplasate în regim cuplat, se vor alipi la calcanele clădirilor învecinate, dispuse pe limitele de proprietate ale parcelelor pe o adâncime de maximum 15m fata de aliniere, fara a crea calcane vizibile din domeniul public

- În cazul amplasării în regim izolat clădirile se vor retrage, față de limitele de proprietate, cu o distanță egală cu 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de de 3,0m.

- Clădirile se vor retrage față de limitele posterioare ale parcelei cu o distanță de 1/2 din înălțimea maximă la cornișă/atic, dar nu mai puțin de 3 metri.

- În cazul parcelelor de colț, prin prezentul regulament, retragerile se vor aplica conform figura nr.5.

- În cazul parcelelor cu formă neregulată (de exemplu: figura nr. 4) retragerile față de limitele laterale și posterioare se vor reglementa printr-o documentație de urbanism P.U.D.
 - Pentru terenurile aflate la sud de strada Milano, în UTR7, retragerile față de limitele laterale și posterioare a construcțiilor vor fi:
 - retragerea față de limitele laterale, în cazul în care fațada este opacă sau are ferestre fixe va fi de minimum 1,5 metri;
 - retragerea față de limitele laterale și posterioare în cazul în care fațada are ferestre mobile va fi de minimum 2,5 metri;
 - retragerea față de limita posterioară va fi de minimum 5 metri;
 - **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:** Clădirile se vor amplasa una față de cealaltă pe aceeași parcelă la o distanță egală cu înălțimea maximă la cornișă/atic a celei mai înalte clădiri, dar nu mai puțin de 4 m numai în cazul în care fațadele prezintă ferestre ale spațiilor interioare (exemplu: anexe, depozitări, chichinete, bucătării, grupuri sanitare, băi, holuri, casa scării, etc) pentru care nu este necesară lumina naturală.
 - **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** circulația autovehiculelor se realizează pe strazile Belin, Napoli și Barcelona iar cea pietonală pe trotuarele aferente; clădirile vor avea în mod obligatoriu accesul dintr-o circulație publică fie direct, fie (în cazul utilizării terenului în comun) prin intermediul unei străzi private;
 - **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** parcare autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice;
 - se vor respecta HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr.113/2017 și HCL nr. 532/19.12.2018 privind detalierea prevederilor Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța aprobat prin HCL nr. 113/2017.
 - **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:** aprobat maxim P+4E .
- Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:
- înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de garda +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă;
 - pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);
 - se permite realizarea de subsol sau demisol
 - numărul de subsoluri nu se normează;
 - realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;
 - subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal;
 - se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.
 - Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejmuirii.
 - Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:
 - pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;
 - înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
 - Pentru construcțiile aflate la sud de strada Milano, în UTR7, datorită configurării spațiale volumetrice și amplasării acestor terenuri în vecinătatea zonei de protecție RAJA (UTR3) se introduce suplimentar, următoarea frază: construcțiile vor avea înălțimea de maxim P+2E, respectiv H_{maxim} = 13m

- APLICAREA CERINTELOR MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ: Se vor aplica CERINȚELE MINIME DE PERFORMANȚĂ ENERGETICĂ stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora și se solicită întocmirea unui studiu privind posibilitatea utilizării unor sisteme alternative de eficiență ridicată; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (republicată) privind performanța energetică a clădirilor

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR:

clădirile noi sau modificările se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu construcțiile învecinate. Se interzice realizarea unor mansarde false. Garajele și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

- Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniu public.

- SPAȚII LIBERE ȘI 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.

- în orice operațiune efectuată pe un teren mai mare de 5000mp se va prevedea ca din aceste spații minim 10% să fie destinate folosinței în comun;

- respectare HCJ Constanța 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;

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ:

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică. Se interzice amplasarea antenelor TV satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă a cablurilor TV. Pentru construcțiile amplasate pe aliniamentul la stradă, colectarea apelor pluviale se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea gheții

- 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.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+4E, cu destinația de locuințe colective cu parcaje la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

Nord-Vest: 1 m

Sud-Est: min. 5,25 m

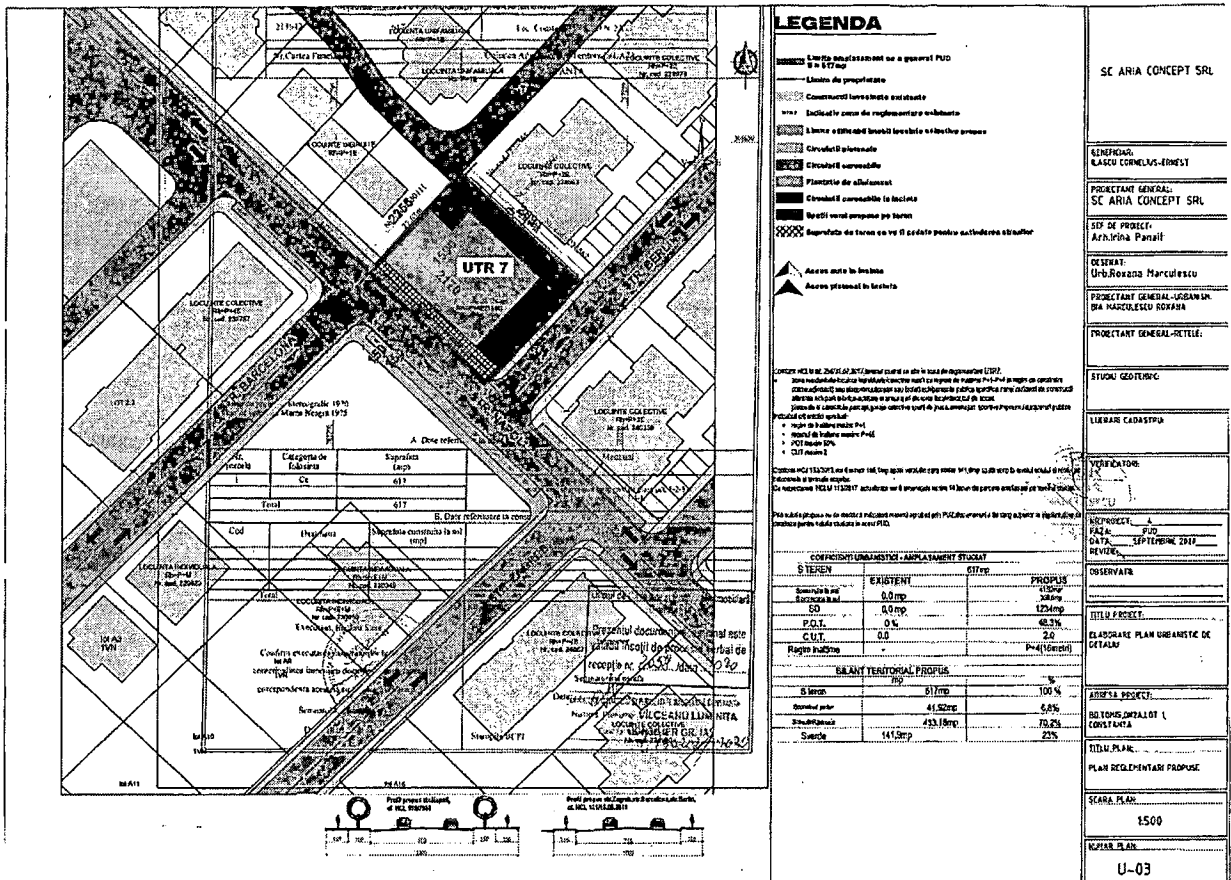
Nord-Est: min. 3,63 m

Sud-Vest: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str.Napoli

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o construcție cu parter și patru etaje, cu destinația de locuințe colective, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma depozitare deseuri menajere, loc de joacă rezidenți, etc...).

În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.



Extras PUD – planșa reglementării urbanistice

Sunt propuși indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENȚI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMAN-TARI existente	REGLEMAN-TARI conf. PUZ aprobat	REGLEMAN-TARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT (suprafața construită /suprafața terenului)	0,00%	50 %	48,3%
CUT (suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,00	2,0	2,0
Regim de înălțime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+4E (16metri)
S construită la sol/S proiectată la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafața desfasurată	0 mp	--	1234mp

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Parcela va avea asigurate un acces carosabil cu lățimea de maxim 5metri pe str.Berlin și un acces pietonal din str.Berlin.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. 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, astfel:

- 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.

Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, Str. Napoli, str. Berlin. Terenul se află la intersecția strazilor Napoli și Berlin.

Accesul la teren se face din str. Napoli, având lățimea medie a carosabilului de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri, iar a spațiilor verzi de aliniament de câte 1,5 metri, precum și din strada Berlin, având lățimea carosabilului de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

Circulația auto se face având 2 benzi de mers cu dublu sens.

Pentru extinderea strazilor la profilul reglementat, beneficiarul a rezervat o suprafață de 89 mp, conform planului de reglementări propuse aferent PUD, planșa A-03.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la noul aliniament al terenului la str. Napoli, la minim 5,25 metri la str. Berlin, ținându-se cont de tipologia strazii.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin. (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMETARI TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autori- zare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata ter- enului)	0,00%	50 %	48,3%

CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,0	2,0
Regim de înalțime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+4E (16metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1234mp

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT	
Suprafata teren	617mp(100%)
Suprafata construita parter	41,93mp(6,8%)
Suprafata spatiu verde	141,9mp(23%)
Suprafata circulatii	433,18mp(70,2%)

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.08.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ în planșa reglementări urbanistice vor fi figurate **lizibil** atât retragerile edificabilului propus față de aliniament, cât și distanța dintre aliniamente, astfel încât să se respecte condiția conform căreia înălțimea maximă admisă nu va depăși distanța dintre aliniamente
- ❖ totodată, va fi modificat regimul de înălțime și, respectiv, volumetria imobilului propus, astfel încât să nu fie o diferență mai mare de 2 niveluri între două construcții vecine;
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Completările solicitate au fost depuse sub nr. 200771/08.10.2021. Ulterior finalizării consultării publicului au fost depuse documente modificatoare sub nr. 78614/11.04.2022.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.05.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

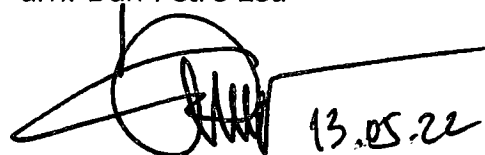
Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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 emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 1717/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu



13.05.22



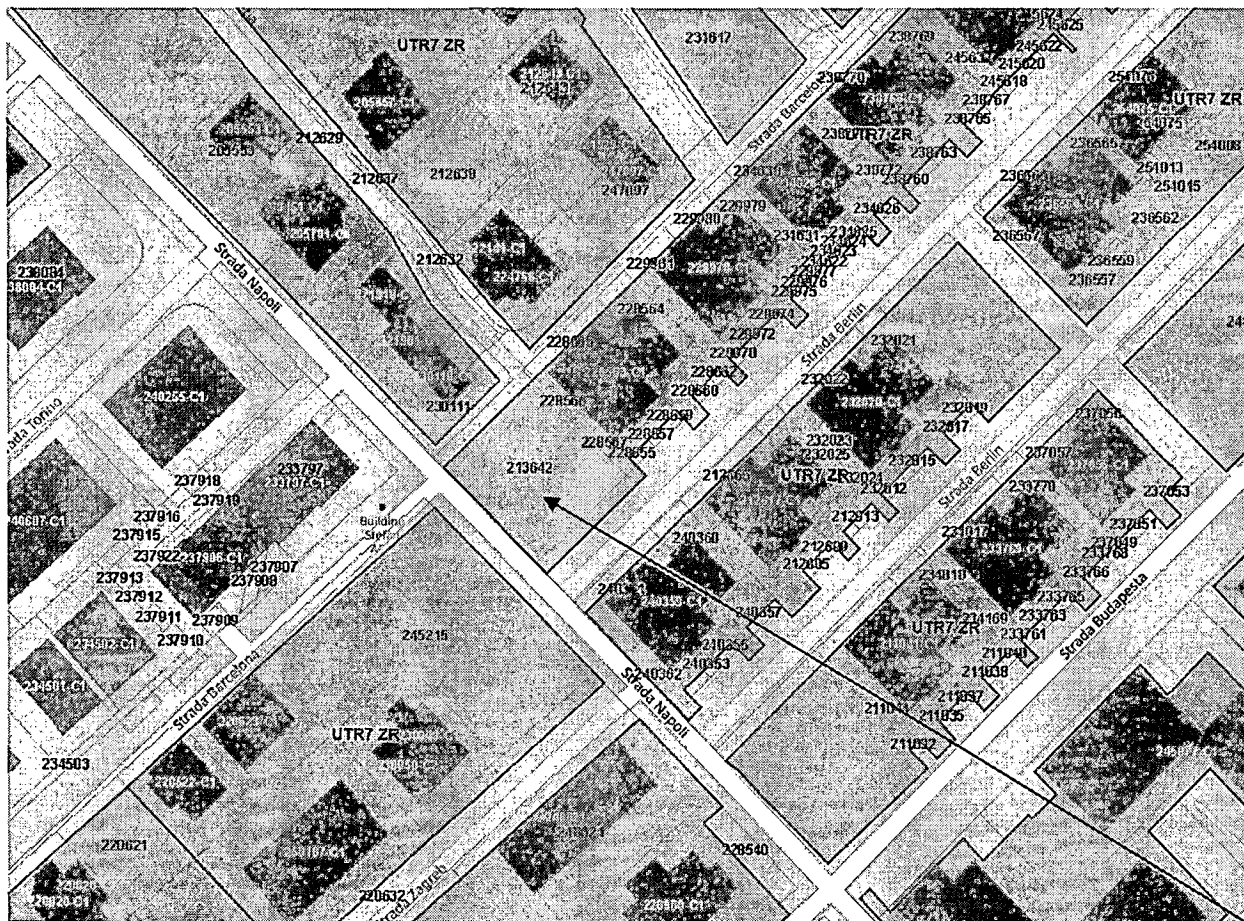
RAPORT
Nr. 106533/10.05.2022

Urmare solicitării nr. 43025/03.03.2021 adresată de Ilașcu Cornelius-Ernest pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E – locuire colectivă, Palazu Mare, zona Tomis Plus, DN2A, lot 1, în baza documentației completată sub nr. 200771/08.10.2021, nr. _____, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, în suprafață de 617 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 213642, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ilașcu Cornelius-Ernest și Preg Ecaterina conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 4175/23.12.2016 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 121/16.05.2011, terenul situat în municipiul Constanța, DN 2A, parcela 374, sola 34, lot 1, face parte din zona de reglementare UTR 7 – ZONĂ REZIDENȚIALĂ – LOCUINȚE INDIVIDUALE ȘI COLECTIVE MEDII:



Extras GIS/PUG

Teren identificat cu nr. cadastral 213642

- UTILIZARI ADMISE: locuinte individuale/colective medii cu regim variabil între P+1E și P+4E în regim de construire continuu (însiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat); echipamente publice specifice zonei rezidentiale; construcții aferente echipării tehnico - edilitare și amenajări aferente locuințelor, cai de acces pietonale și carosabile, parcaje, garaje colective, spații plantate, locuri de joacă pentru copii, amenajări sportive, împrejurimi; scuaruri publice

- UTILIZARI ADMISE ADMISE CU CONDIȚIONĂRI: în cazul existenței echipamentelor publice existente la parterul blocurilor se recomandă ca grădinile, creșele, cabinetele medicale sau dispensarele să aibă acces separate de cel al locatarilor; pentru creșe și grădinițe este obligatorie existența unei suprafețe de min 100mp teren în vecinătate pentru amenajarea ca loc de joacă; se admite extinderea locuințelor însiruite din cartierul Tomis+ la nivelul etajului 1 și protejarea astfel a locului de parcare dinspre stradă; se admit funcțiuni comerciale și servicii profesionale și mici activități manufacturiere, cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250 mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante să nu aibă un program prelungit după orele 22.00, și să nu utilizeze terenul liber al parcelei pentru depozitare și producție; funcțiunile comerciale, serviciile complementare locuirii și activitățile manufacturiere cu suprafața desfășurată peste 250 mp se pot admite cu condiția elaborării și aprobării unor documentații PUD; este admisă amplasarea următoarelor funcțiuni complementare locuirii: farmacia, dispensare, creșe, învățământ, culte, sport, întreținere în baza unui PUD aprobat;

- UTILIZARI INTERZISE: schimbarea destinației apartamentelor pentru activități generatoare de disconfort pentru locatari (producție, alimentație publică, jocuri electronice sau de noroc, depozitare, ateliere reparatii); depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de material inflamabil sau toxic; stații întreținere auto și stații de betoane; depozitare de material re folosibile sau platforme de pre colectare a deșeurilor urbane; lucrări de terasamente de natură să afecteze amenajările din spațiile publice sau construcțiile de pe parcelele adiacente; orice lucrări de terasamente care să provoace scurgerea apelor pluviale pe parcelele vecine sau care împiedică colectarea și evacuarea apelor pluviale; nu se admit alte funcțiuni ce nu au fost menționate la UTILIZĂRI ADMISE ȘI UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI;

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR: aprobat maxim P+4E .

Condiții generale în ceea ce privește modul de calcul al înălțimii maxime admise:

- înălțimea maximă se calculează astfel: demisol 1,50 metri față de trotuarul de gardă +3,30 metri pentru fiecare nivel (finit-finit) +1,10 metri pentru atic/cornișă;

- pentru construcțiile cu funcțiuni publice la parter înălțimea parterului se calculează 4,50 metri (finit-finit);

- se permite realizarea de subsol sau demisol

- numărul de subsoluri nu se normează;

- realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus;

- subsolurile vor avea suprafața maximă de 75 % din suprafața terenului, pentru asigurarea de spațiu verde amenajat de minimum 25% cu pământ vegetal;

- se admite mansardarea clădirilor cu condiția ca aceasta să nu fie o falsă mansardare ci să se înscrie în volumul unui acoperiș cu panta de maxim 45 de grade, suprafața nivelului mansardei va fi de maxim 60% din aria unui nivel curent, fără a depăși C.U.T. maxim reglementat pentru zona respectivă.

-Înălțimea anexelor lipite de limitele laterale și posterioare ale proprietății nu va depăși înălțimea împrejuririi.

- Peste regimul de înălțime maxim admis este permisă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, panouri solare, pompe și alte echipamente asemănătoare), pentru aceasta zonă retragerea față de atic va fi minim cât înălțimea etajului tehnic;

- Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi maximum înălțimea etajului curent.
- Pentru construcțiile aflate la sud de strada Milano, în UTR7, datorită configurării spațial volumetrice și amplasării acestor terenuri în vecinătatea zonei de protecție RAJA (UTR3) se introduce suplimentar, următoarea frază: construcțiile vor avea înălțimea de maxim P+2E, respectiv Hmaxim = 13m
- Procentul de ocupare a terenului (POT) aprobat max. 50%
- Coeficientul de utilizare a terenului (CUT) aprobat max. 2

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1717/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 243072/07.12.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 07.12.2021 – 22.12.2021). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației din 243083/07.12.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului au fost transmise observații formulate de proprietarii învecinați, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-252924/20.12.2021 formulată de Encică Daniela	Se transmit următoarele observații: - modificarea proiectului inițial pentru care petenta și-a dat acordul notarial, de la S+P+3E, nivel de înălțime considerat acceptabil pentru integrarea în zona de case, la P+4E; - înălțimea noii construcții (P+4E), dublă față de înălțimea imobilelor învecinate (P+1/ P+2), crește riscul în cazul unui cutremur/ incendiu și afectează însoțirea imobilelor învecinate; - distanța mică față de imobilele din jur nu permite intervenția în cazul unui incendiu; - necesitatea redimensionării rețelelor de utilități din zonă, înainte de darea în folosință a noilor locuințe; - se solicită reconsiderarea distanței de construire la limita de hotar dintre cele două proprietati; - declarația notarială privind acordul în vederea construirii pe limita de hotar a unui imobil -

	<p>locuințe colective nu mai este valabilă, deoarece propunerea actuală nu mai corespunde cu cea stabilită/ agreată inițial;</p> <p>- În perioada desfășurării lucrărilor de construire a noului imobil, petenta nu este de acord să-i fie încălcată proprietatea și nici să fie modificat gardul ce delimitează proprietatea.</p>
--	--

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- parcela pe care se propune imobilul studiat în PUD se încadrează în regimul de înălțime maxim aprobat în zona prin HCL nr. 258/2017, respectiv P+4E (16 m);
- imobilul propus P+4E va fi amplasat la o distanță minimă de 5.76 metri față de imobilul petentei, pe latura sud-estică, respectând însorirea imobilelor învecinate, conform studiului de însorire efectuat;
- în urma obiecțiunilor transmise, a fost modificată distanța minimă a imobilului propus față de limita de proprietate spre terenul petentei, la minim 1 metru, construcția fiind retrasă de pe limita de proprietate;
- accesul pompierilor în cazul unui incendiu se poate face pe 3 laturi ale construcției propuse, existând distanțe minime astfel încât să nu existe risc pentru construcțiile învecinate;
- organizarea de șantier va fi realizată fără încălcarea dreptului de proprietate al petentei și fără afectarea gardului ce delimitează proprietatea.

Etapele de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 80204/12.04.2022.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 43359/04.03.2021 conform răspunsului formulat în data de 18.03.2021.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

1.2. Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+4E cu destinația de locuințe colective.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+4E, cu destinația de locuințe colective cu parcaje la parter, pe teren se propune cu următoarele retrageri minime:

Nord-Vest: 1 m

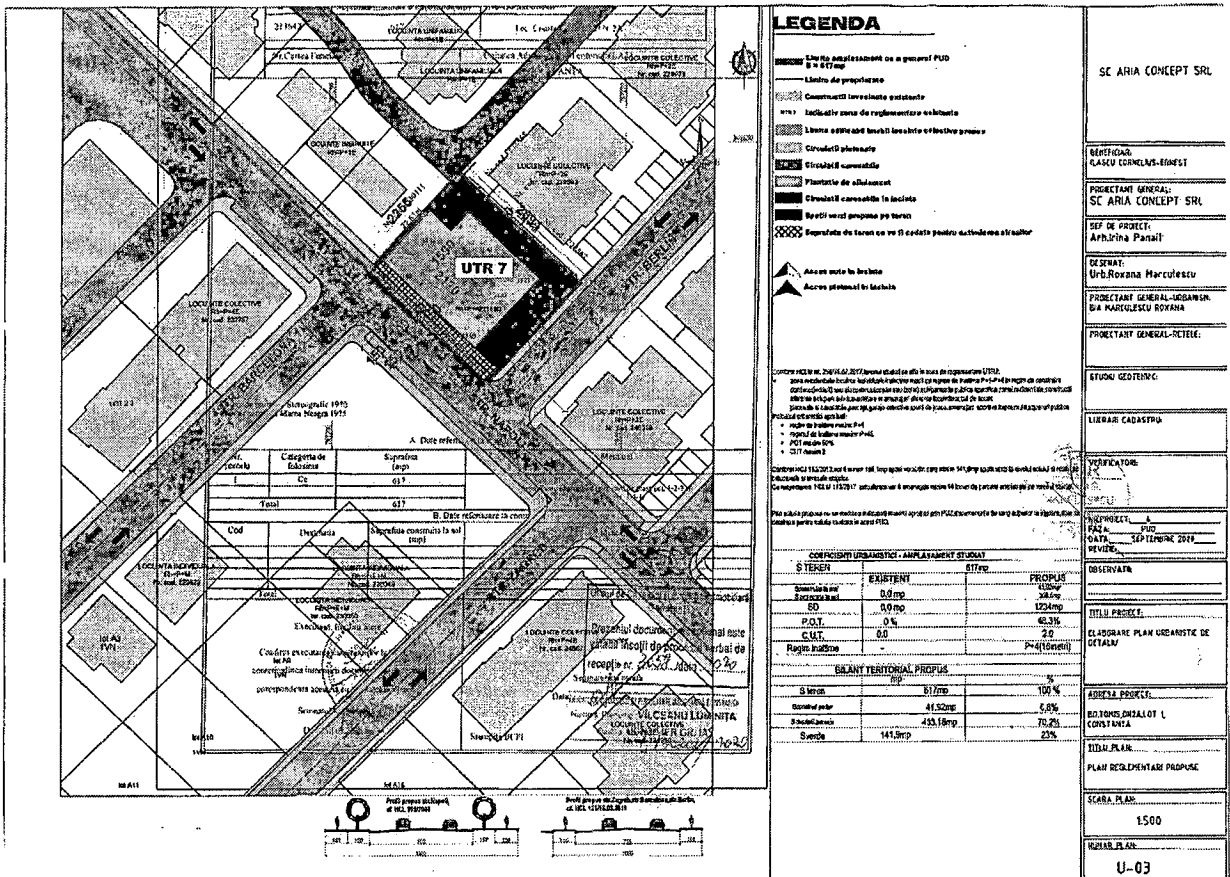
Sud-Est: min. 5,25 m

Nord-Est: min. 3,63 m

Sud-Vest: pe aliniamentul terenului rezultat în urma cedării de teren în vederea realizării profilului de drum reglementat la str. Napoli

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o construcție cu parter și patru etaje, cu destinația de locuințe colective, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma de depozitare deseuri menajere, loc de joacă rezidenți, etc...). În prezent indicatorii urbanistici existenți sunt P.O.T. = 0% și C.U.T. = 0,00.



Extras PUD – planşa reglementări urbanistice

Sunt propusi indicatorii urbanistici conform tabelului de mai jos.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autori- zare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata ter- enului)	0,00%	50 %	48,3%
CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,0	2,0
Regim de inaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+4E (16metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1234mp

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale
Parcela va avea asigurată un acces carosabil cu lățimea de maxim 5metri pe str.Berlin și un acces pieto-
nal din str.Berlin.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare
Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire
(alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.
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 ulterio-
are 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, astfel:

- 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.

Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profile transversale caracteristice circulației

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd. Tomis, Str. Napoli, str. Berlin. Terenul se află la intersecția străzilor Napoli și Berlin.

Accesul la teren se face din str. Napoli, având lățimea medie a carosabilului de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri, iar a spațiilor verzi de aliniament de câte 1,5 metri, precum și din strada Berlin, având lățimea carosabilului de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

Circulația auto se face având 2 benzi de mers cu dublu sens.

Pentru extinderea străzilor la profilul reglementat, beneficiarul a rezervat o suprafață de 89 mp, conform planului de reglementări propuse aferent PUD, planșa A-03.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția propusă va fi amplasată la noul aliniament al terenului la str. Napoli, la minim 5,25 metri la str. Berlin, ținându-se cont de tipologia străzilor.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

Conform PUZ, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-2

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^a) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT			
	REGLEMEN- TARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propane spre autori- zare prin prezentul proiect
POT (suprafata construita /suprafata ter- enului)	0,00%	50 %	48,3%

CUT (suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	2,0	2,0
Regim de înaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	P+4E (16metri)	P+4E (16metri)
S construita la sol/S proiectata la sol	0 mp	--	41,92mp/308,5MP
Suprafata desfasurata	0 mp	--	1234mp

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT	
Suprafata teren	617mp(100%)
Suprafata construita parter	41,93mp(6,8%)
Suprafata spatiu verde	141,9mp(23%)
Suprafata circulatii	433,18mp(70,2%)

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 1717/18.05.2020 (valabil până la 06.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 80204/12.04.2022

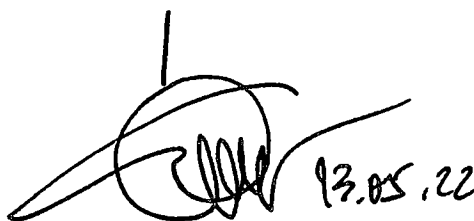
Avize :

- aviz RAJA nr. 1802/99413/19.11.2020
- aviz E-distribuție Dobrogea nr. 322643597/10.09.2020
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 315.246.313/19.06.2020
- aviz Telekom nr. 930/30.09.2020
- aviz RCS&RDS nr. 9872/14.12.2020
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 68R/15.02.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6463/28.09.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură Constanța nr. 1214/U/29.10.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3058/26.10.2020
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 3646 RP/02.07.2020

CONCLUZII

Propunem spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+4E – locuire colectivă, Palazu Mare, zona Tomis Plus, DN2A, lot 1, investitor Ilașcu Cornelius-Ernest.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



13.05.22

Inspector,
Cristina Stamat



LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S = 1438mp
- Limite de proprietate
- Constructii invecinate existente
- UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta
- Limita edificabil imobil locuinte colective propus
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile
- Plantatie de aliniament
- Circulatii carosabile in incinta
- Spatii verzi propuse pe teren
- ▨ Suprafata de teren ce va fi cedata pentru extinderea strazilor

- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 101530/13.05.2022
 ARHITECT ȘEF

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:
 • zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insinuit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejurii, squaruri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regim de inaltime minim: P+1
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCJ 152/2013, vor fi minim 431,4mp spatii verzi, din care minim 282,2mp spatii verzi la nivelul solului si restul pe balcoanele si terasele etajelor.
 Cu respectarea HCLM 113/2017 actualizata, vor fi amenajate minim 38locuri de parcare amplasate pe terenul studiat.

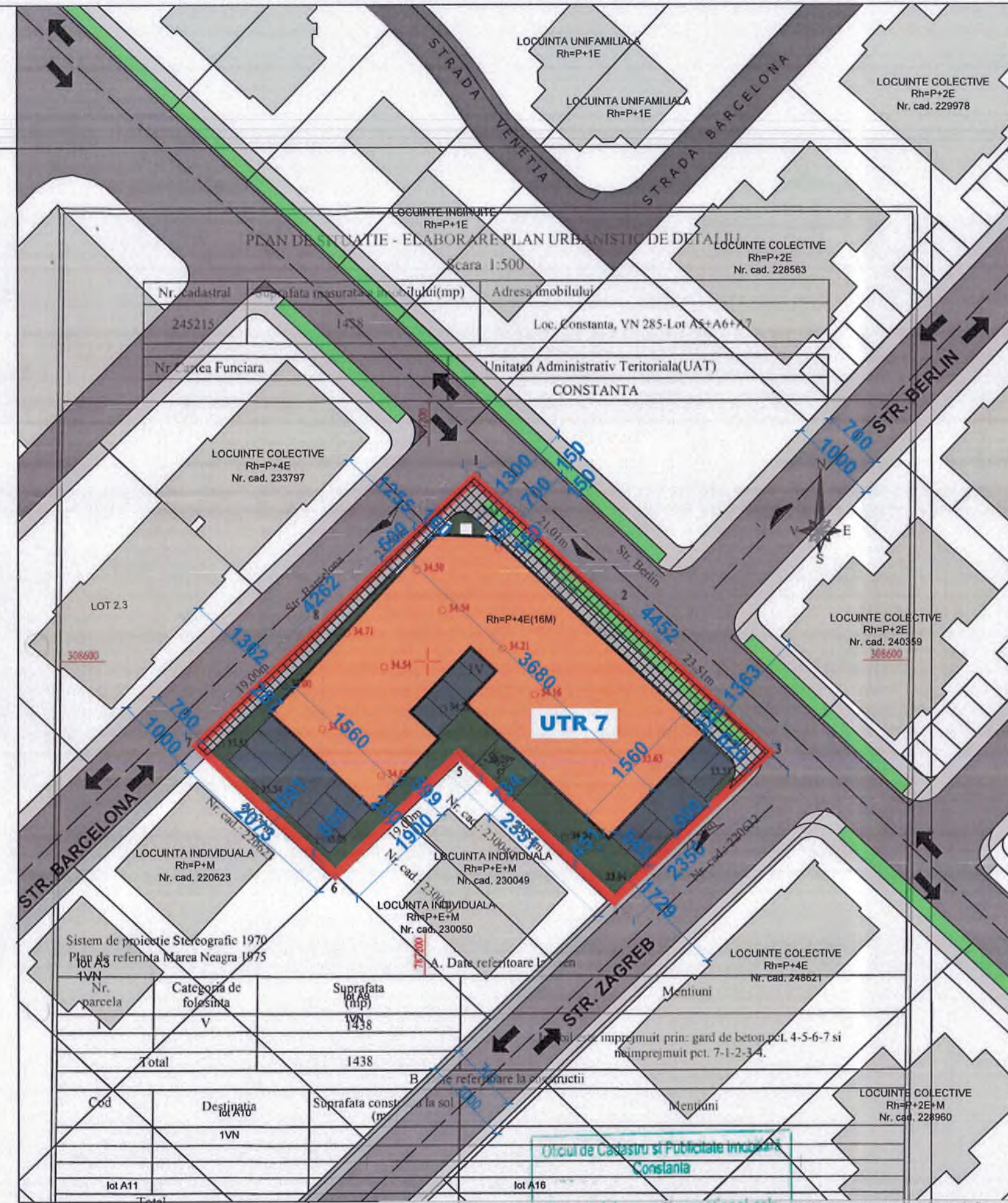
Prin solutia propusa nu se modifica indicatorii maximi aprobati prin PUZ, documentatia de rang superior in vigoare, doar se detalizeaza pentru solutia studiata in acest PUD.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	1438 mp	
	EXISTENT	PROPOS PT.SOLUTIA STUDIATA
Sconstruita la sol/ S proiectata la sol	0,0 mp	52,6mp/ 705,85mp
SD	0,0 mp	2876mp
P.O.T.	0 %	49,1%
C.U.T.	0.0	2.0
Regim inaltime	-	P+4(16metri)

BILANT TERITORIAL PROPOS PENTRU SOLUTIA STUDIATA

	mp	%
S teren	1438mp	100 %
Sconstruit parter	52,6mp	3,7%
Sciculatii, parcaje	1103,3mp	76,7%
Sverde	282,2mp	19,6%

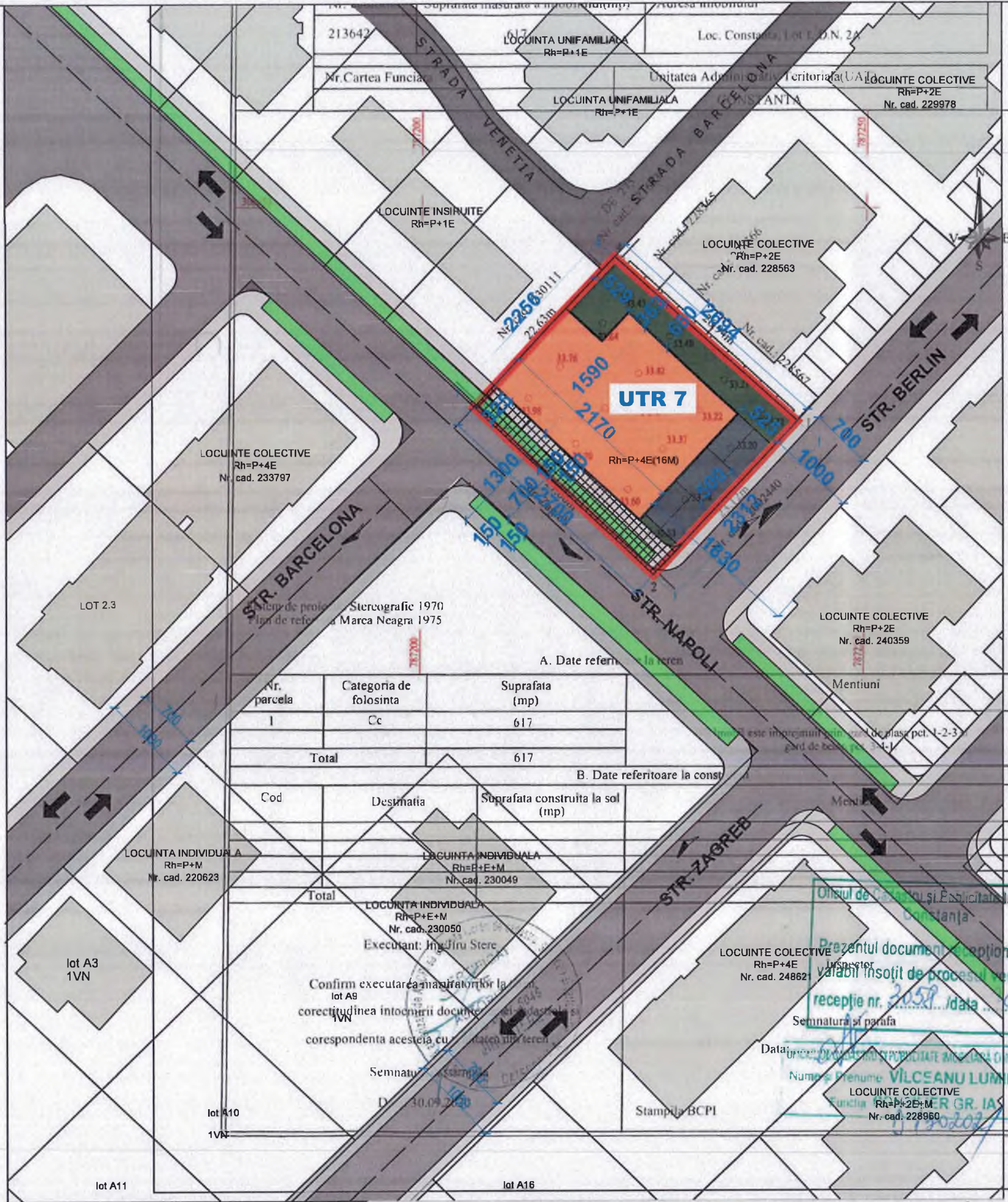


SC ARIA CONCEPT SRL
BENEFICIAR: ILASCU CORNELIUS-ERNEST
PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT SRL
SEF DE PROIECT: Arh.Irina Panait
DESENAT: Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-URBANISM: BIA MARCULESCU ROXANA
PROIECTANT GENERAL-RETELE:
STUDIU GEOTEHNIC:
LUCRARI CADASTRU:
VERIFICATORI:
NR.PROIECT: 5 FAZA: PUD DATA: SEPTEMBRIE 2020 REVIZIE:
OBSERVATII:
TITLU PROIECT: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ADRESA PROIECT: BD.TOMIS, VN 285-LOT A5+A6+A7, CONSTANTA
TITLU PLAN: PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA PLAN: 1:500
NUMAR PLAN: U-03

Executant: Ing. Jiru Stere
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si



OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA CONSTANTA
 Nume si Prenume: **RODERICU LIVIA**



308650

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)
I	Cc	617
Total		617

B. Date referitoare la constructii

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)
	LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+M Nr. cad. 220623	
	LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+E+M Nr. cad. 230049	
Total		
	LOCUINTA INDIVIDUALA Rh=P+E+M Nr. cad. 230050	

Confirm executarea masuratorilor la lot A9 corectitudinea intoarcerii documentelor si corespondenta acestora cu planurile terenului.

Semnatura: [Signature] Data: 30.09.2020

Otelul de Casatori si Exerciitiu Imobiliar Constanta

Prezentul document receptionat este valabil insozit de procesul verbal de receptie nr. 3059/ data 30.09.2020

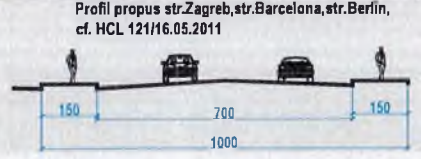
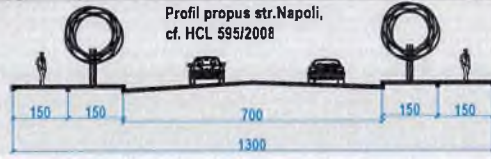
Semnatura si parafa: [Signature]

Data: 30.09.2020

Numar si Prenume: VILCSANU LUMINITA

LOCUINTE COLECTIVE Rh=P+2E+M Nr. cad. 228960

Stampila BCPI



LEGENDA

**Limita amplasament ce a generat PUD
S = 617mp**

Limite de proprietate

Constructiile invecinate existente

UTR 7 Indicativ zona de reglementare existenta

Limita edificabil imobil locuinte colective propus

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile

Plantatie de aliniament

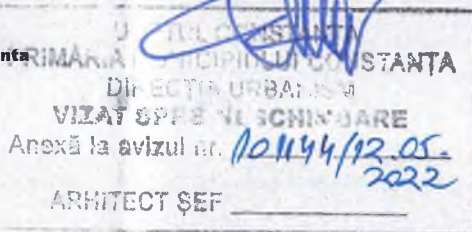
Circulatii carosabile in incinta

Spatii verzi propuse pe teren

Suprafata de teren ce va fi cedata pentru extinderea strazilor

Acces auto in incinta

Acces pietonal in incinta



SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:
ILASCU CORNELIUS-ERNEST

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:
Arch.Irina Panait

DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-URBANISM:
BIA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIUL GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 4
FAZA: PUD
DATA: SEPTEMBRIE 2020
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE
DETALIU

ADRESA PROIECT:

BD.TOMIS, DN2A, LOT 1,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:500

NUMAR PLAN:

U-03

Conform HCLM nr. 258/31.07.2017, terenul studiat se afla in zona de reglementare UTR7:

- zona rezidentiala-locuinte individuale/colective medii cu regim de inaltime P+1-P+4 in regim de construire continuu (insiruit) sau discontinuu (cuplat sau izolat), echipamente publice specifice zonei rezidentiale, constructii aferente echiparii tehnico-edilitare si amenajari aferente locuintelor, cai de acces pietonale si carosabile, parcaje, garaje colective, spatii de joaca, amenajari sportive, imprejurimi, squaluri publice

Indicatori urbanistici aprobati:

- regim de inaltime minim: P+1
- regimul de inaltime maxim: P+4E
- POT maxim 50%
- CUT maxim 2.

Conform HCJ 152/2013, vor fi minim 185,1mp spatii verzi, din care minim 141,9mp spatii verzi la nivelul solului si restul pe balcoanele si terasele etajelor.

Cu respectarea HCLM 113/2017 actualizata, vor fi amenajate minim 14 locuri de parcare amplasate pe terenul studiat.

Prin solutia propusa nu se modifica indicatorii maximi aprobati prin PUZ, documentatia de rang superior in vigoare, doar se detaliaza pentru solutia studiata in acest PUD.

COEFICIENTI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	EXISTENT	617mp	PROPUS
Sconstruita la sol/ S proiectata la sol	0,0 mp		41,92mp/ 308,5mp
SD	0,0 mp		1234mp
P.O.T.	0 %		48,3%
C.U.T.	0.0		2.0
Regim inaltime	-		P+4(16metri)

BILANT TERITORIAL PROPUS

	mp	%
S teren	617mp	100 %
Sconstruit parter	41,92mp	6,8%
Scirculatii, parcaje	433,18mp	70,2%
Sverde	141,9mp	23%