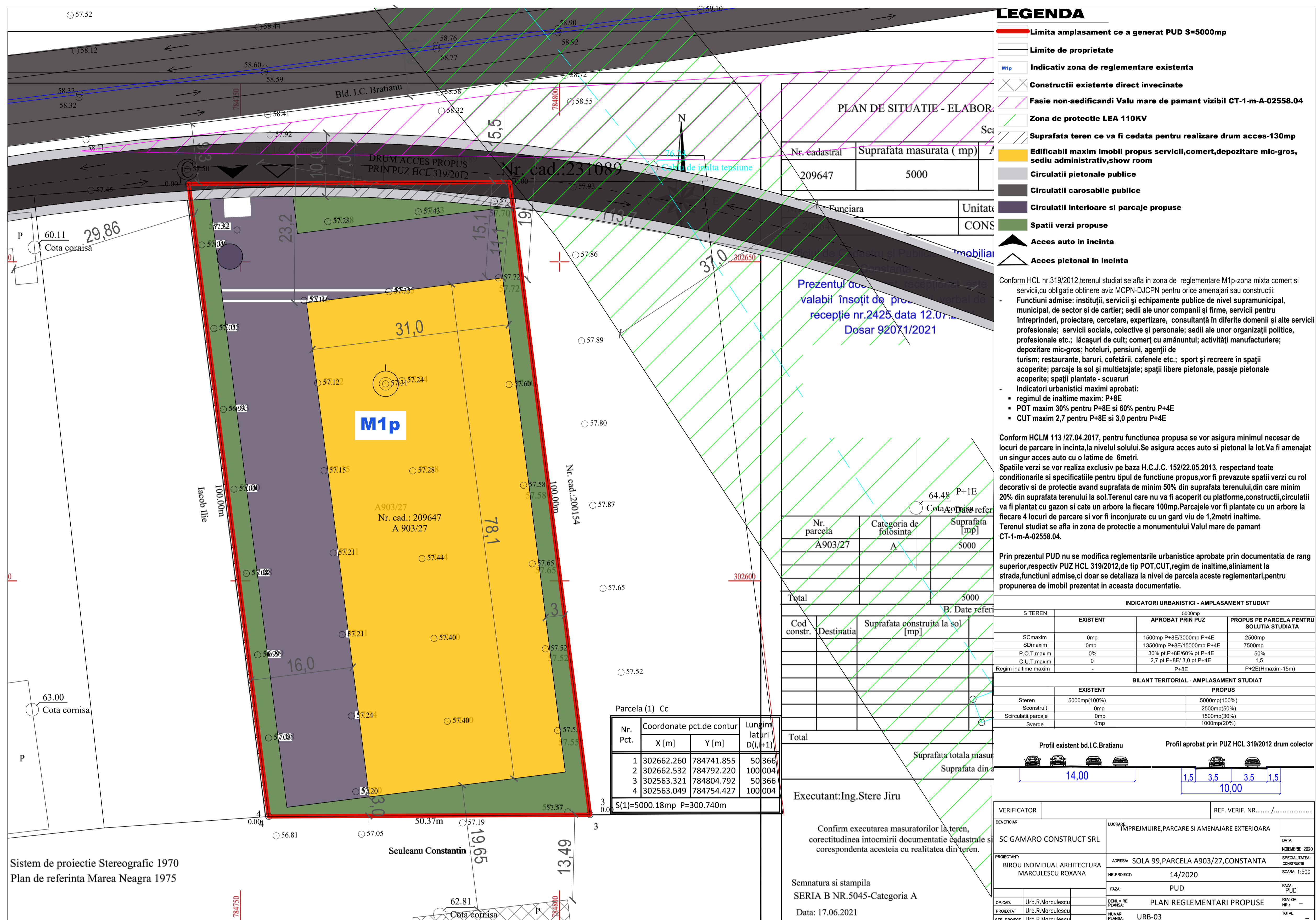


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PARCELA A903/27, CONSTANTA

BENEFICIAR: SC GAMARO CONSTRUCT SRL

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA



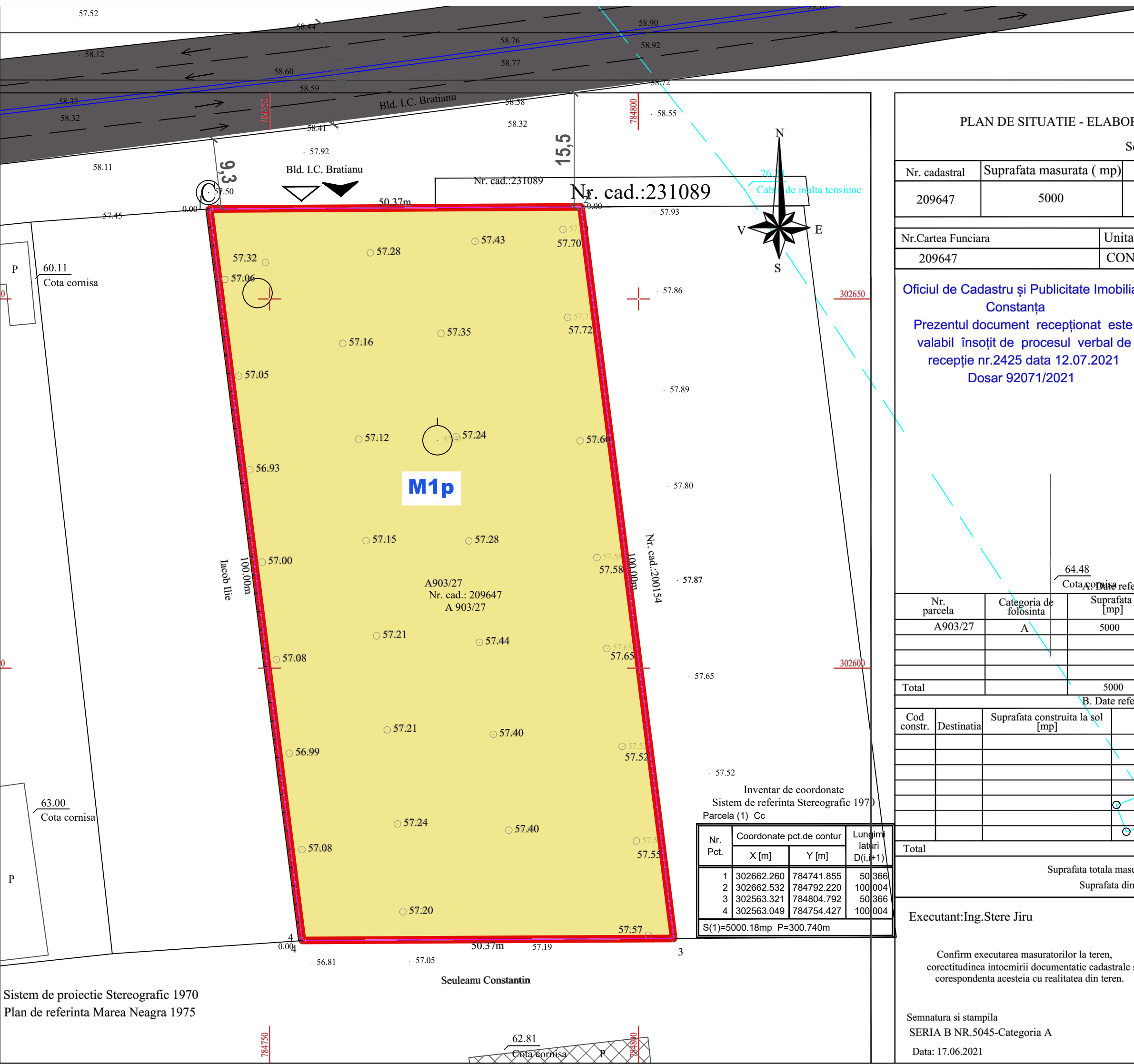
PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 21.04.2022-06.05.2022

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constanta.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA 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**
- **DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com**

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

- **ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 21.04.2022-06.05.2022(15 ZILE CALENDARISTICE)**
- **COMUNICAREA REZULTATELOR 07.05.2022-17.05.2022 (10 ZILE CALENDARISTICE)**



LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=5000mp
- Limite de proprietate
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii existente direct invecinate
- Teren liber de constructii
- Circulatii carosabile existente
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

PLAN DE SITUATIE - ELABORAT

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	A
209647	5000	
Nr.Carta Funciara		Unitate
209647		CONS

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanța
 Prezentul document recepționat este
 valabil însoțit de procesul verbal de
 recepție nr.2425 data 12.07.2021
 Dosar 92071/2021

Conform HCL nr.319/2012,terenul studiat se afla in zona de reglementare M1p-zona mixta comert si servicii,cu obligatie obtinere aviz MCPN-DJCPN pentru orice amenajari sau constructii:

- Functiuni admise: instituii, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafelele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri

- Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3,0 pentru P+4E

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT		
S.TEREN	5000mp	
EXISTENT		
SCmaxim	0mp	
SDmaxim	0mp	
P.O.T.maxim	0%	
C.U.T.maxim	0	
Regim inaltime maxim		

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]
A903/27	A	5000
Total		5000

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT		
EXISTENT		
Steren neamenajat	5000mp(100%)	
Sconstruit	0mp	
Scirculatii,parcaje	0mp	
Sverde	0mp	



Inventar de coordonate Sistem de referinta Stereografic 1970 Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi latituri D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302662.260	784741.855	50.366
2	302662.532	784792.220	100.004
3	302563.321	784804.792	50.366
4	302563.049	784754.427	100.004

S(1)=5000.18mp P=300.740m

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]
Total		5000

Suprafata totala masurata
 Suprafata din a

Executant: Ing. Stere Jiru

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acestora cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila
SERIA B NR.5045-Categoria A
 Data: 17.06.2021

VERIFICATOR	REF. VERIF. NR. /	
BENEFICIAR:	SC GAMARO CONSTRUCT SRL	
PROIECTANT:	BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA	
OP.CAD.	Urb.R.Marculescu	DENUMIRE PLAN: PLAN REGLEMENTARI EXISTENTE
PROIECTAT	Urb.R.Marculescu	NUMAR PLANSA: URB-02
SEF PROIECT	Urb.R.Marculescu	TOTAL

Sistem de proiectie Stereografic 1970
 Plan de referinta Marea Neagra 1975



JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
 CONSTANTA
 AVEXA
 LA
 CERTIFICATUL DE URBANISM
 Nr. 987 din 29.08.2020
 SE GALATI, CONSTRUCT SRL
 Arhitect șef,

PROIECTANT GENERAL BIA ROXANA MARCULESCU
SEF DE PROIECT Urb.Roxana Marculescu
DESENAT Urb.Roxana Marculescu
PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA
PROIECTANT GENERAL-RETELE
STUDIUL GEOTEHNIC
LUCRARI CADASTRU
VERIFICATORI:
NR PROIECT _____ FAZA: CU _____ DATA: _____ NOIEMBRE 2020 REVIZIE: _____
OBSERVATI:
TITLU PROIECT ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU
ADRESA SOLA 99 PARCELA A903/27,CONSTANTA
TITLU PLAN PLAN INCADRARE
SCARA PLAN 1:2000
NUMAR PLAN U-01

Nr înregistrare 28831, din 27.08.2017, nr. 11/2017, art. 85/2012
 Copie conformă cu exemplarul din nr. 400/01/1/2018/CONSSTANIA
 Tarrful: 2020, cu citarea nr. 02/26.08.2020
 Referent: Este cunoscut de
 L.S.



0007-71-1-00

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: PARCELA A923/27,SOLA 99,CONSTANTA

BENEFICIAR : SC GAMARO CONSTRUCT SRL

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU
ROXANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: NOIEMBRIE 2020

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situatia obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
 - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
 - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
 - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
 - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
 - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
 - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivile noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profile transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: PARCELA A923/27, SOLA 99, CONSTANTA
BENEFICIAR : SC GAMARO CONSTRUCT SRL
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: NOIEMBRIE 2020

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+2E cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room.

Terenul pe care se realizează construcția are 5000mp și se detaliază reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 319/2012, conform certificat de urbanism 987/2021. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță 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 din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri. Cea mai apropiată zonă de locuințe se află la aproximativ 500m distanță și este reprezentată de noul cartier Novopolis.

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-P+2^E, cu funcțiunile descrise mai sus. Amplasamentul studiat se găsește în zona vestică a Constantei.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare M1p-zona mixta-comert și servicii (regim mare de înălțime), având:

Utilizări admise: institutii, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scurări.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3 pentru P+4E.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd.I.C.Bratianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul.

Accesul la teren se face din drumul colector propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord: drum colector reglementat prin PUZ
- La vest: propr. privată nr. cad. 200154
- La sud: propr. privată vecin Seuleanu Constantin
- La est: propr. privată vecin Iacob Ilie

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

Terenul studiat se află într-o zonă de protecție a unui obiect cu valoare de patrimoniu cultural, respectiv Valul mare de pământ, înscris în lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafata terenului curti-constructii este de 5000mp, front de 50,37m la drumul colector. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie, tot terenul fiind liber de constructii, platforme, alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de servicii, comert, depozitare, sedii administrative si show-room-uri.

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se afla in zona de reglementare M1p-zona mixta-comert si servicii (regim mare de inaltime), avand:

Utilizari admise: institutii, servicii si echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector si de cartier, sedii ale unor firme si companii, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comert cu amanuntul, activitati manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si recreere in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spatii plantate-scurari.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E si 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E si 3 pentru P+4E.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu functiuni de servicii, comert, depozitare, sedii administrative si show-room-uri

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zona sunt noi .

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine SC GAMARO CONSTRUCT SRL, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu a fost realizat studiu geotehnic in aceasta faza a proiectului, nefiind specificat in certificatul de urbanism eliberat de primaria Constanta. Avesta va fi realizat in faza autorizatiei de constructie a imobilului propus.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, fara diferente majore de nivel pe nici o directie.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu a fost realizat studiu geotehnic in aceasta faza a proiectului, nefiind specificat in certificatul de urbanism eliberat de primaria Constanta. Avesta va fi realizat in faza autorizatiei de constructie a imobilului propus.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

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.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de constructii.La elaborarea solutiei s-a tinut cont de imobilele existente direct invecinate,cu destinatia de depozitare,show-room-uri,comert,sedii administrative si birouri,regim de inaltime P-P+2E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă,alimentare cu energie electrică, 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, după caz, în condițiile legislației în vigoare.Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate in canalizarea stradala ce va fi extinsa in zona de studiu.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrica a orasului,existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea,internetul si cablul TV se vor asigura din rețeaua existenta .

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obțunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studziata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea construirii unui

imobil P+2E cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show room

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcției P+2E,cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show room,pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- **la Nord**- minim 11,1metri fata de noul aliniament al terenului.
- **la Est** - minim 3metri fata de limita de proprietate.
- **La Vest**-minim 16m fata de limita de proprietate
- **la Sud**- minim 3m fata de limita de proprietate.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o constructie cu parter si doua etaje, cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show-room, cu functiunile complementare necesare(parcaje,platforma depozitare deseuri menajere,etc...).Suprafata maxima construita va fi de 2500mp si suprafata maxima desfasurata va fi 7500mp.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minimul necesar de in incinta,la nivelul solului.Se asigura acces auto si pietonal la lot.Va fi amenajat un singur acces acces avand 6metri latime.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditionarile si specificatiile pentru tipul de functiune propus,vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 50% din suprafata terenului,din care minim 20% din suprafata terenului la sol.Terenul care nu va fi acoperit cu platforme,constructii,circulatii va fi plantat cu gazon si cate un arbore la fiecare 100mp.Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din drumul colector amplasat la limita nordica a terenului.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrearea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul pe terenul studiat,acesta fiind in prezent liber de constructii.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 6metri latime,se fac pe latura de nord a terenului, de la drumul colector propus prin PUZ.

Accesul pietonal se face din drumul colector amplasat la nord ,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.Sunt propuse in interiorul proprietatii trotuare pietonale angajati si clienti.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor. Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din drumul colector amplasat la limita nordica a terenului.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiata, terenul este relativ plat, fara denivelari, vegetatia existenta fiind joasa, specifica zonei Dobrogei. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție. Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitareii ecologica si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celui de pe terenul studiat.

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. In zona studiata, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului, pe sol, in suprafata de 1000mp (20% din suprafata parcelei). Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Amplasamentul este situat in vecinatatea bd. I.C. Bratianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul. Accesul la teren se face din drumul colector propus prin PUZ, neamenajat in prezent, avand latimea medie a carosabilului propusa de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri. Beneficiarii vor ceda o suprafata de 130mp, necesara pentru extinderea drumului ce face accesul la teren.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

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

Constructia propusa va fi amplasata la minim 11,1metri de la noul aliniament al terenului, rezultat in urma cedarii suprafeței de 130metri pentru realizarea drumului de acces.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-1,5

Conform PUD aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:
 POT maxim 30% pentru P+8E si 60% pentru P+4E
 CUT maxim 2,7 pentru P+8E si 3,0 pentru P+4E.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, și alimentare cu energie electric și termică, gaze natural și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor 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 modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	5000mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	5000mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	5000mp	100%
Suprafata construita	2500mp	50%
Suprafata verde	1000mp	20% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto)	1500mp	30% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

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.G.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apromarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU