

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DATA ANUNTULUI: 06.05.2020

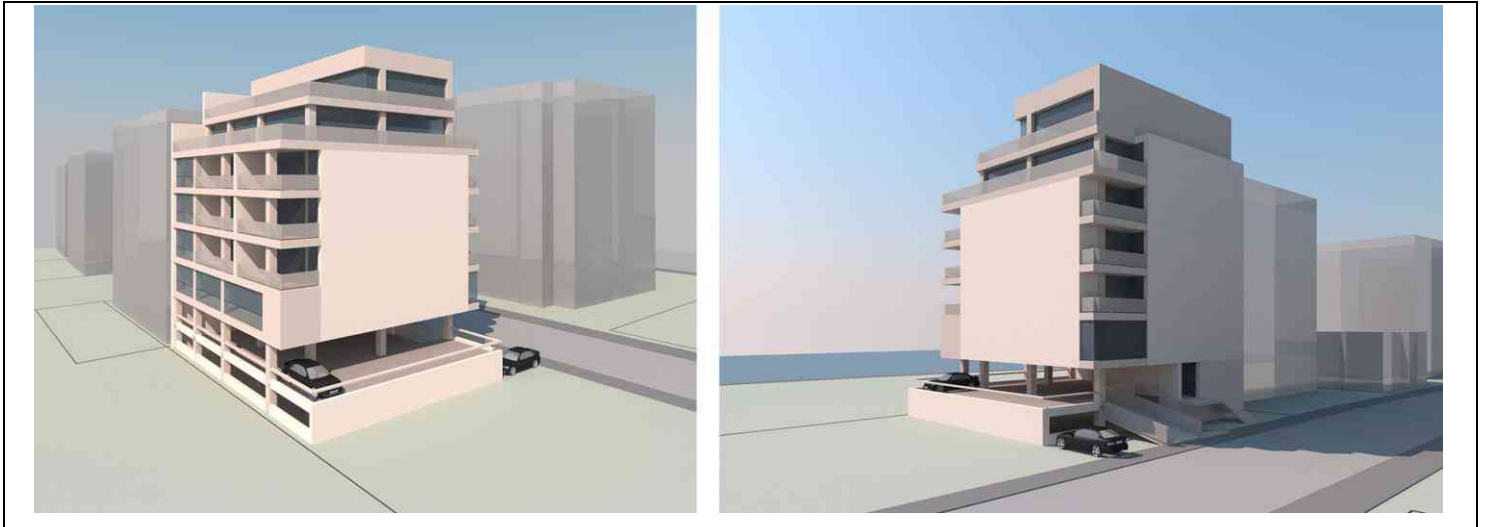
INTENTIE DE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

“PUD PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE“

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PUD – STATIUNEA MAMAIA, B-DUL MAMAIA nr. 459B

INITIATOR: OLTEANU DANIEL si OLTEANU DANIELA

ELABORATOR: S.C. EXPACO S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII SI PROPUNERI
PRIVIND INTENTIA DE ELABORAREA A PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**

IN PERIOADA: 06.05.2020 – 21.05.2020, PRIN POSTA

LA SEDIUL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA,
BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBANE,
SAU PRIN EMAIL: primarie@primaria-constanta.ro

BIROUL STRATEGII URBANE VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OBSERVATII SI PROPUNERI FORMULATE.

INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA PRELUAREA SAU NEPRELUREA OBSERVATIILOR FORMULATE.

RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA.

PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU
ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAM. 121, BIROUL STRATEGII URBANE

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

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI:

-ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR-CONSULTAREA DOCUMENTATIEI **06.05.2020 – 21.05.2020**

-COMUNICAREA REZULTATELOR : **21.05.2020 – 31.05.2020.**

MEMORIU DE SPECIALITATE P.U.D.

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ,REGULAMENT URBANISM

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al documentatiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru terenul situat in municipiul Constanta, STATIUNEA MAMAIA, B-DUL MAMAIA nr. 459B, aflat in proprietatea sotilor OLTEANU DANIEL si OLTEANU DANIELA, pe care se doreste construirea unui imobil de locuinte colective. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea studierii amplasarii pe teren a imobilului.

Suprafata amplasamentului care a generat P.U.D. este de 441mp. Pe amplasament nu exista constructii.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanța cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

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

1.2.SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare;

- Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism;
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil;
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare;
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului;
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- Legea 114-1996-Legea locuinței;
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”;
- HCLM 113/27.04.2017-Regulament parcaje Municipiul Constanța;
- NP 24-97/1997 Normativ pentru proiectarea și execuția parcajelor pentru autoturisme;
- Planul urbanistic de detaliu aprobat prin HCL nr. 265 / 09.05.2008

CAPITOLUL 2 – STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII, REGLEMENTARI EXISTENTE

2.1. EVOLUTIA ZONEI

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

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

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

Terenul care face obiectul prezentului PUD este situat în stațiunea Mamaia, în zona Hotel Metropol lot 5, zona destinată construcțiilor hoteliere și de locuințe, cu regim de

inaltime P+5-8., POT 40-70%, conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/24.05.2013 - ZONA D UTR 24 –vile turistice

În ceea ce privește vecinătatea imediată, parcelele adiacente la NORD și la SUD sunt proprietatea privată a persoanelor fizice, parcela dinspre latura de NORD fiind construită iar cea dinspre SUD neconstruită. Pe latura de EST terenul se învecinează cu un drum de acces carosabil și pietonal, iar pe latura de VEST cu un teren ce aparține domeniului public al municipiului Constanța, neamenajat.

Terenul este situat în zona de protecție a Lac Siutghiol conform PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013.

Conform PUZ aprobat prin cu HCL nr. 121/24.05.2013, indicatorii urbanistici sunt astfel:

- Funcțiuni admise: funcțiuni de turism, apartamente de vacanță, locuințe permanente individuale și colective
- Regim de înălțime:P+5-8E, Hmax=39m de la nivelul mării.
- P.O.T. = 40-70 %.
- C.U.T. maxim = 4.

Terenul care a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține proprietarilor OLTEANU DANIEL și OLTEANU DANIELA, conform actului de proprietate anexat.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

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

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

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

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

2.4. CIRCULAȚII, PARCAJE

Accesul carosabil și pietonal pe parcela se va face din drumul de acces existent. Se propun 6 unități locative cu suprafața utilă mai mică de 100 mp și două unități locative cu suprafața suprafața de peste 100mp.. Conform HCL nr. 113/27.04.2017 „Regulament privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări

autorizate pe raza municipiului Constanta", sunt necesare minimum 12 locuri de parcare (un loc/ unitate locativa cu $Su < 100mp$, doua locuri de parcare/ unitate locativa cu $Su > 100mp + 20\%$ pentru vizitatori). Acestea vor fi asigurate in interiorul incintei.

Stationarea autovehiculelor : zonele de parcare se vor realiza numai in incinta (cu respectarea H.C.L. Constanta nr. 113/2017)

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

In zona sunt multe terenuri inca neconstruite.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, imobilele din zona sunt noi, de buna calitate, zona fiind in curs de constituire.

Terenul studiat are, conform cadastrului, categoria de folosinta curti constructii si este in prezent liber.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECTIE A MEDIULUI

Terenul studiat este situat in zona de protectie a lacului Siutghiol conform prevederii PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Conform HG nr. 971/2011 Lacul Siutghiol este arie protejata Natura 2000, cod de identificare ROSPA 0057, iar lucrările propuse vor tine seama de prezenta acestui element natural in vecinatate. De asemenea vor fi adoptate si măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

2.8. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

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

2.9. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul care a inițiat elaborarea P.U.D. se dorește studierea oportunității edificării unui imobil de locuinte colective, conform prevederilor PUZ in vigoare, aprobat prin cu HCL nr. 121/24.05.2013

2.10. DISFUNCTIONALITATI

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

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

3.1. REGULAMENTUL DE URBANISM

Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale Planului urbanistic zonal Stațiunea Mamaia, în scopul asigurării calității cadrului construit, amenajat și plantat, protejării, conservării și valorificării resurselor turistice.

Articolul 1 – Definiție și scop

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

Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele P.U.D.

Prezentul regulament de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța cu nr. 121/24.05.2013.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

Prevederile prezentului Regulament de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele P.U.D., la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții. Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament .

La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ Mamaia, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale de inundații ori alunecări de teren,

pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

Datorita statutului de statiune turistica pe care il are Statiunea Mamaia, zonificarea functionala existenta a acesteia este una mixta, cu echipamente predominant turistice, astfel ca prevederile specifice sunt metionate in cadrul Regulamentului, la nivelul intregii statiuni. Terenul studiat face parte din **Zona D, UTR 24 – vile turistice**

Articolul 3 – Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

Terenul studiat se afla in zona de protectie Lac Siutghiol conform prevederii PUZ aprobat cu HCL nr. 121/2013. Conform HG nr. 971/2011 Lacul Siutghiol este arie protejata Natura 2000, cod identificare ROSPA 0057.

Articolul 4 – Utilizari admise: functiuni de turism; apartamente de vacanta, locuinte permanente individuale si colective; functiuni pentru alimentatie publica; functiuni de comert; functiuni sportive; functiuni de agrement; functiuni de cultura; servicii; functiuni de sanatate; functiuni legate de culte;

Articolul 5 – Utilizari admise cu conditionari

Constructii si instalatii demontabile pentru functiuni comerciale si de alimentatie publica realizate numai cu ocazia unor evenimente culturale, sportive, targuri, expozitii; corturi cu caracter provizoriu numai cu ocazia unor evenimente; amenajari pentru alimentatie publica numai cu ocazia unor evenimente; organizari de evenimente in perioada sezonului estival; sunt admise extinderea sau supraetajarea cladirilor existente, cu respectarea conditiilor de amplasare, echipare si configurare precum si a posibilitatilor maxime de ocupare si utilizare a terenului prevazute prin prezentul regulament.

Articolul 6 – Utilizari interzise

Activitati de orice tip care sunt poluante, prezinta risc tehnologic sau incomodeaza prin traficul generat; functiuni industriale; depozitare si vanzare en-gros; depozitarea de substante inflamabile sau toxice; depozitari de substante re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor utbane; statii de intretinere auto; spalatorii chimice; sunt interzise lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice sau de pe parcelele adiacente, sunt interzise orice functiuni, cladiri si amenajari care produc agresarea peisajului, prin poluare sau diminuarea vegetatiei si distrugerea habitatului natural si contravin normelor de protectie stabilite pe plan national/local.

Articolul 7 – Parcelarea (suprafete, forme, dimensiuni)

In cazurile parcelarilor se vor avea in vedere cerintele legale privitoare la cazurile in care este necesara eliberarea certificatului de urbanism

Sunt considerate parcele construibile numai parcelele cu posibilitatea dovedita de bransare la reseaua de distributie a apei, la reseaua de canalizare, la reseaua de distributie a energiei electrice.

Autoritatea publica este in drept ca in cazul in care pentru bransare este prevazuta o extindere a retelei publice de distributie sa solicite , anterior autorizarii constructiei, realizarea efectiva a extinderii.

Marimea minima a parcelei construibile - conform prevederilor legale, limitelor stabilite, cerintelor tehnice, documentatiilor PUD (daca este cazul), studiilor de specialitate avizate conform legii (daca este cazul), pentru fiecare functiune admisa.

Articolul 8 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Cladirile pot fi dispuse pe aliniament daca aceasta este tipologia predominanta a zonei respective; in orice alte cazuri cladirile vor fi retrase de la aliniament pentru a permite amenajarea unor spatii de acces, copertine de protectie, terase descoperite, locuri de parcare la sol; regulile de amplasare fata de aliniament se aplica tuturor nivelurilor supraterane ale cladirii, cu respectarea urmatoarelor conditii:

- terasele, balcoanele si bovindourile vor putea depasi limita retragerii fata de aliniament cu maxim 1,20m
- in cazul cladirilor alipite limitelor laterale ale parcelelor, terasele, balcoanele sau bovindourile vor pastra o distanta minima de 2m fata de limitele laterale ale parcelei (marginile fatadei), iar cota inferioara a elementelor lor constructive se va afla la o inaltime minima de 3.5m fata de cota de calcare exterioara din zona aliniamentului
- bovindourile, respectiv balcoanele inchise vor ocupa, in elevatie, o suprafata maxima echivalenta cu 50% din suprafata fatadei.

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

Se va face conform documentatiei PUZ aprobata prin HCL nr. 121 / 24.05.2013 : conform HGR 525 / 27.06.1996 si conform Cod Civil.

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor in interiorul parcelei

Regimul de construire in statiunea Mamaia este izolat.

Cladirile vor avea fatade laterale si posterioare si se vor retrage de la limitele parcelei conform Codului Civil.

In cazul unor calcane existente, adiacente terenurilor ce urmeaza a fi construite, noile constructii se vor lipi la acele calcane pentru a se obtine o imagine urbanistica de ansamblu coerenta. Tinand seama ca pentru orice constructie pe limita de proprietate este necesar acordul in scris al vecinilor, in situatia in care acesta nu este obtinut, se va construi retras de la limita de proprietate cu 60 cm, cu obligatia de a masca distantarea ce rezulta intre cladiri cu panouri usoare ce nu afecteaza proprietatea vecina.

Pe portiunile pe care nu exista calcan construit pe terenul alaturat, constructia noua se va retrage cu minimum 2m.

Pentru toate noile constructii se vor asigura obligatoriu, conditiile de orientare, insorire si iluminat natural in conformitate cu actele normative in vigoare (RGU/1995, OMS 536/1997,etc.)

Articolul 11-Circulatii si accese

Accese carosabile

Accesul auto se va realiza din drumul carosabil existent, adiacent terenului studiat. Configurarea accesului auto trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Numarul si configuratia acceselor se determina conform HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism

Accesul se va realiza conform avizului de circulatie si al autorizatiei de construire.

Se va asigura accesul pe parcela a autoutilitarelor pentru colectarea deseurilor menajere; acolo unde acest lucru nu este posibil se va asigura un spatiu de stationare astfel incat sa nu fie stanjenita circulatia publica.

Plansa de reglementari a fost prezentata in cadrul comisiei de circulatie si a fost obtinut avizul comisiei cu nr. 133 din data de 25.03.2019.

Accese pietonale

Accesul pietonal in cazul lotului studiat se face din drumul carosabil si pietonal adiacent lotului.

Accesul pietonal se va conforma astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Articolul 12 – Stationarea autovehiculelor

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

Articolul 13 – Inaltimea maxima a constructiilor

Conform documentatiei PUD aprobata prin HCL nr.121/24.05.2013: inaltimea maxima a cladirilor pe terenul studiat va fi P+5-8 E, conform plansei de reglementari, cu retrageri succesive.

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

- H maxim se calculeaza astfel: subsol 1,50metri fata de trotuarul de garda + 3,30metri pentru fiecare nivel (finit-finit) + 1,50metri pentru atic/cornisa; pentru constructiile cu acces public la parter inaltimea parterului se calculeaza 4,50metri (finit-finit);
- se permite realizarea de subsoluri; numărul de subsoluri nu se normează;

- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de inaltime maxim propus;

Este permisa construirea de subsoluri, cu respectarea coeficientilor urbanistici aprobati.

Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Nu este permisa realizarea de demisoluri.

in cazul regimului de inaltime care prevede retrageri succesive ale nivelurilor, acestea se vor realiza astfel : ultimele doua niveluri retrase se vor retrage 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras.

Retragerile se vor face tinandu-se seama de elementul cu valoare peisagistica, realizandu-se terase succesive inspre lacul Siutghiol, de minim 2 metri latime. De asemenea, pentru mentinerea proportiilor profilului transversal al strazii de acces, se vor face retrageri de minim 1m, din doua in doua etaje, incepand cu etajul 6.

Amplasamentul este situat in zona MApN restrictionata $H_{max} = 39m$ de la nivelul marii.

In statiunea Mamaia este interzisa mansardarea cladirilor edificate ulterior aprobarii prezentului regulament.

Articolul 14 – Asigurarea compatibilitatii functiunilor si conformarii volumetrice

Conform documentatiei PUZ aprobata prin HCL nr. 121/24.05.2013.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine reglementarilor urbanistice in vigoare (PUZ aprobat prin HCL nr. 121/24.05.2013 sau prevederilor Art. 32 al Regulamentului General de Urbanism).

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

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

Fatadele dinspre lac vor fi cat mai vitrate. Pentru reducerea impresiei de masivitate a cladirilor, in compozitia fatadelor se vor grupa zonele vitrate si zonele cu perete plin in asa fel incat sa se constituie in volume subordonate volumetriei generale.

De asemenea, se va incerca obtinerea unor transparente la nivelul parterului , pentru a se crea o legatura vizuala cu lacul Siutghiol, acesta fiind elemental natural ce da specificitate locului. Culorile folosite la decorarea fatadelor vor fi deschise, pastelate, luminoase, apropiate de cele naturale specifice zonei (alb, crem, gri deschis, etc.)



SIMULARE 3D

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL DE LOCUINTE COLECTIVE
Municipiul CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, b-dul MAMAIA nr. 459b

Lucrarile de modificare a fatadelor (reabilitare termica, inchiderea balcoanelor, construirea de balcoane sau terase, renovari) se vor realiza in mod unitar pentru intreaga constructie.

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

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
- piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu

deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei

- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul Primăriei municipiului Constanța.”

Articolul 16 – Asigurarea echipării edilitare și evacuarea deșeurilor

Conform documentației PUZ aprobată prin HCL nr. 121/24.05.2013:

- autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice
- fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public
- platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și funcțiune
- autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică;
- costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de către investitor sau beneficiar.

Articolul 17 – Parcaje

- autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă se asigură realizarea acestora în interiorul parcelei pentru care se solicită autorizația de construire
- numărul minim al locurilor de parcare necesare se stabilește conform HCL nr. 113 / 2017 – Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28 / 2018.
- Dacă în interiorul aceleiași parcele sunt prevăzute mai multe funcțiuni, numărul total al locurilor de parcare va fi calculat prin însumarea numerelor de locuri de parcare necesare fiecărei funcțiuni în parte.

Articolul 18 – Spații libere și plantate

- pe suprafața parcelei se va amenaja un spațiu de joacă pentru copii și grădini de fatadă decorative,
- spațiul liber dintre clădire și aliniament va fi tratat peisagistic și plantat,

- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese.
- La faza PAC documentatia 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 cat si a prevederilor **H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta, astfel:**
- constructiile de locuinte vor fi prevazute cu spatii verzi si plantate, in functie de tipul de locuire
- toate amenajarile de spatii plantate se vor realiza in incinta terenului studiat, fara afectarea limitei de proprietate intre terenul studiat si terenurile vecine;
- se vor amenaja/planta spatii verzi compuse din plante decorative si flori;
- se vor prevedea instalatii automate pentru irigat.
- proprietarii vor fi obligati sa asigure:
 - lucrarile de amenajare, plantare, udare, intretinere a spatiilor verzi;
 - lucrarile necesare pentru amenajarea terenurilor si regenerarea vegetatiei;
 - drenarea apelor in exces de pe spatiile verzi;
 - orice alte lucrari legate de administrarea si gospodarirea spatiului verde aferent imobilului pana la limita zonei de siguranta a rețelei de circulatie.

Articolul 19 – Imprejmuiri

In documentatia PUZ aprobata prin HCL nr. 121 / 24.05.2013 sunt urmatoarele specificatii :

- imprejmuirile orientate spre spatiul public se pot realiza numai din gard viu, jardiniere (h max = 30 cm) sau plante in ghiveci
- in toate celelalte cazuri, imprejmuirile vor avea cel mult un soclu opac cu inaltimea maxima de 40 cm si o parte transparenta, realizata din grilaj metalic sau intr-un sistem similar care permite vizibilitatea in ambele directii si care permite patrunderea vegetatiei. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1.8m. imprejmuirile vor putea fi dublate de gard viu.

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

- conform documentatie PUD aprobata prin HCL nr. 121 / 24.05.2013 : **POT = 40-70%**

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

- conform documentatie PUD aprobata prin HCL nr. 121 / 24.05.2013 :
- **CUT max= 4**

3.2. PROPUNERE DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR PE TERENUL STUDIAT
DETALIERE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 4170 din 09.11.2018.

La solicitarea beneficiarului de a construi un imobil de locuinte colective, primaria Constanta, prin certificatul de urbanism nr. 4170 din 09.11..2018, a solicitat realizarea unei documentatii PUD.

Prin documentatia PUD s-a studiat amplasarea pe teren si s-au stabilit retragerile fata de limitele de proprietate, in vederea realizarii unei constructii care se va incadra in toti coeficientii maximali aprobati pentru aceasta zona.

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

Se vor respecta indicatorii urbanistici P.O.T. =40-70% C.U.T. maxim = 4.

COEFICIENTI URBANISTICI AMPLASAMENT STUDIAT		
	EXISTENT	PROPUS
Suprafata teren (S_{teren})	441 mp	441mp
Arian construita (AC)	0	max. 308 mp
Arian construita desfasurata (ADC)	0	1764 mp
P.O.T.	0	max 70%
C.U.T. maxim	0	4
Regim de intaltime	-	S+P+5-8E

Urmarind deplasarea umbrei lasate de imobilul proiectat, pe cladirile invecinate rezulta ca este indeplinita conditia de insorire minima de o ora si jumătate la solstitiu de iarna a constructiilor de locuit din imediata vecinatate.

Terenul liber de constructii – proprietate privata nu este umbrit de constructia propusa deoarece este situat la sud de aceasta.

Terenul liber de constructii situat la vest de constructia propusa este traversat de umbra lasata de imobilul propus in intervalul 7.47-11.30.

Imobilul P+5E este umbrit de constructia propusa pe fatada calcan pe tot parcursul zilei dar nu se pune problema umbririi camerelor de locuit deoarece fatada prezinta doar goluri de la grupuri sanitare si pe fatada principala in intervalul 10.30-12.30, fatada beneficiand de lumina naturala jumatate in intervalul 8.30 – 10.30 si cealalta jumatate in intervalul 10.00 - 12.00.

Imobilul P+6 – situat vis a vis de imobilul vecin P+5E, pe strada acces existenta, este umbrit partial de constructia propusa, umbra traversand fatada, pe zona de parter si etajele 1,2 in intervalul 13.00-14.00; fatada beneficiaza de lumina naturala in intervalul 11.30-13.00.

Imobilul P+6, situat vis a vis, pe strada de acces existenta, este umbrit partial de constructia propusa, umbra traversand fatada, pe zona de parter si etajele 1-3, apoi etajele 4 si 5 dupa ora 13.00; fatada beneficiaza de lumina naturala in intervalul 11.30-13.30; imobilul existent nu umbreste constructia propusa.

Constructia propusa nu mai umbreste alte constructii sau terenuri din vecinatate, insa in intervalul 9.00-10.30 este umbrita de imobil P+7-8 situat vis a vis pe strada acces existenta, la intrarea din bulevardul Mamaia.

La faza PAC, documentatia va fi intocmita astfel incat sa fie asigurat minim necesar al insoririi camerelor de locuit.

Disponerea constructiei pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- fata de aliniamentul terenului spre drumul de acces, imobilul se va retrage minimum 3,50 metri;
- inspre Nord – imobilul se va lipi la calcanul constructiei de pe terenul alaturat sau se va retrage 60cm in cazul in care beneficiarul nu reuseste sa obtina acordurile notariale ale vecinilor limitrofi, cu obligatia de a masca distantarea ce rezulta intre cladiri cu panouri usoare ce nu afecteaza proprietatea vecina.
- inspre Nord - se va retrage cu 2 m pe zona dinspre strada, unde nu mai exista calcan
- fata de limita laterala dinspre Sud, retragerea va fi de minimum 3m
- pe latura posterioara a lotului, inspre domeniul public al Municipiului Constanta din vecinatatea lacului Surighiol, se va construi pe limita de proprietate. Pe aceasta latura cladirea va avea fatada.
- ultimele etaje ale constructiei vor fi retrase 75%, respectiv 50% din suprafata nivelului inferior neretras
- Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, in partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

In aceasta documentatie de urbanism edificabilul este definit ca suprafată componentă a unei parcele, în interiorul căreia pot fi amplasate construcții, în condițiile Regulamentului Local de Urbanism.

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

- acces comun la spatiul locuibil si la spatiile de parcare auto
- spatii pentru odihna;
- spatii pentru prepararea hranei;
- grupuri sanitare;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere;
- suprafetele minimale ale camerelor de locuit si dependintelor precum si dotarea si numarul acestora din urma in conformitate cu prevederile legale in vigoare;

- spații destinate colectării, depozitării și evacuării deșeurilor menajere.

Respectand H.C.J. 152/2013, pe spatiile neconstruite de la nivelul solului vor fi amenajate si plantate.

Accesul auto si pietonal se vor realiza dinspre drumul alaturat parcelei, conform plansei de reglementari.

Accesul la locurile de parcare de pe proprietate se va face prin doua rampe de acces, una spre subsol si cealalta spre parterul inalt.

Zona de acces carosabil si locurile de parcare vor fi finisate corespunzator. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe teren.

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare; ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.Z.

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

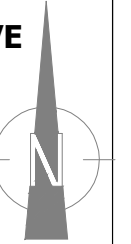
- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate;
- extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat;
- asigurarea unor retrageri optime între construcții;
- asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014;
- asigurarea acceselor obligatorii la lot;
- asigurarea circulațiilor și a locurilor de parcare necesare în incinta proprietății;
- asigurarea spațiilor verzi.

Data:
24.04.2020

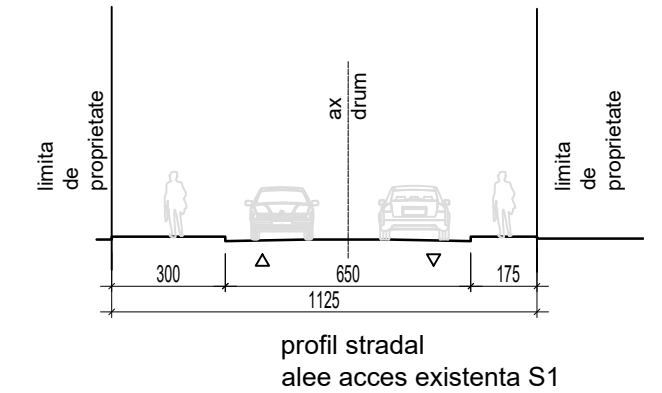
Intocmit:
arh. Mirela Bancescu

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE**

REGLEMENTARI URBANISTICE
SC. 1500



- LIMITA PUD
- LIMITA TEREN CARE A GENERAT PUD
- LIMITA EDIFICABIL MAXIM ADMIS



ZONIFICARE FUNCTIONALA
(conform PUZ aprobat prin HCLM 1212013)

- LOCUIRE APARTAMENTE DE VACANTA
- STRUCTURI DE PRIMIRE TURISTICA CU FUNCTIUNI DE CAZARE TURISTICA
- FUNCTIUNI MIXTE: SPATII VERZI, ALEI AUTO SI PIETONALE, PARCARI, MOBILIER URBAN, PANOURI PUBLICITARE,ETC.
- REGLEMENTARI PRIVIND AMPLASAREA UNOR CLADIRI PRELuate DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR (HCLM NR 28518.05.2007)
- CIRCULATII CAROSABILE EXISTENTE PROPUSE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR
- CIRCULATII PIETONALE EXISTENTE PROPUSE PRIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR
- SPATII VERZI PROPUSE
- ZONA DE PROTECTIE LAC SURIGHIOL 5M
- ZONA MAPN RESTRICTIIONATA LA H MAX = 39M DE LA NIVELUL MARI
- ECHIPAMENTE AFERENTE INFRASTRUCTURII TEHNICO- EDILITARE (statie pompare, statie transformare, zona colectare deseuri menajere, etc)
- ZONA AMPLASARE LOC DE JOACA PENTRU COPII

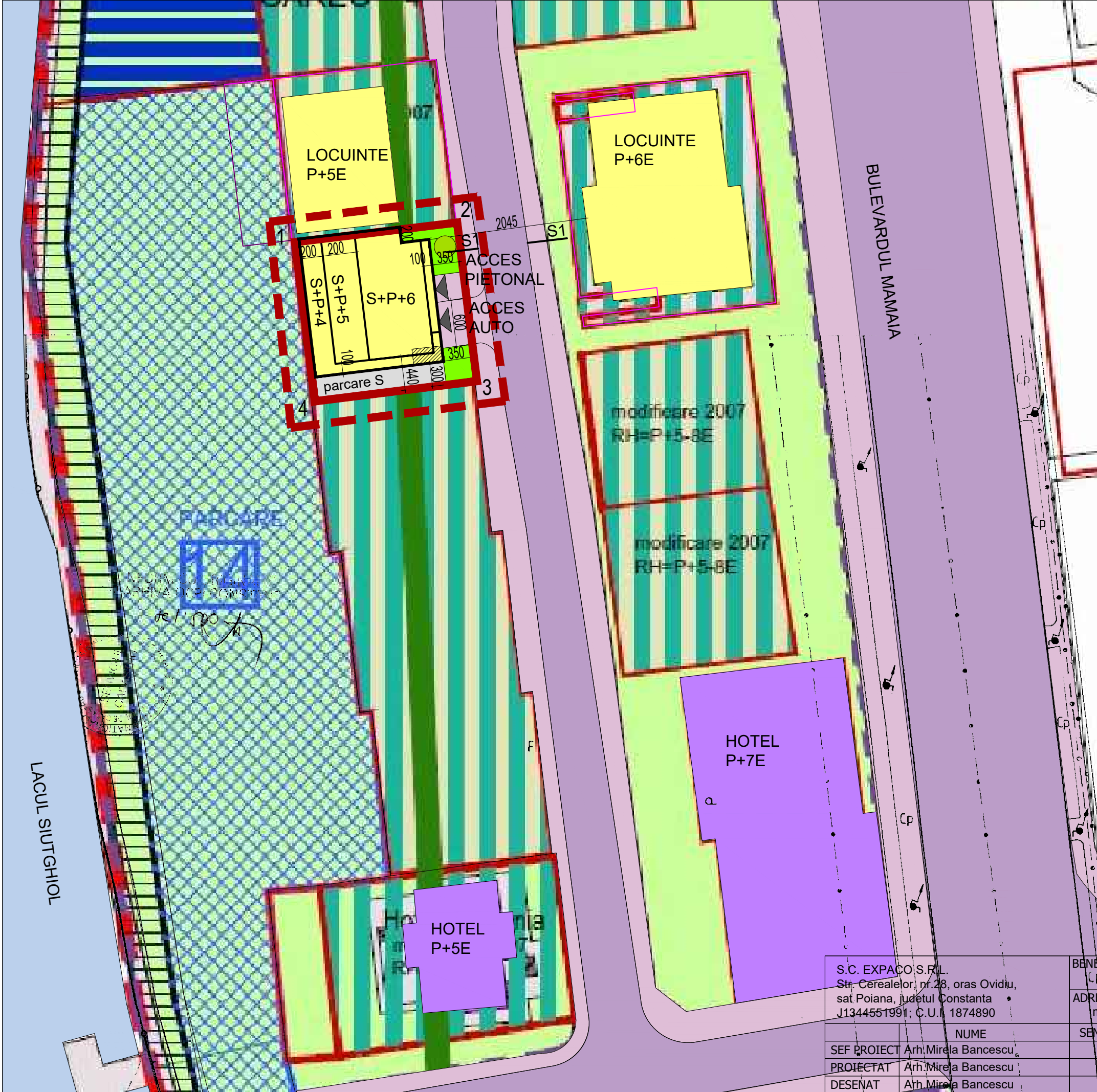
BILANT DE SUPRAFETE:

S TEREN = 441MP
POT = 40-70
CUT maxim = 4
REGIM DE INALTIME = S+P+5-8E

INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie: 1970

1 X=789034.7610 Y=312221.9200
2 X=789055.6240 Y=312224.4010
3 X=789058.1060 Y=312203.5380
4 X=789037.2420 Y=312201.0560

Suprafata masurata= 441mp



S.C. EXPACO S.R.L.
Str. Cerealelor, nr.28, oras Ovidiu,
sat Poiana, judetul Constanta
J1344551991; C.U.I. 1874890

BENEFICIAR: OLTEANU DANIEL si OLTEANU DANIELA
ADRESA: municipiul CONSTANTA, STATIUNEA MAMAIA, b-dul MAMAIA nr. 459b
PROIECT NR.: 92018

SEF PROIECT	Arh. Mirela Bancescu	SEMNATURA	SCARA: 1500	PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CONSTRUIRE IMOBIL LOCUINTE COLECTIVE	FAZA: P.U.D.
PROIECTAT	Arh. Mirela Bancescu		DATA: 04.2020	TITLU PLANSA: REGLEMENTARI URBANISTICE	PLANSA NR. A-04
DESENAT	Arh. Mirela Bancescu				