**ANEXĂ nr. …….. din 20.06.2024**

la DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE nr. **446 din 24.10.2022**, emisa de către Agenţia pentru Protecţia Mediului Constanta, pentru *proiectul* : **MODIFICARE DE PROIECT PE PARCURSUL EXECUTIEI, AUTORIZAT CU A.C. NR. 1130/15.12.2022** - ”*CONSTRUIRE IMOBIL Sth+P+4E+Eth LOCUINTE COLECTIVE CU PARTER COMERCIAL SI PARCARI”* prin MODIFICAREA FATADELOR, AMENAJARI INTERIOARE, EXTINDEREA SPATIULUI COMERCIAL DE LA PARTER, REAMENAJAREA PARCARILOR (suprafata spatiului comercial nu trebuie sa depaseasca 250 ADC), propus a fi amplasat in **municipiul Constanta**, **str. Napoli nr. 17, judetul Constanta**, *documentatie înregistrată la Agenţia pentru Protecţia Mediului Constanţa cu nr. 4237RP din 11.05.2023,*

***titular*** : **AMERICAN PARTNER S.R.L. ,** *cu sediul in* *oras Ovidiu, str. Postei nr. 51A, judetul Constanta.*

1. **La punctul 1**
2. **Marimea proiectului:**

a) În zona unde se aflau două locuri de parcare parțial sub imobil se va realiza un spațiu tehnic închis cu acces din exterior și din zona conexă spațiului comercial, iar parcările desființate se vor reamenaja. Un loc de parcare se va menține pe teren, ca spațiu de parcare laterală, adiacent imobilului, iar al doilea loc de parcare desființat se va asigura pe un loc de parcare achiziționat separat, la o distanță de aprox. 50m, pe strada Napoli. Pe amplasament se vor amenaja 7 locuri de parcare, in locul celor 8 locuri de parcare autorizate. Astfel ca pentru a se asigura totalul necesare de locuri de parcare s-a mai achiziționat un loc de parcare pe strada Napoli, pe lângă cele 4 achiziționate anterior. Numărul cadastral al locului de parcare este: 230928; locul de parcare a fost achiziționate de S.C. AMERICAN PARTNER S.R.L. (investitor) conform contract de vânzare autentificat prin încheiere de autentificare nr. 1742 din 27.07.2023. Astfel se asigura numărul de locuri de parcare necesare, 7 pe amplasament si 5 pe strada Napoli.

b) Se propun modificări ale compartimentărilor ușoare de la nivelul apartamentelor de la etajul 4. De asemeni se propune extinderea acestor apartamente către etajul tehnic prin realizarea unor goluri în planșeul de peste etajul 4 și montarea unor scări metalice pentru a facilita accesul către spațiul tehnic. Se va desființa zona verde de la nivelul etajului tehnic și se va extinde terasa circulabilă. Prin spațiu tehnic ce deservește fiecare apartament de la etajul 4, locatarii acestora au acces către terasa circulabilă.

c) Zona verde se va realiza la nivelul terenului, peste zona carosabil și peste parcări, prin plante cățărătoare pe cabluri metalice prinse între limita de proprietate sudică și imobil; suprafața totală a spațiului verde realizat va fi de 158.80 mp, ceea ce reprezintă aprox. 40% din suprafața terenului.

d) Se propun modificari la nivelul suprafetelor vitrate prin: modificarea dimensiunii parapetilor, cu mentinerea pozitiei; modificarea numarului canatelor ferestrelor; realizarea unor usi in locul ferestrelor, prin desfiintarea parapetului, pentru acces in balcoanele deschise.

e)Detaliere comparativa intre suprafețele din bilanțul teritorial autorizat si cel propus:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Suprafața teren 367.00 mp | | | |
| Suprafețe propuse conform Decizie  Etapei de Încadrare Nr. 446 din 24.10.2022 | | Suprafețe propuse autorizate  conform A.C. nr.1130 din 15.12.2022 | |
| S.C. propusă | 234.10 mp | S.C. propusă | 147.00 mp |
| S.C. generatoare de P.O.T. | 183.50 mp | S.C. generatoare de P.O.T. | 176.60 mp |
| S.D. propusă | 1301.50 mp | S.D. propusă | 1258.30 mp |
| S.D. generatoare de C.U.T. | 734.00 mp | S.D. generatoare de C.U.T. | 734.00 mp |
| P.O.T. propus | 50.00 % | P.O.T. propus | 48.12 % |
| C.U.T. propus | 2.00 | C.U.T. propus | 2.00 |

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Suprafața teren 367.00 mp | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suprafețe Autorizate cu  A.C. nr. 1130 din 15.12.2022 | | | | | | | | Suprafețe propuse spre modificare | | | | | | | |
| S.C. existentă | | | | | | 147.00 mp | | S.C. propusă | | | | | | 172.00 mp | |
| S.C. generatoare de P.O.T. | | | | | | 176.60 mp | | S.C. generatoare de P.O.T. | | | | | | 176.60 mp | |
| S.D. existentă | | | | | | 1258.30 mp | | S.D. propusă | | | | | | 1260.50 mp | |
| S.D. generatoare de C.U.T. | | | | | | 734.00 mp | | S.D. generatoare de C.U.T. | | | | | | 734.00 mp | |
| P.O.T. existent | | | | | | 48.12 % | | P.O.T. propus | | | | | | 48.12 % | |
| C.U.T. existent | | | | | | 2.00 | | C.U.T. propus | | | | | | 2.00 | |
| Bilanț conform A.C. nr.1130 din 15.12.2022 | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regimul de înălțime propus | | | | S.Th.par+P+4E+Et.Th | | | | Nr. locuri de parcare asigurate pe proprietate | | | | | | | 8 locuri |
| Nr. locuri de parcare asigurate in proximitatea proprietății | | | | | | | 4 locuri |
| Nr. unități locative propuse | | | | | | | 8 | Nr. total locuri de  parcare asigurate | | | | | | | 12 locuri |
| H atic propus | | | | | | | +15.00 |
| H max. propus (etaj tehnic) | | | | | | | +17.76 |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suprafața spațiu verde (terasa) | | | | | | | 59.00 mp | Suprafața spațiu verde total | | | | 110.60 mp | | | |
| Suprafața spațiu verde (pergola verde peste parcaje + la sol) | | | | | | | 48.6 + 3.00 = 51.60 mp | Suprafața alei pietonale, alei carosabile, parcaje | | | | 216.60 mp | | | |
| S.C. Parter (S. de nivel) | | | | | | | 147.40 mp | S.C. Nivel curent | | | | 217.75 mp | | | |
| S.C. Subsol tehnic (S. de nivel) | | | | | | | 22.10 mp | S.C.D.Totala - cadastrabila (subsol tehnic, parter, etaje curente si etaj tehnic) | | | | 1258.30 mp | | | |
| S. de nivel etaj tehnic (cu terasa circulabila si spațiu verde) | | | | | | | 217.70 mp |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nr. locuri de parcare necesare  conform HCLM 113/2017 | | | | | | | | Nr. Locuri de parcare asigurate | Locație | | | | | | |
| Nr. unitati locative | 8 buc. | | | | 8 + 20% \* 8= 8 + 1.6 = = 9.6 ~ 10 | | | 8 | La nivelul proprietății | | | | | | |
| 2 | In Proximitate proprietății\* | | | | | | |
| Spatiu comercial | 66.33 mp | | | | 1 + 20% \* 1= 1 + 0.2 = = 1.2 ~ 2 | | | 2 | In Proximitate proprietății\* | | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| BILANT SUPRAFETE UTILE | | | | | | | | | | | | | | | |
| S. Utila Unități Locative | | | | | | | 509.24 mp | S. utila spatii comune (casa scării, etaj tehnic, subsol tehnic) | | | | | 87.30 mp | | |
| S. Utila spațiu comercial | | | | | | | 101.86 mp |
| S. Util Balcoane/terasa | | | | | | | 204.57 mp | S. Utila Totala | | | | | 903.00 mp | | |
| S. Locuibila | | | | | | | 363.48 mp | Nr. utilizatori | | | | | 25 | | |
| Bilanț - Situație propusa | | | | | | | | | | | | | | | |
| Regimul de înălțime propus | | | S.Th.par.+P+4E+Et.Th. | | | | | Nr. locuri de parcare asigurate  pe proprietate | | | | | | 7 locuri | |
| Nr. locuri de parcare asigurate în proximitatea proprietății | | | | | | 5 locuri | |
| Nr. unități locative propuse | | | | | | 8 | | Nr. total locuri de parcare necesare asigurate | | | | | | 12 locuri | |
| H atic | | | | | | +15.00 m | |
| H max. (etaj tehnic) | | | | | | +17.70 m | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| Suprafața spațiu verde (pergola verde peste parcaje/carosabil) | | | | | | 158.80 mp | | Suprafața alei pietonale, alei carosabile, parcaje | | | | | | 195.00 mp | |
| S.C. Parter (S. de nivel) | | | | | | 172.00 mp | | S.C. Nivel curent | | | | | | 217.70 mp | |
| S.C. Subsol tehnic (S. de niv.) | | | | | | 22.10 mp | | S.C.D. Totală - cadastrabila (subsol tehnic, parter, etaje curente și etaj tehnic) | | | | | | 1282.90 mp | |
| S. de nivel etaj tehnic  (cu terasa circ.) | | | | | | 217.70 mp | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| Nr. locuri de parcare necesare  conform HCLM 113/2017 | | | | | | | | Nr. Locuri de parcare asigurate | | | Locație Locuri de parcare asigurate | | | | |
| Nr. unități locative | | 8 buc. | | | 8 + 20% \* 8= 8 + 1.6 = = 9.6 ~ 10 | | | 7 | | La nivelul proprietății | | | | | |
| 3 | | În Proximitate proprietății\* | | | | | |
| Spațiu comercial | | 69.18 mp | | | 1 + 20% \* 1= 1 + 0.2 = = 1.2 ~ 2 | | | 2 | | În Proximitate proprietății\* | | | | | |
|  | | | | | | | | | | | | | | | |
| BILANT SUPRAFETE UTILE | | | | | | | | | | | | | | | |
| S. Utila Unități Locative | | | | | | | 542.09 mp | S. utila spatii comune (casa scării, etaj tehnic, subsol tehnic) | | | | | 31.52 mp | | |
| S. Utila spațiu comercial | | | | | | | 129.74 mp |
| S. Util Balcoane/terasa | | | | | | | 279.02 mp | S. Utila Totala | | | | | 982.37 mp | | |
| S. Locuibila | | | | | | | 363.48 mp | Nr. utilizatori | | | | | 25 | | |

\* Locurile de parcare care nu pot fi asigurate la nivelul terenului se vor asigura in proximitatea terenului pe locuri de parcare achiziționate de S.C. AMERICAN PARTNER S.R.L. (investitor) conform contract de vânzare autentificat prin încheiere de autentificare nr. 1025 din 12.04.2022 si încheiere de autentificare nr. 1742 din 27.07.2023. Locurile de parcare au nr. cadastrale 230913, 230914, 230915, 230916, respectiv 230928.

f) Detaliere comparativa intre bilanțul de suprafețele unităților locative autorizate si cele propuse

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT SUPRAFETE UNITATI LOCATIVE – cf. A.C. NR. 1130 DIN 15.12.2024** | | | | | | |
| **UNITATE** | | **Aria Utila** | **Aria utila**  **balcon / terasa** | **Aria construita** | **TIP UNITATE** | **Aria construita**  **cf. Legea 114/96** |
| E1 | A.01 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.02 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| E2 | A.03 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.04 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| E3 | A.05 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.06 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| E4 | A.07 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.08 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| Casa scarii | | 30.64 mp |  | 77.80 mp | - |  |
| **TOTAL** | | **539.88 mp** | **136.00 mp** | **871 mp** | **20 cam. de locuit** | **732 mp** |

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **BILANT SUPRAFETE UNITATI LOCATIVE – propunere spre modificare** | | | | | | |
| **UNITATE** | | **Aria Utila** | **Aria utila**  **balcon / terasa** | **Aria construita** | **TIP UNITATE** | **Aria construita**  **cf. Legea 114/96** |
| E1 | A.01 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.02 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| E2 | A.03 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.04 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| E3 | A.05 | 54.02 mp | 17.17 mp | 87.25 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.06 | 73.29 mp | 16.83 mp | 111.05 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| E4 | A.07 | 70.84 mp | 86.96 mp | 194.32 mp | AP. 2 CAM. | 81 mp |
| A.08 | 89.32 mp | 90.06 mp | 217.58 mp | AP. 3 CAM. | 102 mp |
| Casa scării | | 31.52 mp | - | 89.52 mp | - | - |
| **TOTAL** | | **573.61 mp** | **279.02 mp** | **1096.32 mp** | **20 cam. de locuit** | **732 mp** |

**Se vor respecta toate măsurile prevăzute şi impuse prin Decizia etapei de incadrare nr. 446 din 24.10.2022.**

**Nu se acceptă alte modificări decât cele prevăzute la punctul 1.**

**2. Prezenta Anexa se emite cu urmatoarele conditii:**

- DECIZIA ETAPEI DE ÎNCADRARE nr. **446 din 24.10.2022**, isi pastreaza valabilitatea insotita de prezenta Anexa, care este parte integranta din actul de reglementare.

* respectarea condiţiilor impuse prin Decizia Etapei de Incadrare, atât pentru perioada de construire, cât şi în timpul exploatării şi a dezafectării amplasamentelor ocupate în timpul execuţiei lucrărilor (organizări de şantier, drumuri tehnologice);
* respectarea conditiilor impuse prin decizia etapei de incadrare si a OUG nr. 92/2021, *privind regimul deseurilor, cu modificari si completari .*

**Nerespectarea prevederilor Deciziei Etapei de Incadrare se santioneaza conform prevederilor legale in vigoare.**

**DIRECTOR EXECUTIV, ŞEF SERVICIU A.A.A,**

**Celzin LATIF Lavinia Monica ZECA**

**Intocmit,**

**Consilier Otilia Liana ISPAS**

Nota: redactat in 3 (trei) exemplare