

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «PLAN URBANISTIC DETALIU-CONSTRUIRE PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER»

LOCALIZARE: CONSTANTA,BD.AUREL VLAICU,SOLA 58,PARCELA A592/20,LOT 1

BENEFICIARI: SC ALFA MEDICAL SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT SRL

FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII: 2017

PROIECT NUMAR: 71/2017

PROIECT NR.71/2017

PLAN URBANISTIC DETALIU – CONSTRUIRE PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE,
IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU(TANASE) ROXANA

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru un imobil P+1E cu destinatia de birouri si depozit de produse farmaceutice.Terenul pe care se realizeaza constructia are 855mp si se doreste modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 286/2006.

Documentația de urbanism se coreleaza cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile immediate și cu solicitările populației,reglementand amanuntit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 286/2006,conform legii 350/2001 si prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- actualizarea planurilor topografice

Documentația de urbanism PUD avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primariei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

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

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- 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
- HG nr. 445/2009, 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
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu”
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcjelor de auturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 286/2006

CAPITOLUL 2**STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU- CONSTRUIRE PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER » în suprafață de 855 mp, 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 PREVEDERILE PUG,PUZ

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 zona mixta: depozitare (în spații inchise- hale, platforme) comert en-gros, producție nenociva, spații de prezentari- expozitii, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotari de nivel de cartier sau de oraș; funcțiuni acceptate de RAJA, în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII.

Amplasamentul este situat pe bd. Aurel Vlaicu. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, respectiv Bd. Aurel Vlaicu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de depozitare și locuințe colective (în imobile cu regim de înaltime P+4E), precum și zone de servicii și comert.

Amplasamentul studiat se găseste în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe bd. Aurel Vlaicu.

Conform HCLM nr. 286/2006, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR2:

- depozitare (în spații inchise- hale, platforme)
- comert en-gros,
- producție nenociva,
- spații de prezentari- expozitii,
- birouri,
- locuințe de serviciu,
- baze de producție,
- dotari de nivel de cartier sau de oraș;
- funcțiuni acceptate de RAJA, în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de înaltime maxim: 20m
- P.O.T. maxim = 50% pentru construcții și 90% pentru construcții și platforme;
- C.U.T. maxim = raportat la P.O.T. și RH

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 înseminate 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 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29 \text{ m/s}$, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5 \text{ kPa}$.

Temperaturile medii anuale se înscriv cu valori superioare mediei naționale, de $11,2^\circ\text{C}$. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C , dar pozitivă, iar vara depășește 25°C . Adâncimea de îngheț se situează la $-0,90 \text{ m}$.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20 \text{ g}$ exprimată în termeni ai accelerării 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 $T_c = 0,7 \text{ secunde}$.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat și nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizează prin prezenta formațiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliană, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmează complexul argilos - argila prafosă + argila.

Amplasamentul cercetat se încadrează, în funcție de statul de fundare, în categoria terenurilor de fundare medii, în condițiile unei stratificări practice uniforme și orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnică 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomandă fundarea construcției direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandări suplimentare:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii în perioada execuției și în timpul exploatarii, prin îndepărțarea apelor de suprafață și înlaturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață
- în jurul construcției se vor prevedea trotuare impermeabile de protecție, cu pantă de până la 5% spre exteriorul clădirii, cu lățimea de minimum 0.9 m lățime, cu scurgerea apelor pluviale în limita terenului proprietății.

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :Bd.Tomis,Bd.Aurel Vlaicu.Accesul la teren se face din bd.Aurel Vlaicu,având lățimea existentă medie a carosabilului de 14m și a trotuarelor de 3m.

2.6. OCUPAREA TERENURILOR,CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCTIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcții diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim colectiv
- Depozitarie
- Comerț, servicii.

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

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

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

La amplasarea construcției în lot se va tine seama de restricțiile generate de zonele de protecție ale conductelor de apă, conductelor de canalizare și a liniilor electrice aeriene. Astfel, s-a tinut cont de culoarele de teren de:

- minim 10m stanga-dreapta de la generațoarele exterioare conductelor de aducție apă– F2 Dn.800mm Cisnea-Palas și F3 Dn.800mm Cisnea-Palas– ce cuprind zonele de protecție sanitara cu regim sever, situate la distanțe de 11m, și respectiv 16m față de axul drumului;
- 5m stanga-dreapta la generațoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate–Dn.800mm OL+PREMO (h=2,2m)–ce cuprinde zona de protecție și siguranță, situată la distanță variabilă de 28,5m-29m față de axul drumului.

Conform HG 930/2005, ap. VIII, art. 30, alin. d, aceste zone de protecție nu se vor betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavete).

Solutiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agreeamente de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU SI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPATIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, respectiv birouri și depozitare produse farmaceutice cu dotările aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în 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.

Se vor amenaja spații plantate sub forma de spații verzi cu rol decorativ, în suprafața totală amenajată de 428 mp, din care 225 mp la nivelul solului și 203 mp pe acoperisul tip terasa. Suprafața totală a spațiilor verzi va fi de minim 50% din suprafața terenului, conform HCJC 152/2013.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative, flori și mușchi. Se vor prevedea instalații automate pentru irigație pentru plantele care să le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a retelei de circulație.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcția de depozitar produse farma și birouri, cu regim de P+1E, maxim 9m. Pe teren nu există în prezent nici o construcție.

2.10. DISFUNCTIONALITATI

Suprafața de teren 855 mp, ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este în acest moment acoperit de vegetație spontană crescută haotic.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiunilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - respectarea retragerilor laterale și posterioare
 - amenajarea spațiilor verzi necesare

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCLM nr. 286/2006, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR2:

- depozitar (în spații inchise - hale, platforme)
- comerț en-gros,
- producție nenociva,

- spatii de prezentari- expozitii,
- birouri,
- locuinte de serviciu,
- baze de productie,
- dotari de nivel de cartier sau de oras;
- functiuni acceptate de RAJA, in concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII.

Indicatori urbanistici maximi aprobat:

- regimul de inaltime maxim: 20m
- P.O.T. maxim = 50% pentru constructii si 90% pentru constructii si platforme;
- C.U.T. maxim = raportat la P.O.T. si RH

3.3. VALORIZAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă:Bd.Tomis , bd.Aurel Vlaicu.

Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul bd.Aurel Vlaicu,strada cu patru sensuri,fiecare cu cate două benzi de mers pe fiecare sens cu latime totală de 14m.

Deoarece bd.Aurel Vlaicu este propus spre extindere,de la 20m la 40m,beneficiarii terenurilor cu deschidere la bulevard trebuie să lase libera o fisie de teren pe lungimea de 30m din axul existent al drumului,in vederea acestei extinderi propuse. În urma extinderii ,profilul stradal al bd.Aurel Vlaicu va fi cu trotuare de 3m,3 benzi pe sens avand o latime totală de 21mp,o zonă verde de 6m latime și un drum colector cu 2 benzi,avand 7m latime.

Necesarul de locuri de parcare auto:4 locuri de parcare auto care se vor asigura astfel:

-4 locuri de parcare auto vor fi asigurate pe terenul proprietate.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCTIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost întocmit pe baza temei cadru elaborată de beneficiar, particularităților terenului din punct de vedere al vecinătăților și condițiilor geotehnice, dar și a condițiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 1152/2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafața de 855mp aferentă edificării construcției P+1E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT(suprafața construită /suprafața terenului)	0,00%	50 %	45.8%
CUT(suprafața desfasurată / suprafața terenului)	0,00	Raportat la POT și RH	0.65
Regim de înaltime - H_{max} (nr. niveluri / metri)	--	20M	P+1E (12m)
Suprafața construită la sol/Suprafața proiectată la sol	0 mp	--	338.7mp/390.9mp
Suprafața desfasurată	0 mp	--	554.3mp

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descooperite,platforme si scari acces exteroare) sau proiectia etajelor si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, cota amenajata a acestuia fiind la cota parterului, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circularii persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

NORD	Most. Iancu Arghir
EST	Blv. Aurel Vlaicu (DJ 664)
SUD	Lotul 3 (alee de acces) si Pîrvu Constantin
VEST	A592/20 lot 2

Distantă față de construcțiile vecine:

-la nord: constructia vecina existenta hala cherestea parter(Hmaxim aprox.7m,Hmaxim cornisa aprox.4m) situata la o distanta de minim 0.8ml fata de constructia proiectata,pe limita de proprietate,cu realizarea unui calcan tratat architectural si protejat la incendiu conform normativ P118.

-la sud :fatada imobilului proiectat este pozitionata pe limita terenului,la distanta de minim 1.0m fata de aleea de acces existenta

-la vest : fatada imobilului proiectat va fi pozitionata fara retragere fata de limita posterioara,cu realizarea unui calcan tratat arhitectural

-la est : constructia va fi proiectata la o distanta de minim 24.02 m fata de limita existenta a terenului

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minime prevazute pentru spatiile de birouri si depozitare produse farmaceutice, astfel se asigura:

- acces liber individual la spatiu;
- spatiu pentru fiecare birou;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- spatiu de depozitare
- dimensionare circulatii
- grupuri sanitare;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor menajere
- accesul auto marfa

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare.Se vor respecta intocmai distantele de protectie,masurile de protectie si zonele non aedificandi stabilite prin avizele furnizorilor de utilitati cerute prin certificatul de urbanism.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2^1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de retele tehnico-edilitare de alimentare cu apa, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefonie care nu afecteaza amplasamentul studiat.

Se interzice construirea in zona de protectie a conductelor de apa si a cablelor aeriene de inalta si medie tensiune; se interzice blocarea sau bararea surgerii apelor din canalele de drenare ce traverseaza loturile si situate la nord de calea ferata, debitul de apa din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta in reteaua colectoare pluviala urbana.

La amplasarea constructiei in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizaresi a liniilor electrice aeriene. Astfel, s-a tinut cont de culoarele de teren de:

- minim 10m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare conductelor de aductiune apa- F2 Dn.800mm Cisnea-Palas si F3 Dn.800mm Cisnea-Palas- ce cuprind zonele de protective sanitara cu regim sever, situate la distante de 11m, si respectiv 16m fata de axul drumului;
- 5m stanga-dreapta la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate–Dn.800mm OL+PREMO (h=2,2m)–ce cuprinde zona de protective si siguranta, situat la distant variabila de 28,5m-29m fata de axul drumului.

Conform HG 930/2005, ap. VIII, art. 30, alin. d, aceste zone de protectie nu se vor betona, nu se vor realize constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Solutiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agrementate de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentatie de urbanism apartine persoanelor fizice.

CAPITOLUL 4 CONCLUZII SI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobată prin PUZ.

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

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice 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.

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.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU(TANASE)

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:

SC ALFA MEDICAL SRL

PROIECTANT GENERAL :
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:71/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI
DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE
TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.AUREL VLAICU,SOLA 58,PARCELA A592/20,LOT
1

TITLUL PLANURILOR

PLAN INCADRARE IN ZONA
SCARA 1:2000

U01

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



LEGENDA
Limite si parcelar

- Limita amplasament ce a generat PUD S= 855 mp (din care 338.4mp se cedeaza pentru extindere bd.Aurel Vlaicu)
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Teren folosit pentru extindere bd.Aurel Vlaicu
- UTR 2 Indicativ zona de reglementare existenta

Regim juridic

- Terenuri proprietate privata aparținând persoanelor fizice sau juridice
- Terenuri proprietate publică de interes local

SC ARIA CONCEPT SRL

Acest document nu va fi reproducus, sub nicio forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al s.c. ARIA CONCEPT s.r.l.

BENEFICIAR:

SC ALFA MEDICAL SRL

PROIECTANT GENERAL :
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:71/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

Terenul studiat se incadreaza in UTR2- depozitare (in spatii inchise- hale, platforme) comert en-gros, produtie nenoiva, spatii de prezентari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de producție, dotari de nivel de cartier sau de oras; functiuni acceptate de RAJA, in concordanța cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII.

Se interzice construirea in zona de protectie a conductelor de apa si a cabelelor aeriene de inalta si medie tensiune; se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traverseaza loturile si situate la nord de calea ferata, debitul de apa din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta in reteaua colectoare pluviale urbane.

Accesele se vor realiza prin drumul de acces din bd. Aurel Vlaicu si parcasele necesare se vor asigura in limita proprietati, calculate conform HGR 525/27.06.1996. Circulatia autovehiculelor se face prin drumul de acces din bd. Aurel Vlaicu si din aleea de acces existenta, iar cea pietonala pe trotuarale aferente.

- Aliniament teren fata de strazile adiacente terenului: retragere 30m din axul existent al bd. Aurel Vlaicu;
- Alinierea constructiilor fata de nou aliniament al terenului: la amplasarea constructiilor in lot se tine seama de restrictiile generate de zona de protectie a conductelor de apa, conducte de canalizare si a liniilor electrice aeriene.

- P.O.T. maxim = 50% pentru constructii si 90% pentru constructii si platforme;

- C.U.T. maxim = raportat la P.O.T. si RH

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI
DEPOZIT PRODUSE
FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE TEREN SI
ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.AUREL VLAICU,SOLA 58,PARCELA
A592/20,LOT 1

TITLUL PLANURILOR

PLAN REGIM JURIDIC
SCARA 1:500

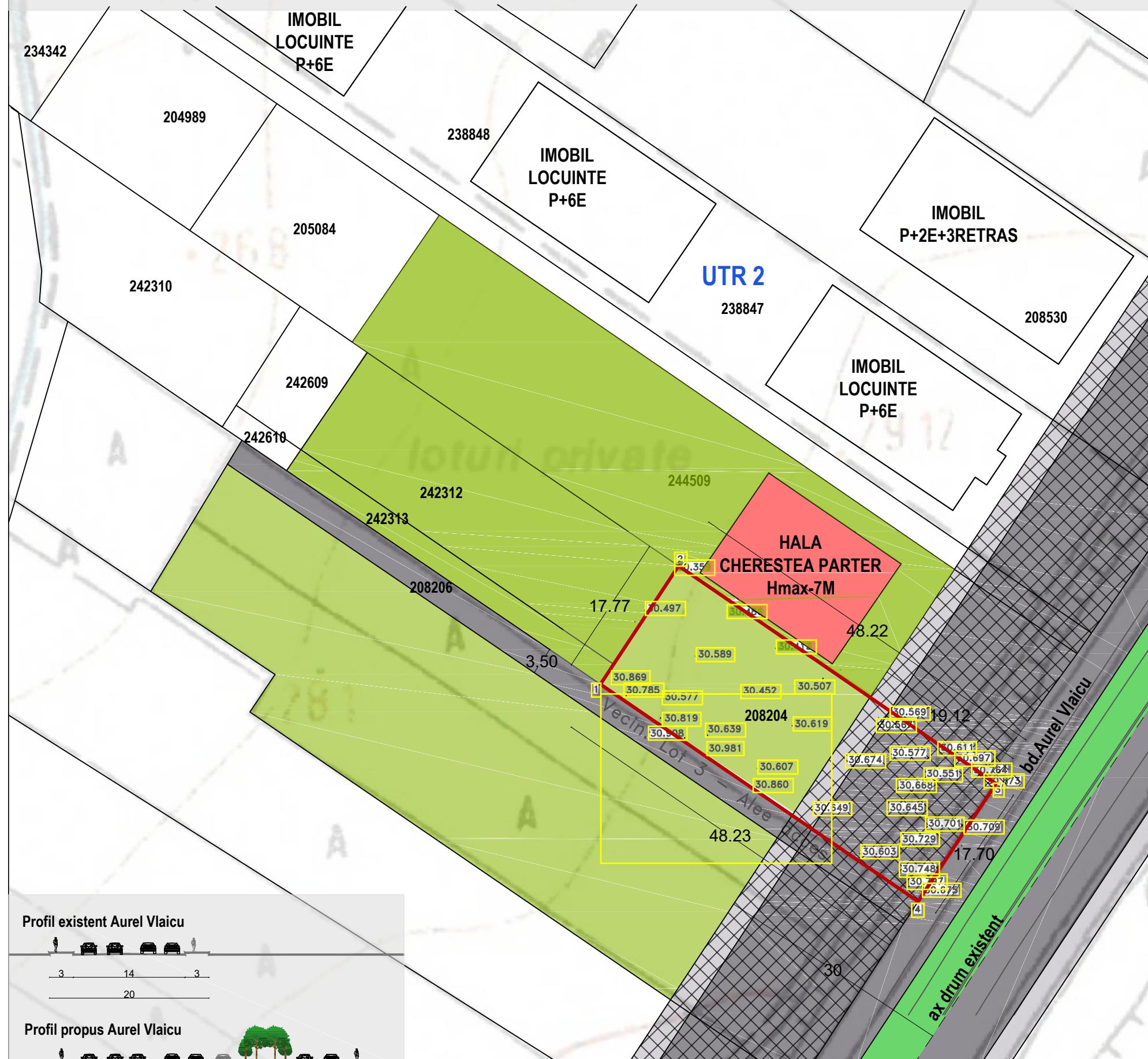
U04

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	306413.720	788309.990	17.778
2	306428.560	788319.780	48.224
3	306401.270	788359.540	17.701
4	306386.490	788349.800	48.232
S (1)=855.41mp			P=131.935m

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE,IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



Acest document nu va fi reprobus, sub nicio forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al s.c. ARIA CONCEPT s.r.l.



LEGENDA

Limite si parcelar

Limita amplasament ce a generat PUD S= 855 mp
(din care 338.4mp se cedeaza pentru extindere
bd.Aurel Vlaicu)

Limite de proprietate

Contur indicativ al constructiilor

Teren liber de constructii

XXX Teren folosit pentru extindere bd.Aurel Vlaicu

UTR 2 Indicativ zona de reglementare existenta

Functiuni existente

Comert, servicii

Spatii verzi publice

Spatii verzi in incinta

Circulatii pietonale

Circulatii carosabile

Circulatii pietonale in incinta

Circulatii carosabile in incinta

Parcaje amenajate in incinta

Bilant teritorial existent

Steren total=855mp
Steren ramas dupa extindere Aurel Vlaicu=516.6mp
Sconstruit=0.00mp
Scirculatii=0.00mp
Sverde=855mp

Terenul studiat se incadreaza in UTR2- depozitare (in spatii inchise- hale, platforme) comert en-gros, productie nenoica, spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de producție, dotari de nivel de cartier sau de oraș; functiuni acceptate de RAJA, in concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII.

Se interzice construirea in zona de protectie a conductelor de apa si a cabelelor aeriene de inalta si medie tensiune; se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traverseaza loturile si situate la nord de calea ferata, debitul de apa din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta in reteaua colectoare pluviale urbane.

Accesele se vor realiza prin drumul de acces din bd. Aurel Vlaicu si parcasele necesare se vor asigura in limita proprietati, calculate conform HGR 525/27.06.1996. Circulatia autovehiculelor se face prin drumul de acces din bd. Aurel Vlaicu si din aleea de acces existenta, iar cea pietonala pe trotuarale aferente.

- Aliniament teren fata de strazile adiacente terenului: retragere 30m din axul existent al bd. Aurel Vlaicu;
- Alinierea constructiilor fata de nou aliniament al terenului: la amplasarea constructiilor in lot se tine seama de restrictiile generate de zona de protectie a conductelor de apa, conducte de canalizare si a linilor electrice aeriene.

- P.O.T. maxim = 50% pentru constructii si 90% pentru constructii si platforme;
- C.U.T. maxim = raportat la P.O.T. si RH

REGLEMENTARI EXISTENTE

UTR 2

REGLEMENTARI	REGLEMENTATI DOC. URB.	EXISTENT
POT	50%-90%	0%
CUT	conf. POT si RH	0.0
RH	20M	0M

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	306413.720	788309.990	17.778
2	306425.560	788319.780	48.224
3	306401.270	788359.540	17.701
4	306386.490	788349.800	48.232
S (1)=855.41mp		P=131.935m	

SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:

SC ALFA MEDICAL SRL

PROIECTANT GENERAL :
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:71/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI
DEPOZIT PRODUSE
FARMACEUTICE,IMPREJMUIRE TEREN SI
ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.AUREL VLAICU,SOLA 58,PARCELA
A592/20,LOT 1

TITLUL PLANURILOR

PLAN SITUATIE EXISTENTA
SCARA 1:500

U02

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER



LEGENDA	
Limite si parcelar	
Limita amplasament ce a generat PUD S= 855 mp (din care 338.4mp se cedeaza pentru extindere bd.Aurel Vlaicu)	Limita de proprietate
Contur indicativ al constructiilor	
Teren liber de constructii	Xxx Teren non aedificandi pentru extindere bd.A.Vlaicu
UTR 2 Indicativ zona de reglementare existenta	/ / / Teren non aedificandi retele RAJA
Functiuni propuse	
Comert, servicii	Limita parter
Limita etaj	Spatii verzi publice
Spazi verzi in incinta-225mp	Spatii verzi pe acoperis-203mp
Circulatii pietonale	Circulatii pietonale in incinta
Circulatii carosabile	Circulatii carosabile in incinta
Paraje amenajate in incinta-4 locuri de parcare	
Bilant teritorial propus	
Steren total=855mp(100%)	Steren ramas dupa extindere Aurel Vlaicu=516.6mp
Sconstruit=338.7mp construcție(39.6%)	Scirculatii(alei,parcage,platforme)=291.3mp(34.1%)
Sverde=225mp(26.3%)	



SC ARIA CONCEPT SRL

BENEFICIAR:

SC ALFA MEDICAL SRL

PROIECTANT GENERAL :
SC ARIA CONCEPT SRL

SEF DE PROIECT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTAT / DESENAT
Urb.Roxana Marculescu

OBSERVATII

Nr. Proiect:71/Faza:PUD/ Data:2017

REVIZIA:

TITLU PROIECT

PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI
DEPOZIT PRODUSE
FARMACEUTICE,IMPREJMUIRE TEREN SI
ORGANIZARE DE SANTIER

ADRESA

MUNICIPIUL CONSTANTA
BD.AUREL VLAICU,SOLA 58,PARCELA
A592/20,LOT 1

TITLUL PLANURILOR

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
SCARA 1:500

U03