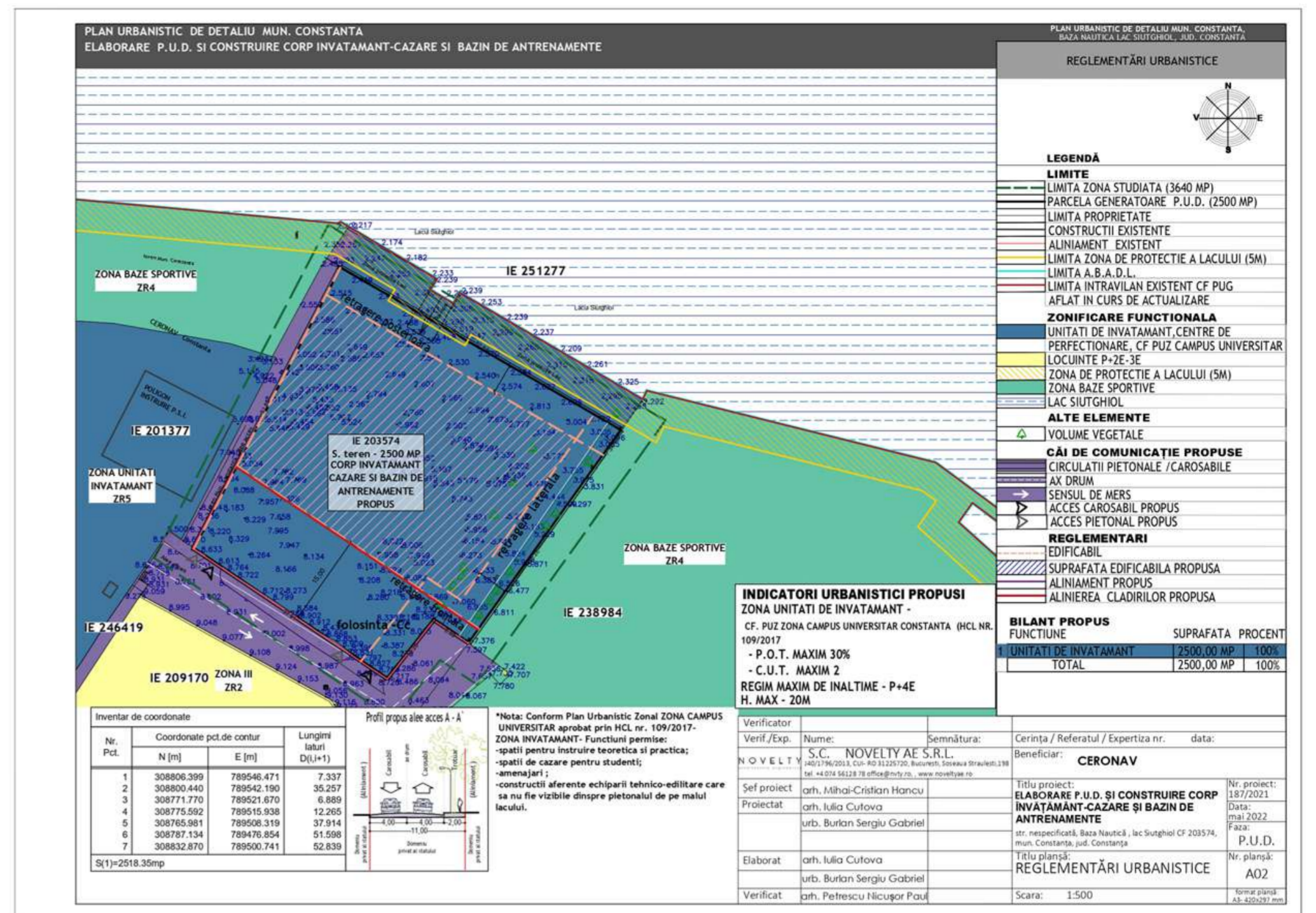


ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMAĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
Bd. Tomis, nr. 51
Tel: 0241-488.100 , Fax: 0241-488.195

Data anunțului: 12.05.2022



CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU- ȘI CONSTRUIRE CORP ÎNVĂȚĂMÂNT-CAZARE ȘI BAZIN DE ANTRENAMENTE

Inițiator: CERONAV Elaborator: SC EXTRUDE STUDIO SRL

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

asupra documentelor expuse/disponibile la sediul Primăriei Municipiului

Constanța ,Bd. Tomis, nr. 51. în perioada 12.05.2022- 27.05.2022 (15 zile)

Pe terenul care a generat PUD-ul se dorește construirea unui corp de învățământ-cazare și bazin de antrenamente, în Municipiul Constanța, situat pe str. nespecificată, Lac Siutghiol, conform plan încadrare în zonă. Prin prezentul PUD se studiază posibilitatea de a crea suprafețele necesare unei bune funcționări la capacitatea dorită de beneficiar, în contextul urbanistic existent.

-SERVICIUL DE PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULU/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVAȚII FORMULATE;

-BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OBSERVAȚIILOR FORMULATE;

-RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA;

-PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI : INSPECTOR SIMINA STĂICULESCU;

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ 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 CONSTANȚA

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI
12.05.2022-27.05.2022(15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 28.05.2206.06.22(10 ZILE CALENDARISTICE)
Observațiile pot fi transmise prin e-mail: primarie@primaria-constanta.ro;

prin poșta la adresa B-dul Tomis, nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare

Urbană și Mediu sau depuse la Registratura Primăriei Municipiului

Constanța la centrul de informare cetățeni, din incinta City Park Mall-

Bd. Al. Lăpusneanu nr. 116 C

Răspunsul la observațiile transmise va fi în scris.

Date contact elaborator: arh.lulia.cutova,

str. Ecaterina Varga, nr. 3, loc. Techirghiol, jud. Constanța, Tel: 0726 680625

e-mail: office@extrudestudio.ro

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
–Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

MEMORIU JUSTIFICATIV

DENUMIRE PROIECT : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE P.U.D. :**
SI CONSTRUIRE CORP INVATAMANT- CAZARE SI BAZIN
DE ANTRENAMENTE
situat in Mun. Constanta, str. Nespecificata,
baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

INITIATOR SI BENEFICIAR: CERONAV

PROIECTANT GENERAL: S.C. NOVELTY AE S.R.L.

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 187/2021

DATA : mai 2022

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
–Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

PROIECTANT GENERAL: S.C. NOVELTY AE S.R.L.

Proiect nr. 187/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare P.U.D. : si construire corp invatamant- cazare si bazin de
antrenamente situat in , Mun. Constanta, str. nespecifica, Baza Nautica, Lac
Siutghiol, jud. Constanta.

proprietar si initiator: CERONAV

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT :	arh. Mihai-Cristian Hancu
URBANISM :	arh. Iulia Cutova urb. Sergiu Gabriel Burlan
VERIFICAT:	arh. Petrescu Nicușor-Paul

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

PROIECTANT GENERAL: S.C. NOVELTY AE S.R.L.

Proiect nr. 187/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare P.U.D. : si construire corp invatamant- cazare si bazin de antrenamente, situat in Mun. Constanta, str. nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta.

proprietar si initiator: CERONAV

Borderou:

01. Foaie de Capat

02. Lista de semnaturi

03. Borderou

04. Anexe:

05. Memoriu Justificativ Plan Urbanistic de Detaliu

06. Piese desenate PUD:

P01. Situatia existenta cu plan de incadrare in zona

P02. Reglementari urbanistice

P03. Reglementari edilitare

P04. Regimul juridic al terenurilor

P05. Varianta mobilare urbanistica

07. Cuprinsul memoriului PUD:

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

1.2. OBIECTUL LUCRARI

1.3. SURSE DOCUMENTARE

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

3. SITUATIE EXISTENTA

3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

3.2. PREVEDERI ALE PUG

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

4. REGLEMENTARI

5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

6. ANEXE

Intocmit:

urb. Gabriel Sergiu Burlan

arh. Iulia Cutova

Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor-Paul

MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** – pentru Elaborare P.U.D. si construire corp de invatamant- cazare si bazin de antrenamente, mun . Constanta, str. nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta.

- Initiator si proprietar: **CERONAV**
- Proiectantul general: S.C. NOVELTY AE S.R.L.
- Subproiectanti, colaboratori:
 URBANISM : proiectat: arh. Iulia Cutova,
urb. Sergiu Gabriel Burlan
verificat: Petrescu Nicușor-Paul
- TOPOGRAFIE: Tanase Daniel Nicolae
- STUDIU GEOTEHNIC: Ing. Draganescu Liviu
- Data elaborarii: mai 2022

1.2. OBIECTUL LUCRARI

- Solicitari ale temei program:

Obiectul intocmirii prezentei documentatii pentru efectuare Planului urbanistic de detaliu, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenul amplasat in Mun. Constanta, str. nespecificata, Lac Siutghiol, jud. Constanta, avand CF nr. 203574 in suprafata de 2500 mp, conform planului de incadrare in zona, in vederea construirii unui corp de invatamant- cazare S+D+P+4E si a unui bazin de antrenamente (subsol).

Necesitatea intocmirii Planului urbanistic de detaliu pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUD-ul se dorește construirea unui imobil S+D+P+4E cu functiunea de corp invatamant - cazare, si a unui imobil subsol cu functiunea de bazin de antrenamente cu acoperis verde, in Mun. Constanta, fiind situat in zona de unitati de invatamant , conform P.U.Z. Zona Campus Universitar aprobat prin HCL 109/2017 , unde se intalnesc atat functiuni de invatamant, locuire individuala, cat si zone mixte (locuinte, case de vacanta, baze agrement), aflat la aproximativ 1000 m de faleza Marii Negre si aproximativ 6.5 m de lacul Siutghiol . Prin prezentul P.U.D. se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.
- Terenul in cauza este liber de constructii, aflat in intravilanul mun. Constanta.
- Amplasamentul este favorabil, situat in zona de unitati de invatamant a Mun. Constanta, in imediata apropiere a zonelor de locuinte individuale si zone mixte (case de vacanta, baze de agrement) si a zonelor de baze sportive.
- Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Zona studiata, in prevederile programului de dezvoltare, face parte din zona de unitati de invatamnt, fapt ce este in acord cu propunerea prezenta de corp invatamant, cazare si bazin de antrenamente , contribuind la functiunile necesare statiunii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Pentru elaborare PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:
 - Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta
 - Plan Urbanistic Zonal Zona Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 190/2017
 - Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
 - Plan de incadrare si situatie sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/immobile/Harta.html>

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –

–Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str. nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu G.M. 009 - 2000
- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administratia locala
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
- Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
- NP132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
- HCJ 152/2013 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
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Constanta

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

- Pentru intocmirea documentatiei, s-au luat in calcul studiile urbanistice superioare aprobate, ce stabilesc directiile de dezvoltare a teritoriului precum si informatii cu caracter analitic.
- Parcela se afla in zona de unitati de invatamant a P.U.Z. Zona Campus Universitar , intr-o zona predominanta cu functiuni de invatamant, locuire individuale si functiuni mixte (case de vacanta si baze de agrement).

Conform P.U.Z. Zona Campus Universitar, terenul se afla in zona de unitati de invatamant, terenul facand parte din teritoriul intravilan al localitatii. Folosinta actuala a terenului este curti constructii. Terenul studiat va necesita sistematizare deoarece in prezent exista niste taluzuri. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din platforma Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontiera de stat cu Bulgaria. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de control $T_c = 0,7s$ iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20 g$. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului :

- media lunara maxima : $+(21\div 22)^\circ C$ in iulie, august
- media lunara minima : $-(1\div 2)^\circ C$ in ianuarie
- maxima absoluta: $+36^\circ C$
 - minima absoluta : $-25.2^\circ C$ in 1942
- b) Precipitatii :
- media lunara maxima : $70 \div 80$ mm in iulie

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

- media anuala : 300 ÷ 400 mm
- cantitatea maxima in 24 h : 100 mm
- c) Vantul :
- directii predominante : N-NE
- d) Adancimea maximă de inghet : 0,90 m conform STAS 6054-77
- Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de constructibilitate stabiliti prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL 190/2017 pentru zona studiata – Zona unitati de invatamant (U.T.R. ZR5) , Regim maxim de inaltime P+4E, POT maxim=30% si C.U.T. 2.
- Localități vecine
- Palazu Mare – E87 (4 km)
- Valul lui Traian – DC39 (15 km)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Avand in vedere destinatia si caracterul zonei (unitati de invatamant, locuire individuala si functiuni mixte), consideram oportuna functiunea propusa prin prezenta documentatie de urbanim in faza PUD.

3. SITUATIE EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Parcela studiata se afla pe str. nespecificata, drum de acces din Aleea Universitatii, Baza Nautica, Lac Siutghiol, mun. Constanta, jud. Constanta . Accesul pe parcela se realizeaza frontal, pe partea de Sud a parcelei, prin drum de acces din Aleea Universitatii. Aleea face legatura cu B-dul Aurel Vlaicu, realizand o buna conexiunea cu orasul. Tronsonul de strada (adiacent parcelei supusa studiului urbanistic, se afla in proprietatea publica a orasului Constanta, si este actualmente sistematizata, are o latime de cca 10 m desevind ca artera de folosinta locala de categoria a IV-a. .

In prezent drumul de acces din aleea Universitatii are o latime de cca 10 m asigurand circulatia auto pe doua sensuri, fiind un drum de piatra. Profilul strazii se compune din partea carosabila (cca 8.00 m), si o parte pietonala (cca 2.00 m), .

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata parcelei este de 2500 mp si se afla in proprietatea Centrului Roman de pregatire si perfectionare a personalului din transporturi Ceronav.

Forma terenului este neregulata, frontul stradal fiind pe latura de sud. Parcelarul din care face parte lotul ce a generat PUD este alcatuit din parcele de dimensiuni mai mari, adecvate pentru edificarea de constructii de gabarit mediu spre mare.

Terenul studiat se invecineaza:

- la front – drum de acces din Aleea Universitatii, aflat in domeniu public al orasului ;
- in partea de Vest – cu o parcela domeniu privat al statului- CF 201377 ;
- in partea de Est – cu o parcela proprietate privata - CF 238984 – teren liber de constructii;
- in partea de Nord – cu zona de protectie a Lacului Siutghiol .

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii. Pe parcela exista arbori. POT existent=0.00%, CUT existent=0.00. Lotul este orientat pe directia N-S.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent cu unitati de invatamant, iar in vecinatate se intalnesc zone de baze sportive, zone cu locuinte individuale (P+3) si zone mixte (case de vacanta, baze de agrement) aferente Zonei III din P.U.Z. Campus Universitar. Destinatiile cladirilor invecinate sunt, de asemenea, incadrabile la unitati de invatamant sau locuinte individuale P+3E.

Trama stradala este una regulata cu strazi cu prospecte relativ normale pentru categoria de strada. Tipologic si morfologic, zona are un caracter eterogen, cu un grad mediu de ocupare al terenului.

Unul din punctele tari ale zonei aflata in imediata vecinatate este existenta utilitatilor.

Noua investitie este binevenita pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona drumului de acces - domeniul public al orasului ;
- Teren privat – proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse – proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 203574 UAT Constanta , si avand o suprafata in acte de 2500 mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind in mare ocupate sau libere de constructii, si domeniul public al municipiului Constanta .

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul din zona activa a constructiei propuse, din amplasamentul cercetat este alcatuit din depozite de calcar cretos alb, calcar alterat fisurat cenusiu si calcar cenusiu tare cu mici fisuri.

Imobilul se poate funda in stratul de calcar cenusiu tare cu mici fisuri. Imobilul propus se poate funda in acest strat, in conditiile din studiul geotehnic.

In raport cu datele obtinute si conditiile geotehnice din amplasament se fac urmatoarele recomandari privind conditiile de fundare : - pe verticala alcatuirea geologica ,conform prevederilor STAT 3300/2-85 , tabelul 1 , poate accepta calculul definitiv al fundatiilor pe seama presiunilor conventionale de baza; fundarea in amplasament pentru investitia propusa, se poate face direct, dar in conditiile din studiul geotehnic.

3.6. ACCIDENTE DE TEREN

Terenul necesita sistematizare verticala deoarece prezinta taluzuri.

3.7. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana- nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraje la adncimi de 1.80m respectiv 1.90m de la cota terenului actual.

3.8. PARAMETRI DE FUNDARE

In faza de predimensionare a noilor fundatii, drept capacitate portanta a terenului se va admite P. conv stabilit in functie de presiunea conventionala de baza Pconv ($p_{ef} \leq 1.20p_{conv}$) corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/ 2-85.

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile adiacentei parcelei studiată prin PUD sunt ocupate sau libere de construcții. Clădirile din zona imediat învecinată sunt relativ recente, reprezentative pentru arhitectura estivală, cu un caracter destul de unitar, având structura din cadre de beton armat și zidărie pentru închideri și în principal acoperisuri tip terasă. Gradul de conservare al acestora este unul bun.

3.10. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitățile existente în zona sunt cele de: energie electrică, apă și canalizare, rețea de telefonie, rețea de televiziune și date și gaz. Necesarul de utilități pentru funcțiunea propusă va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanți autorizați. La fel se va proceda și în cazul devierii sau extinderii rețelelor de utilități existente. Actualmente terenul este bransat/racordat la utilitățile publice.

3.11. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, în zona neexistând surse de poluare, iar funcțiunea propusă nu ridică probleme de acest gen. Conform ghidului metodologic GM 009-2000, pentru faza PUD nu este necesar avizul autorității de mediu.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilită de comun acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui imobil – Corp de învățământ- cazare S+D+P+4E și unui Bazin de antrenamente la subsol cu acoperis verde. Obiectul principal al P.U.D. este reglementarea amplasării construcțiilor –corpul de învățământ-cazare și bazinul de antrenamente– fata de limitele (alinimant, laterale și posterioară) ale parcelei. Amenajarea terenului presupune acces auto și pietonal, platforma dalată pietonală și auto, locuri de parcare, terase și spații verzi.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Utilizări admise

Din punct de vedere funcțional, obiectivul propus se încadrează în prevederile P.U.Z. ZONA CAMPUS UNIVERISTAR aprobat prin HCL nr. 190/2017, pastrandu-se utilizările admise, conform enumerării de mai jos.

Funcțiuni permise:

- spații pentru instruire teoretică și practică;
- spații de cazare pentru studenți;
- amenajări, cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, garaje, spații plantate, amenajări de sport, împrejmuiri;
- construcții aferente echipării tehnico-edilitare care să nu fie vizibile dinspre pietonalul de pe malul lacului.

Utilizări admise cu condiționari

- se pot amplasa panuri de afișaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu condiția ca acestea să aibă un caracter unitar, să fie amplasate în afara circulației publice, carosabile sau pietonale, cu afectarea minimă a spațiilor plantate amenajate;
- alimentație publică, comerț maxim 20% din suprafața construită;
- amenajări ale parcursului pietonal: bănci, corpuri iluminate, lucrări de artă și altele asemenea cu condiția integrării în specificul activității dominante desfășurate în incintă;

-spatii de alimentare carburanti si resurse de energie ori apa potabila exclusiv pentru ambarcatiunile institutiei.

Utilizari interzise

Se interzice utilizarea, chiar si partiala, a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela se poate considera construibila daca are o suprafata minima de 150mp si un front la strada de min. 12m iar adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.

Frontul la strada de mjinim 8,00 pentru cladiri insiruite si respectiv 12m pentru cladiri cuplate sau izolate.Parcela care a generat PUD respecta aceste cerinte, avand un front de aproimativ 37.91 mp, iar suprafata este de 2500mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniment

Retragerea constructiilor fata de frontal strazii este de minim 15.00m.

Se pot realiza iesiri in consola, cu conditia ca proiectia acestora la sol sa depaseasca inaltimea de 3m.

Amplasarea in interiorul parcelei (fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor)

Constructiile vor fi amplasate pe parcela in regim punctual (izolat).

In interiorul parcelei – indiferent de inaltimea constructiilor - retragerea acestora fata de limita de proprietate:

- retragere minima de 5,00 m fata de limita posterioara din nord;
- retragere minima de 5,00 m fata de limita laterala din est ;
- retragere minima de 0.00 m (calcan) fata de limita laterala din vest;
- retragere minima de 15.00 m fata de limita frontala din sud - Anexele vor putea fi amplasate pe limita laterala stanga sau posterioara cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m de la cota terenului sistematizat;

- Nu se vor admite calcane spre strada.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena prevazute in OMS 119/2014 precum si din punct de vedere PSI cu respectarea distantelor minime de siguranta si acceselor in caz de interventie conform normativului P118-2/2013; In acest caz, fiind vorba despre doua constructii, una fiind subterana (bazinul de antrenamente) si una subterana si supraterana (corpul de invatamant si cazare avand D+S+P+4E) distantele care sa asigure insorirea celei dintai, conform OMS 114/2014), sunt indeplinite. Tot legat de aceasta relatie dintre cele constructii, prin prisma P118/2013, accesul autospecialiei de interventie este pe partea de sud a parcelei, astfel incat aceasta sa aiba acces in caz de urgenta.

Circulatii si accese - carosabile si pietonale

Parcela va avea asigurat doua accesuri carosabile direct dintr-o circulatie publica.

Accesurile carosabile la parcajele amenajate in incinta (pe parcela) se va realiza astfel: Pentru parcelele cu suprafata de minim 150mp si avand front la o singura strada, se va asigura un singur acces pe parcela cu latimea cuprinsa intre 2.5 si 6m sau maximum 2 accese distincte cu latimea cuprinsa intre 2.5 si 3 m fiecare. In cazul de fata, se vor realiza doua accesuri carosabile , unul cu latimea de 6,50m, si inca un acces carosabil pentru aprovizionare avand latimea de aproximativ 5m.

De asemenea se vor realiza doua accesuri pietonale.

Totdata, este asigurat accesul persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare printr-o rampa dimensionata corect, in zona accesului catre receptia hotelului.

Stationarea autovehiculelor. Parcaje

Conform Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta:

Accesul la spatiile destinate parcarii este permis numai din circulatii carosabile amenajate fara afectarea domeniului public.

Parcarea autovehiculelor pe spatiul public este interzisa in afara spatiilor special amenajate pentru acesta.

In interiorul parcelei se vor amenaja un numar de 4 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+4E.

Etajul superior nu va fi sub forma de mansarda. Acestea sunt interzise.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 20m.

Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul general traditional al Mun. Constanta si va tine seama de vecinatati.

Aspectul exterior se va conforma caracterului zonei, de instituii de invatamant, baze de agrement , locuinte de vacanta, cu densitate medie, acordand prioritate cadrului natural.

Se interzice folosirea azbocimentului si a membranelor bitumunoase pentru acoperirea cladirilor, anexelor si garajelor.

Zidurile pot fi realizate din placaje cu piatra naturala sau caramida.

Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb, alb-murdar, beige, crem.

Tamplaria ferestrelor va fi executata din lemn sau PVC, in culori de alb, stejar, gri, wenge.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa, canalizare, gaz, internet si telefonie).

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Pe amplasament se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA S.A. iar in cazul in care se vor descoperi conducte de apa si de canalizare , se va anunta de urgenta Divizia Apa-Canal Constanta iar beneficiarul va suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

In zona nu exista retele de apa si de canalizare aflate in intretinerea RAJA S.A.. In zona amplasamentului se afla conducta de refulare Dn 75mm PEHD care apartine CERONAV iar pe aleea Universitatii exista colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, care nu apartine RAJA S.A..

Amplasamentul studiat se afla partial in Perimetrul de Protectie Hidrogeologica al Sursei de Apa Constanta Nord- Putul 2, si se vor respecta cu strictete prevederile HG 930/2005.

Spatii libere si spatii plantate

Suprafata de spatii verzi minima ce trebuie asigurata conform H.C.J. 152/2013 cu completarile ulterioare este de 20% din suprafata terenului, adica minim 500 mp. Se propune un spatiu verde de 1226,46 mp reprezentand 49% din suprafata parcelei.

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada de acces se vor executa cu inaltimea de maxim 2m. Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2.0m si pot fi opace, se admite separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu cu acordul vecinilor.

Inaltimea totala a imprejmuirii va fi de maxim 2m.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim 30%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT max. 2

4.3. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful parcelei studiate necesita sistematizare verticala. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela. Ca o masura ce implica reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii, pamantul rezultat din excavatia subsolului partial si a fundatiilor va fi redistribuit pe lot si utilizat in diferite amenajari punctuale ce presupun modificarea locala si superficiala a reliefului. In orice caz, sistematizarea nu va afecta parcelele vecine, nu se vor scurge apele catre acestea ori catre domeniul public.

4.4. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Parcela studiată nu prezintă un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei. Zona se afla in zona de interes arheologic, astfel fiind necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii, pentru investitiile viitoare. De asemenea amplasamentul studiat se afla partial in Perimetrul de Protectie Hidrogeologica al Sursei de Apa Constanta Nord- Putul 2, si se vor respecta cu strictete prevederile HG 930/2005.

4.5. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce privește evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiiului menajer. Pentru depozitarea gunoiiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestre. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

Pe de alta parte, consructiile propuse vor avea o eficienta energetica ridicata, indeplinind toate conditiile de izolare termica, fonica si hidro si micsorandu-se astfel cantitatile de emisii din natura.

4.6. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati, ce vor deveni publice dupa realizare. Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

4.7. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcarri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al imobilului la cota parterului sa fie cu cel putin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

5. BILANT TERITORIAL

BILANT REGLEMENTARI

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Unitati de invatamant	2500,00mp	2500,00mp
TOTAL proprietate privata	2500,00mp	2500,00mp

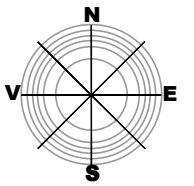
6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUZ aprobat prin HCL 190/2017. Realizarea imobilului si sistematizarea terenului contribuie la cresterea aspectului urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. Prezentul PUD are un caracter de detaliere locala ce explicita prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al localitatii Constanta. Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Constanta beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Intocmit,
 Arh. Iulia Cutova,
 urb. Sergiu Gabriel Burlan

Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor-Paul

REGLEMENTĂRI URBANISTICE



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA ZONA STUDIATA (3640 MP)
- PARCELA GENERATOARE P.U.D. (2500 MP)
- LIMITA PROPRIETATE
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- ALINIAMENT EXISTENT
- LIMITA ZONA DE PROTECTIE A LACULUI (5M)
- LIMITA A.B.A.D.L.
- LIMITA INTRAVILAN EXISTENT CF PUG AFLAT IN CURS DE ACTUALIZARE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- UNITATI DE INVATAMANT, CENTRE DE PERFECTIONARE, CF PUZ CAMPUS UNIVERSITAR
- LOCUINTE P+2E-3E
- ZONA DE PROTECTIE A LACULUI (5M)
- ZONA BAZE SPORTIVE
- LAC SIUTGHIOL

ALTE ELEMENTE

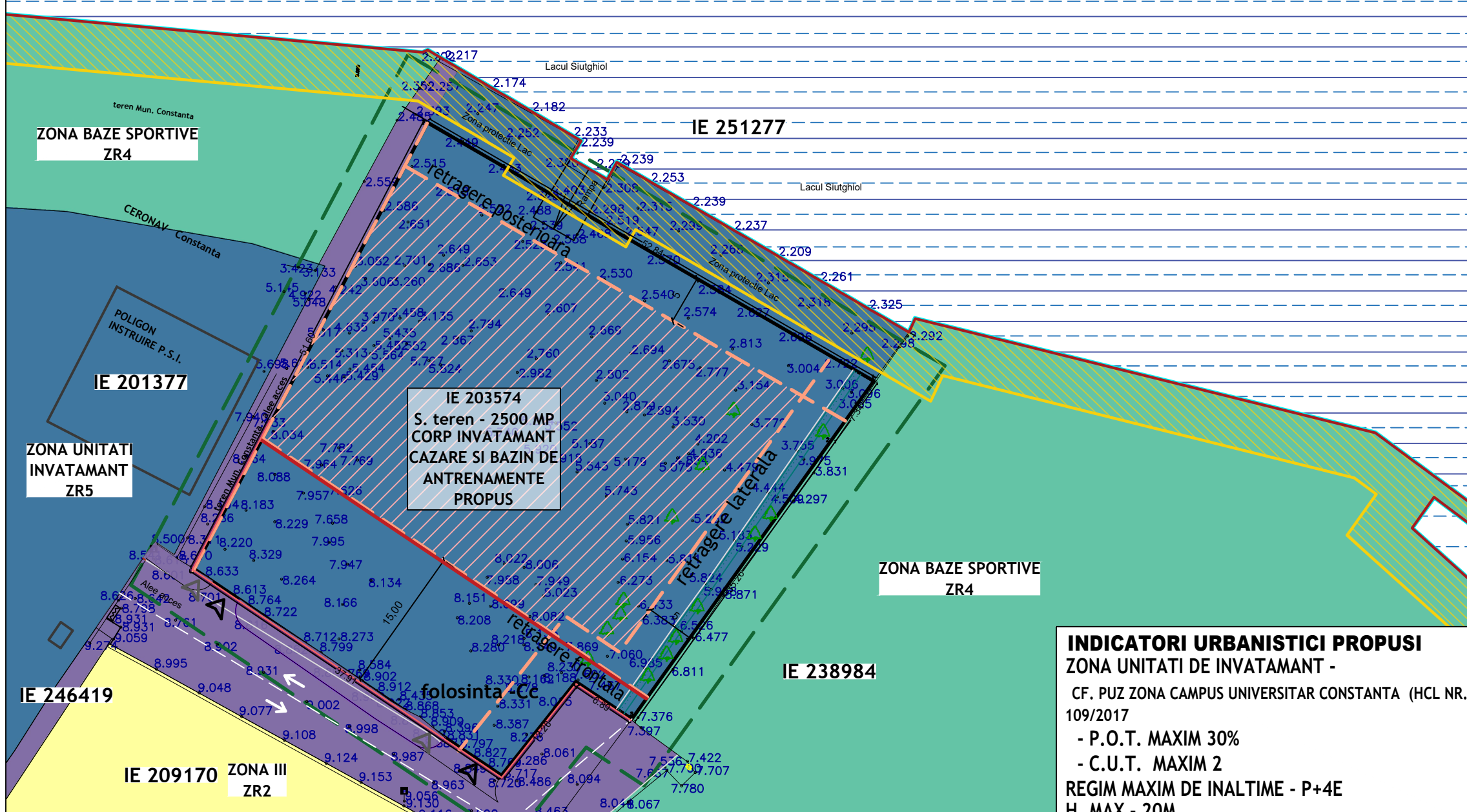
- VOLUME VEGETALE
- CĂI DE COMUNICAȚIE PROPUSE**
- CIRCULAȚII PIETONALE / CAROSABILE
- AX DRUM
- SENSUL DE MERS
- ACCES CAROSABIL PROPUȘ
- ACCES PIETONAL PROPUȘ

REGLEMENTARI

- EDIFICABIL
- SUPRAFATA EDIFICABILA PROPUȘA
- ALINIAMENT PROPUȘ
- ALINIAREA CLADIRILOR PROPUȘA

BILANT PROPUȘ

FUNCȚIUNE	SUPRAFATA	PROCENT
1 UNITATI DE INVATAMANT	2500,00 MP	100%
TOTAL	2500,00 MP	100%

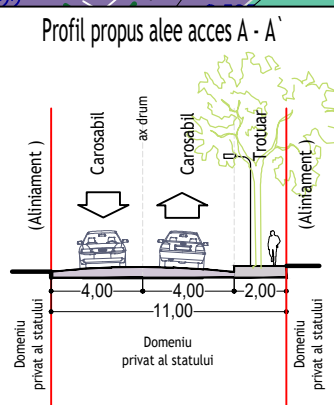


INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI
ZONA UNITATI DE INVATAMANT -
CF. PUZ ZONA CAMPUS UNIVERSITAR CONSTANTA (HCL NR. 109/2017
- P.O.T. MAXIM 30%
- C.U.T. MAXIM 2
REGIM MAXIM DE INALTIME - P+4E
H. MAX - 20M

Inventar de coordonate

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	308806.399	789546.471	7.337
2	308800.440	789542.190	35.257
3	308771.770	789521.670	6.889
4	308775.592	789515.938	12.265
5	308765.981	789508.319	37.914
6	308787.134	789476.854	51.598
7	308832.870	789500.741	52.839

S(1)=2518.35mp



*Nota: Conform Plan Urbanistic Zonal ZONA CAMPUS UNIVERSITAR aprobat prin HCL nr. 109/2017- ZONA INVATAMANT- Functiuni permise:
-spatii pentru instruire teoretica si practica;
-spatii de cazare pentru studenti;
-amenajari ;
-constructii aferente echiparii tehnico-edilitare care sa nu fie vizibile dinspre pietonulul de pe malul lacului.

Verificator				
Verif./Exp.	Nume:	Semnătura:	Cerița / Referatul / Expertiza nr. data:	
NOVELTY	S.C. NOVELTY AE S.R.L.		Beneficiar: CERONAV	
	J40/1796/2013, CUI- RO 31225720, Bucuresti, Soseaua Straulești,198 tel. +4 074 56128 78 office@nvtv.ro , www.noveltyae.ro			
Șef proiect	arh. Mihai-Cristian Hancu		Titlu proiect: ELABORARE P.U.D. ȘI CONSTRUIRE CORP ÎNVĂȚĂMÂNT-CAZARE ȘI BAZIN DE ANTRENAMENTE	
Proiectat	arh. Iulia Cutova		Nr. proiect: 187/2021	
	urb. Burlan Sergiu Gabriel		Data: mai 2022	
			Faza: P.U.D.	
Elaborat	arh. Iulia Cutova		Titlu planșă: REGLEMENTĂRI URBANISTICE	
	urb. Burlan Sergiu Gabriel		Nr. planșă: A02	
Verificat	arh. Petrescu Nicușor Paul		format planșă: A3- 420x297 mm	
			Scara: 1:500	