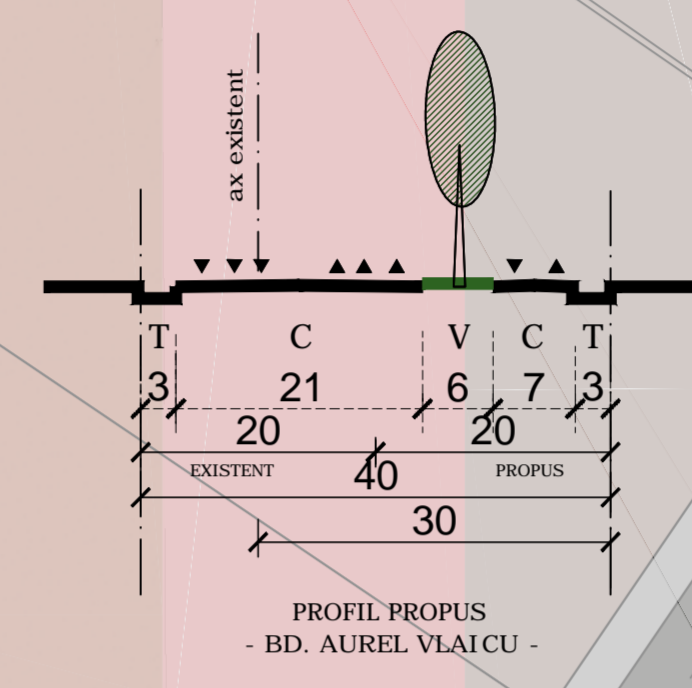
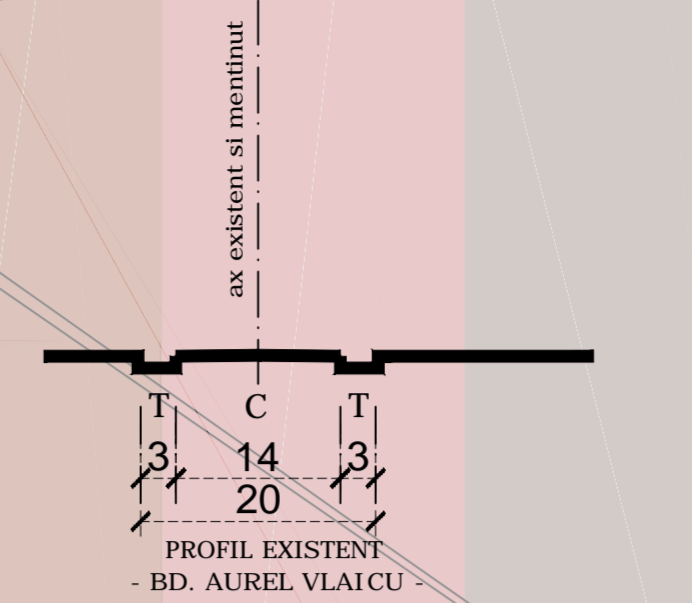




Parcela (1A)		
Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X (m) Y (m)	Lungimi laturi D(i,i+1)
1	306474.034 788406.103	224.871
2	306597.973 788218.470	28.013
3	306625.647 788214.123	21.268
4	306645.942 788220.481	4.471
5	306643.476 788224.210	10.365
6	306652.101 788229.959	10.522
7	306660.835 788235.826	187.828
8	306556.555 788392.047	39.997
9	306534.393 788425.343	14.559
10	306526.401 788437.512	3.472
11	306523.521 788439.452	8.674
12	306516.330 788434.602	10.000
13	306508.038 788429.012	20.301
14	306491.194 788417.681	20.701

S(1A)=14883mp P=605.041m
 Sistem de coordonate Stereografic 1970
 Sistem de referinta MAREA NEAGRA 1975



LEGENDA

- LIMITE**
- LIMITA PARCELA CARE A GENRAT P.U.D.
 - LIMITA INTRAVILAN
 - EDIFICABIL MAXIM PROPUZ
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- ZONA LOCUINTE COLECTIVE / IMOBILE EXISTENTE
 - ZONA SERVICII, SUPERMARKET, COMERT / IMOBILE EXISTENTE
 - UTR ZRCM2 (conf. PUG Constanta)
 - SPATIU VERDE PUBLIC
 - SPATIU VERDE AMENAJAT IN INCINTA
 - CANAL IRIGATII
- CIRCULATII**
- CAROSABIL
 - PIETONAL
 - CIRCULATII CAROSABILE IN INCINTA
 - CIRCULATII PIETONALE IN INCINTA
 - PARCARI AMENAJATE
 - TEREN REZERVAT MODERNIZARII CIRCULATIILOR
 - MODERNIZARI CIRCULATII PROPUSE PRIN PUZ
 - ACCES PIETONALE
 - ACCES AUTO

INDICATORI URBANISTICI

Supraf. teren = 14 883m²
 Supraf. construit = 3505m²
 Supraf. desfasurat = 9214m²
POT = 23,55%
CUT = 1,53
Rh = max. P+2E

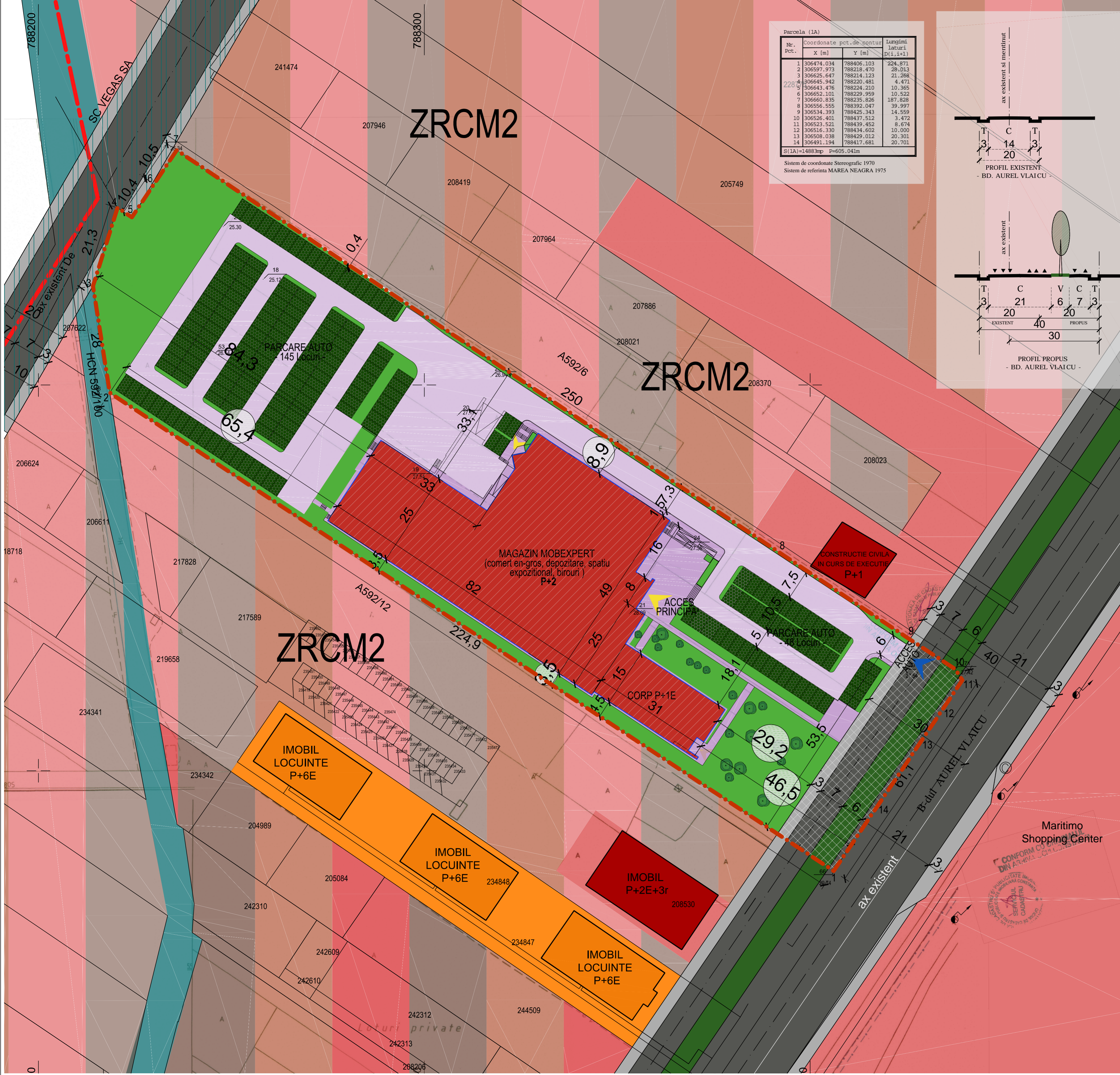
Nr. parcare auto = 193 auto
Total spatii verzi = 7441.5 m² - cca 50%

Retregeri fata de limitele de proprietate:

- 8.9 m - fata de limita nordica - proprietate particulara
- 3.5 m - fata de limita sud - proprietate particulara
- 29.2 m - fata de limita est - profilul modernizat Bd. Aurel Vlaicu, resp.46.5m fata de limita
- 65.4 m - fata de limita vest

BILANT TERITORIAL - PROPUZ

	FUNCTIONI	MP	%
ZONE FUNCTIONALE			
1	IMOBIL PROPUZ	3505	23.50
CIRCULATII			
2	PIETONAL	876.45	6.01%
3	CAROSABIL	2003.80	13.4%
SPATII VERZI			
4	GARD VERDE H CCA. 2M	1252.66	8.41%
5	TERASA VERDE	499.5	3.45%
6	DALE INERBATE	2462.5	16.54%
7	SPATIU VERDE	3226.84	21.6%
DEZVOLTARE ULTERIOARA CIRCULATII		1056.25	7.09%
TOTAL		14883	100%



PROIECTANT ARHITECTURA: S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L. Adresa: str.Pescarii nr.95, oras.Ovidiu, judet.CONSTANTA		BENEFICIAR: S.C. MPM REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L.		NR. PROIECT	
DENUMIRE PROIECT: PUD - PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1-2E (COMERT EN-GROS, DEPOZITARE, SPATIU EXPOZITIONAL, BIROURI)		SCARA: 1:500		FAZA: P.U.D.	
SIEF PROIECT urb. Nicodeta Apevaloale		SEMANTURA:		SPECIFICATIA	
PROIECTAT urb. Nicodeta Apevaloale		DATA: 04/2017		SPECIFICATIA	
DESENAT urb. Nicodeta Apevaloale		REGLEMENTARI URBANISTICE		URBANISM NR. PLANSA: U-05	

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumirea lucrării:** *Plan Urbanistic de Detaliu – CONSTRUIRE IMOBIL S+P+1-2E (COMERT EN-GROS, DEPOZITARE, SPATIU EXPOZITIONAL, BIROURI) - Jud. Constanta, mun. Constanta, Str.Nespecificata nr. A 592/10, a 592/9, a 592/7,a 592/8, a 592/7 lot 2*
- **Proiectant:** S.C. PRIMARY DESIGN S.R.L.
- **Beneficiar:** S.C. MPM REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L.
- **Data elaborării:** aprilie 2017

1.2. Obiectul lucrării

Planul urbanistic de detaliu reprezinta documentatia prin care se asigura conditiile de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a unuia sau a mai multor obiective pe o parcela, in corelare cu functiunea predominanta si vecinatatile imediate.

Documentatia are caracter de reglementare specific si se elaboreaza pentru aprofundarea Planului Urbanistic General, corelate cu alte documentatii avizate in zona si cu conditiile din certificatul de urbanism.

Documentația are ca obiect întocmirea Planului Urbanistic de Detaliu pentru construirea unui imobil S+P+1-2E cu functiunea de comert en-gros, depozitare, spatiu expozitional, birouri in Jud. Constanta, mun. Constanta, Str.Nespecificata nr. A 592/10, a 592/9, a 592/7,a 592/8, a 592/7 lot 2.

Proiectul are la baza Certificatul de Urbanism nr. 908/13.04.2017 eliberat de Primaria Municipiului Constanta si urmareste realizarea unei compozitii coerente din punct de vedere urbanistic si configurarea unei estetici a ansamblului compozitional in zona studiata.

1.3. Surse documentare

LISTA STUDIILOR ȘI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR SAU CONCOMITENT PUD:

- PUG MUNICIPIUL CONSTANTA

- PUZ - Aurel Vlaicu aprobat prin HCLM nr. 286/2006

1.4. Obiective

Prezenta documentație la nivel de PUD își propune:

- determinarea modului de utilizare a terenului;
- determinarea condițiilor de acces-circulații;
- determinarea condițiilor de racordare la rețelele tehnico-edilitare ale capitalei, prezente în zonă;
- stabilirea modului de integrare în ambientul zonei a funcțiunii propuse.

1.5. Analiza situatiei existente

1.5.1. Parcela care a general PUD are o suprafata de 14883 mp.

Terenul se invecineaza dupa cum urmeaza:

- la NORD – pe o distanta de 41.4 m proprietate particulara SC VEGAS SA;
- la SUD – pe o lungime de 61.1 m – Bc.-ul Aurel Vlaicu
- la EST – pe o lungime de 250 m – proprietate particulara cu nr. Cad. 592/6;
- la VEST – pe o lungime de 224.9 m – proprietate particulara cu nr. Cad. 592/12;

1.5.2. Analiza situatiei existente - amplasarea in oras si in documentatii de urbanism aprobate în zonă

Parcela care a general PUD are o suprafata de 14883 mp conform masuratorilor cadastrale.

Conform PUG Municipiul Constanta, terenul care face obiectul studiului, este situat in **UTR2 – depozitare (in spatii inchise – hale, pe platforme), comert, en-gros, productie nenociva, spatii de prezentari – expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de productie, dotari de nivel de cartie, sau de oras**

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (POT)

POT maxim = 50% (pentru constructii) si 90% (pentru constructii si platforme)

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

CUT aprobat – raportat la procentul de ocupare a terenului si regimul de inaltime

1.5.3. Analiza situatiei existente - functiuni

Terenul este liber de constructii.

1.5.4. Analiza situației existente – circulații

Terenul care face obiectul studiului, prezinta acces carosabil din Bd. Aurel Vlaicu a carui profil existent este de 20.0m.

1.5.5. Analiza situatiei existente - regim juridic

Parcela care a generat PUD are o suprafata de **14883mp (conf. acte)** si este proprietate particulara S.C. MPM REAL ESTATE INVESTMENT S.R.L.

1.5.6. Analiza situației existente - rețele tehnico-edilitare

Terenul care face obiectul studiului PUD – jud. Constanta, mun. Constanta, str. nespecificata nr. A 592/10, a 592/9, a 592/7, a 592/8, a 592/7 lot 2 este echipat cu rețele tehnico edilitare.

In zonă există următoarele rețele tehnico – edilitare:

- rețea de energie electrică;
- rețea de apa;
- rețea de canalizare;
- rețea gaze;

1.5.7. Analiza situației existente - fond construit

Documentația de **PUG** Constanta, care a reglementat zona, a propus aceasta zona cu o mare diversitate functionala: depozitare (in spatii inchise – hale, pe platforme), comert, en-gros, productie nenociva, spatii de prezentari – expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de productie, dotari de nivel de cartie, sau de oras, ceea ce aceasta documentatie (PUD) respecta aceste prevederi.

Din punct de vedere al organizării spațiale, zona se poate defini ca fiind in curs de dezvoltare.

Din analiza morfotipologică rezultă:

1. Regim de înălțime: de la P – peste P+4E
2. tipologie grupare: izolat;
3. tipologie fațade: predomină plinul în raportul plin / gol;
4. tipologie acoperire: șarpantă, terasă;
5. starea clădirilor: buna;
6. durabilitate clădiri: medie - bună;
7. Fronturi: discontinuu.

În concluzie, din punct de vedere al structurării și organizării urbanistice, zona se poate aprecia ca fiind cu posibilități de reorganizare și restructurare, date fiind tipologia parcelarului care permite intervenții urbane precum și existența suprafețelor mari de teren insuficient utilizat.

Zona nu prezintă, din punct de vedere al esteticii și compoziției urbane, nuclee consolidate care să constituie puncte de plecare în reorganizarea spațială a zonei sau care să necesite a fi protejate.

Dezvoltarea spațială în lungul arterelor a generat un țesut urban de tip liniar. În ceea ce privește configurarea spațială spațiile dezvoltate linear nu reușesc să se impună, dată fiind ponderea mare a spațiilor plasmatice.

PROPUNERI MEDIU

Prin documentatia PUD – jud. Constanta, mun. Constanta, str. nespecificata nr. A 592/10, a 592/9, a 592/7, a 592/8, a 592/7 lot 2 este propusă rezolvarea coerentă a următoarelor probleme:

- **alimentare cu apă;**
- **evacuare a apelor pluviale la sistemul centralizat al orașului;**
- **amplasarea imobilului S+P+1-2E cu funcțiune mixta (COMERT EN-GROS, DEPOZITARE, SPATIU EXPOZITIONAL, BIROURI) in concordanta cu normele in vigoare.**

Suprafata de spatiu verde amenajat va fi de **7441.5 mp**, ceea ce reprezinta **50%** din suprafata totala studiata.

1.6. REGLEMENTARI

Prin PUG CONSTANTA (aprobat), după cum aminteam, zona reglementată, a fost destinată funcțiunilor cu caracter de locuire – U.T.R. 2 – depozitare (in spatii inchise – hale, pe platforme), comert, en-gros, productie nenociva, spatii de prezentari – expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de productie, dotari de nivel de cartie, sau de oras ;

Având în vedere dezvoltarea urbanistica a zonei, consideram ca realizarea unui **IMOBIL S+P+1-2E (COMERT EN-GROS, DEPOZITARE, SPATIU EXPOZITIONAL, BIROURI)** este recomandabilă și este compatibilă cu oricare din strategiile de dezvoltare a zonei, fără să modifice “ imaginea de ansamblu ”.

Se propune mentinerea Unități Teritoriale de Referință - UTR2.

1.6.1. Reglementari - regim juridic și obiective de interes public

Regimul juridic se va modifica conf. Plansei nr. 04 - Regim juridic. Conf. PUZ – Aurel Vlaicu aprobat prin HCLM nr. 286/2006, se propuse supralargirea Bd. Aurel Vlaicu. Terenul va fi afectat in suprafata de 1056.25 mp.

1.6.2. Reglementari-circulații

Circulația în zonă ramâne subordonată reglementărilor PUZ- Aurel Vlaicu. Profilul propus al Bd. Aurel Vlaicu va fi de 40.0m (3m+21m+6m+7m+3m).

Accesul pietonal si auto se va face din Bd. Aurel Vlaicu.

Se vor asigura 193 locuri de parcare la sol, in incinta

Parcarea, gararea se realiza in incinta, cu respectarea legislatiei in vigoare.

1.6.3. Reglementări - rețele tehnico – edilitare

Studiul de preordonare rețele edilitare pentru zona PUD – jud. Constanta, mun. Constanta, str. nespecificata nr. A 592/10, a 592/9, a 592/7, a 592/8, a 592/7 lot 2, prevede următoarele reglementări cu caracter general (până la posibilul racord la echipările publice de rețele edilitare):

- APA – necesarul de apă se va realiza prin racordarea la rețeaua existenta in zona;
- CANALIZAREA – aceasta se va rezolva prin racordarea noului imobil la rețeaua existenta a zonei;
- ELECTRICA – necesarul de putere instalată se va asigura prin racordurile autorizate la rețeaua de energie electrică a zonei;
- GAZE – racordul se va realiza conform proiectelor de specialitate la conducta de medie presiune;
- TELEFONIE – noul obiectiv se vor racorda la centrala existentă.

1.6.4. Reglementări - modul de utilizare al terenului

Modul propus de utilizare a terenului este după cum urmează:

Supraf. teren = 14 883mp

Supraf. construit = 3505mp

Supraf. desfasurat = 9214mp

POT = 23,55%

CUT = 1,53mp ADC / mp

Rh = max. P+2E

1.6.5. Reglementări - retrageri față de aliniamente

Retragerile față de aliniamente și limite de proprietate vor fi după cum urmează:

- 8.9 m - fata de limita nordica - proprietate particulara
- 3.5 m - fata de limita sud - proprietate particulara

- 29.2 m - fata de limita est - profil modernizat Bd. Aurel Vlaicu, resp.46.5m fata de limita
- 65.4 m - fata de limita vest

Bilant teritorial propus

	FUNCTIUNI	MP	%
	ZONE FUNCTIONALE	3505	23.5%
1	IMOBIL PROPUȘ	3505	23.50
	CIRCULATII	2880.25	19.41%
2	PIETONAL	876.45	6.01%
3	CAROSABIL	2003.80	13.4%
	SPATII VERZI	7441.5	50%
4	GARD VERDE H CCA. 2M	1252.66	8.41%
5	TERASA VERDE	499.5	3.45%
6	DALE INIERBATE	2462.5	16.54%
7	SPATIU VERDE	3226.84	21.6%
	DEZVOLTARE ULTERIOARA CIRCULATII	1056.25	7.09%
	TOTAL	14883	100%

1.6.6. Împrejuriri

- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice cu garduri transparente de **2,00 metri** înălțime, din care **0,60 metri** soclu opac, dublate de gard viu; gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de **maximum 2,20 metri**;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

1. 7. Concluzii

Obiectivele propuse prin prezentul PUD vor avea un aspect agreabil, în concordanță cu tendințele actuale ale zonei.

Întocmit,
Urb. Apavaloaie Nicoleta