



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 408/20.07.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire atelier de jaluzele,
str. Septimius Severus nr. 19,
investitor Enache Marian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 150996/20.07.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 147544/15.07.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 151543/21.07.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Enache Marian înregistrată sub nr. 34609/17.02.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Palas CFR, sola 104, rezultat prin alipirea parcelei A929/25/2 cu parcela A929/25/4, căruia i s-a atribuit adresa str. Septimius Severus nr. 19, în

suprafață de 1566 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252275, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Enache Marian și Enache Mirela, conform actului de alipire autentificat sub nr. 597/29.06.2020 la societatea profesională notarială Badea.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei.

Art. 3 – Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județul Constanța, iar către Enache Marian, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 150996, 20.07.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, investitor Enache Marian;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 888/11.03.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 10.03.2023), Raportul informării și consultării publicului nr. 143513/11.07.2022, avizul nr. 147544/15.07.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, investitor Enache Marian.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 34609/17.02.2022 adresată de Enache Marian, cu domiciliul în [REDACTED] în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 147544 din 15.07.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19;

Inițiator: Enache Marian

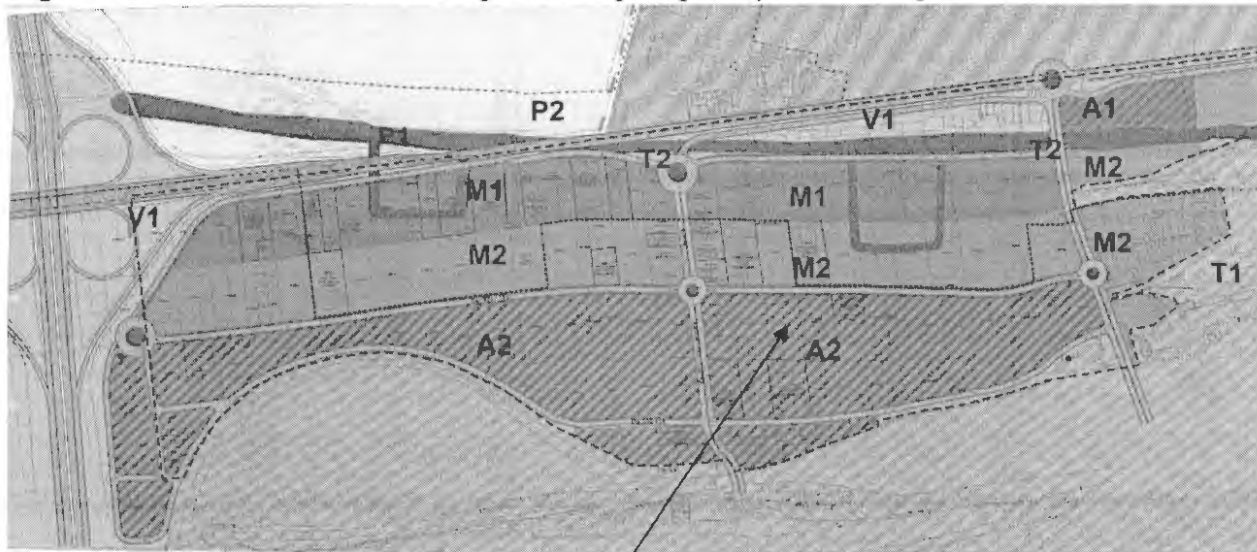
Proiectant: BIA Pribeagu Veronica

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Veronica Pribeagu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Teren situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Palas CFR, sola 104, parcela A929/25/2 și parcela A929/25/4, căruia i s-a atribuit adresa str. Septimius Severus nr. 19, în suprafață de 1566 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252275, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Septimius Severus nr. 19, face parte din zona de reglementare A2 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii:



Extras HCL nr. 319/2012

Teren identificat cu nr. cadastral 252275

- Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012 imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii.

Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetrice.

- UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. - se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT): maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m

- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

- SUPRAFAȚA TERENULUI: 2957mp

- PRESCRIPTII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

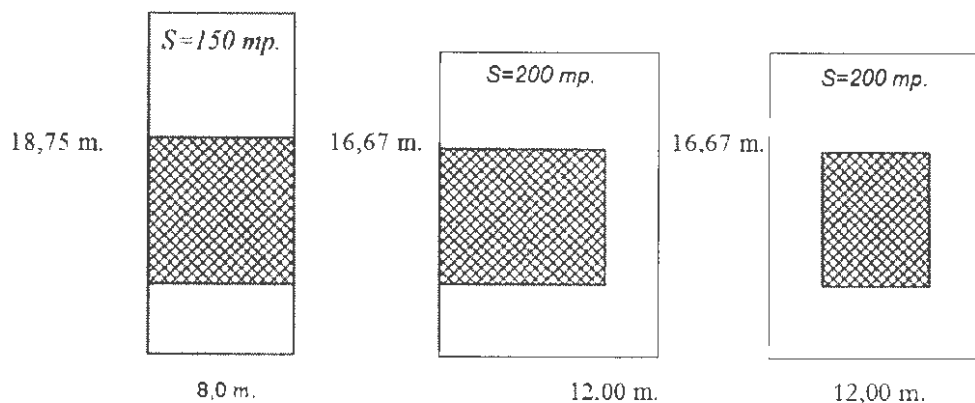
5.1 Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	Înșiruit	150	

		mp	protecție = 60%
	cuplat, izolat	200 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

PARCELARI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



5.2 Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3 Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între $1/3$ și $1/5$, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4 Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste $1/5$ se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

5.5 În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

- **AMPLASAREA TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** terenul se va retrage 7,00 metri din axul drumului proiectat în partea de Nord a lotului, drum cu ampriza de 14 metri (carosabil - 7m + trotuare $2 \times 1,5 \text{ m}$ + spațiu verde $2 \times 2,0 \text{ m}$), conform plan **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** și plan **CIRCULAȚII -EXISTENT ȘI PROPUS**, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de :

- 5,00 m pe străzile de categoria a II-a;

- 3,00 m pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** - conform următoarelor condiționări:

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A - subzona activități productive și servicii, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- CIRCULAȚII ȘI ACCESE: - conform următoarelor condiționări:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR: -se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012: - conform următoarelor condiționări: - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 m;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;

- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

- CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE: se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei:

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

A2 - minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

- ÎMPREJMUIRI

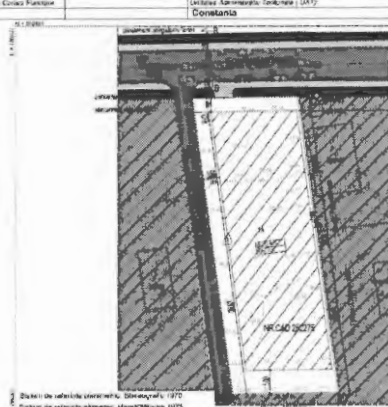
- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;

- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

**PLAN DE SITUAȚIE
PENTRU RECEPTIA SUPORTULUI TOPOGRAFIC AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU**
Scara 1:500

Ar. proiectant:	S. Prabu - inginer arhitectură și arhitectură peisaj, Arhitectură
252275	3 - 1366 mp
Adresa Funcționar:	Municipiul Constanța, Zona Palas CFR, Sola 194, Parcela A820252 și Parcela A820254
Adresa Funcționar:	Unitatea Administrativă Teritorială (UAT): Constanța



Baza de date a satelitului: GeoEye, 1970
Sistem de coordonate: WGS 1984 UTM
Proiecție: UTM

A. DATE IDENTIFICATIVE LA TEREN	
Numele	Substruc
Categoria de teren	Alte
Tipul	Teren amenajat cu parcuri, teren de teren 3-3-4 la scară 1:500 și teren amenajat
Util	Teren amenajat la scară 1:500
Destinație	Destinație urbanistică la scară 1:500
Totul	Suprafața terenului măsurată și înregistrată în 1968 mp

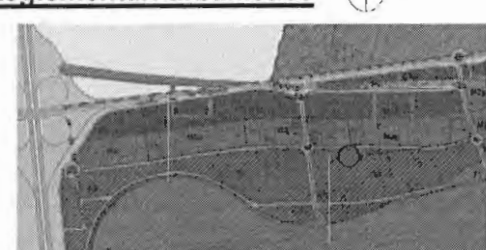
Elaborat: Ing. **Elena Baciu**
Adresa: Zona Palas CFR, Sola 194, Parcela A820252 și Parcela A820254
Data: 2021.03.31 12:55:10 +0300

Digital signed by **Elena Baciu**
Date: 2021.03.31 12:55:10 +0300

Adriana-Carmen Buhociu
Date: 2021.04.29 10:49:46 +0300

INVENTAR DE COORDONATE		
PNL	ESTI	NORD
1	78225.049	80243.647
2	78225.049	80243.647
3	78248.198	80242.736
4	78247.730	80240.826
5	78248.211	80240.826
6	78229.759	80242.372

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
ATELIER DE JALUZELE
str. Septimius Severus nr.19
Municipiul Constanța
Reglementari urbanistice**



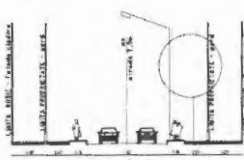
INCADRARE IN PUZ NR.319/20.11.2012 ZONA PALAS CFR 1/10000

**LEGENDA
SITUAȚIA PROPUȘA**

- Limita zonei studiate prin PUD
- Lotul care general documentat și teren 1968mp
- Aliniament obligatoriu teren
- Aliniament propus
- Edificabil amplasament
- Circulații
- Circulații auto domeniu public
- Circulații personale domeniu public
- Prezentarea funcțiilor
- A2-Subzona unității mici și mijlocii productive și de servicii
- Spații verzi domeniu public

BILANT TERITORIAL-mobiliar urbanistica propusa			
NR. ZONE FUNCTIONALE	EXTENSIV	INDICAT	
1 Construcții-Scara	0,8	200	0,27
2 Spații verzi amenajate	0,0	0,0	0,0
3 Circulații auto parcaje platforme	0,3	0,0	0,0
TOTAL TEREN	0,8	200	0,27

COEFICIENTI URBANISTICI amplasament studiat		
Scara terenului 1968mp		
Sc. maxime	1,10mp	21,1mp
Sc. minime	1,00mp	21,1mp
PCU	0,20	0,20
CI	0,20	1,10mp 4,10mp 1,10mp
Scara terenului	0,20	P-1,2/20m



Puz aprobat SC.1012/20.11.2012 Zona Palas CFR nr.194

Birou de arhitectură arh. Pirbeagu Veronica
Date: 2021.04.29 10:49:46 +0300

Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela NR.CAD. 252275 situată pe strada Septimius Severus nr.19

Prin P.U.D. se realizează stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.

Prin P.U.Z. aprobat prin HCL Constanța nr. 319/20.11.2012 se propune lărgirea străzii Septimius Severus până la o ampriza de 14.00 m, restabilindu-se aliniamentul parcelei studiate.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7.00 m față de interaxul străzii propuse.

Funcțiunea propusă: construire atelier de jaluzele cu regim de înălțime P+1, în regim de construire izolat.

- Regim de înălțime propus: P+1 (max. P+3)
- H propus = 6,82 m (H max = 12m)
- P.O.T. propus : 12,77% (POT max = 45%)
- C.U.T. propus: 0,16 (CUT max = 1,8)

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere funcțional, destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: A2 — subzone unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

Atelierul de jaluzele va realiza în regim izolat inclus în edificabilul maxim propus având următoarele distanțe față de limitele de proprietate:

- Fața de limită de NORD (aliniament propus), spre strada Septimius Severus la 3,00m maxim față de aliniamentul obligatoriu teren
- Fața de limită de SUD posterioară — edificabilul va fi la 5,00 m față de limită posterioară
- Fața de limită de EST — se va amplasa retras min 3,50 m față de limită terenului
- Fața de limită de VEST — se va amplasa retras min 0,60 m față de limită terenului

Hmax propus = 12,00m, pentru P+3. Atelierul propus va avea Sp+P+1 cu o înălțime de 6,82m la cornișă
Înălțimea se va calcula de la cota terenului. Construcțiile pot fi prevăzute cu subsol sau demisol.

CAPACITATEA, SUPRAFATA, DESFASURATA

Situația existentă:

Sconstruită = 0,00
S desfășurată = 0,00
POT existent = 0,00%
CUT existent = 0,00

Situația propusă

S construită: 200 mp

S desfășurată: 256 mp

P.O.T. propus = 12,77%

C.U.T. propus = 0.16

P.O.T. max. aprobat = 45%

C.U.T. max. aprobat = 1.80

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANȚE FAȚA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

La EST distanța față de construcția existentă este de 1,50 m. Fața de celelalte parcele vecine (NORD, SUD, VEST) nu există construcții.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto și pietonal se va realiza din strada Septimius Severus și are o deschidere de 6,00 m.

Stationarea autoturismelor în cazul amplasamentului studiat, se va realiza în parcare ce va fi amenajată pe amplasament, la sol.

ACCES PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din strada Septimius Severus.

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

In limita zonei studiate, cladirile existente sunt realizate in regim mic de inaltime, realizate in sistende construire izolat. Arhitectura cladirilor este specifica subzonei unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii din care face parte.

Noua constructie va avea o arhitectura tipica zonei, realizata in sistem de construire izolat cu inaltimea de 6,82 m.de la cota 0,00 pana la cornisa

Imprejmuirea parcelei cu nr. Cad. 252275 va respecta prevederile PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012. Imprejmuirea spre strada va fi transparenta cu inaltimea de minim 2.00 m, din care un soclu de 0.60m si vor fi dublate cu un gard viu.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe strada Septimius Severus. Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Septimius Severus.

Stationarea autovehiculelor, in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare ce va fi amenajata pe amplasament, la sol.

In limita zonei studiate, se propune largirea strazii existente Septimius Severus cu o ampriza de 14.00 m, rezultand 7.00 m parte carosabila cu cate o banda de circulatie pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte si spatiu verde aferent de 2.00 m fiecare latura.

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

Relieful zonei este din documentatie este cu o usoara inclinatie spre sud. In aceasta zona nu sunt prezente multe constructii. Majoritatea terenurilor fiind libere de constructii.

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr. 152/2013. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

A2 -- minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement.

4.14 ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona din care face parte amplasamentul studiat se afla urmatoarele utilitati: retea de energie electrice si apa. Pentru canalizare se va amplasa o fosă vidanjabila pentru preluarea apelor menajere, pana la racordarea acesteia la rețeaua menajera a municipiului Constanta.

Pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi intocmite la fazele urmatoare de proiectare si e baza avizelor tehnice se va realiza racordarea la restul echipamentelor edilitare.

4.15 BILANȚ TERITORIAL

Zonificare functionala

Teritoriul aferent la sol	mp
1. constructie propusa	200,00
2. accese carosabile, terasă și parcare	596,00
3. spațiu verde	770,00
TOTAL	1566,00
P.O.T. = 12.77%	
C.U.T. =0,16	

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.02.2022** s-a stabilit faptul că se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **14.07.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 888/11.03.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 10.03.2023).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, somewhat abstract shape that resembles a triangle or a peak, with a horizontal line underneath it.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT

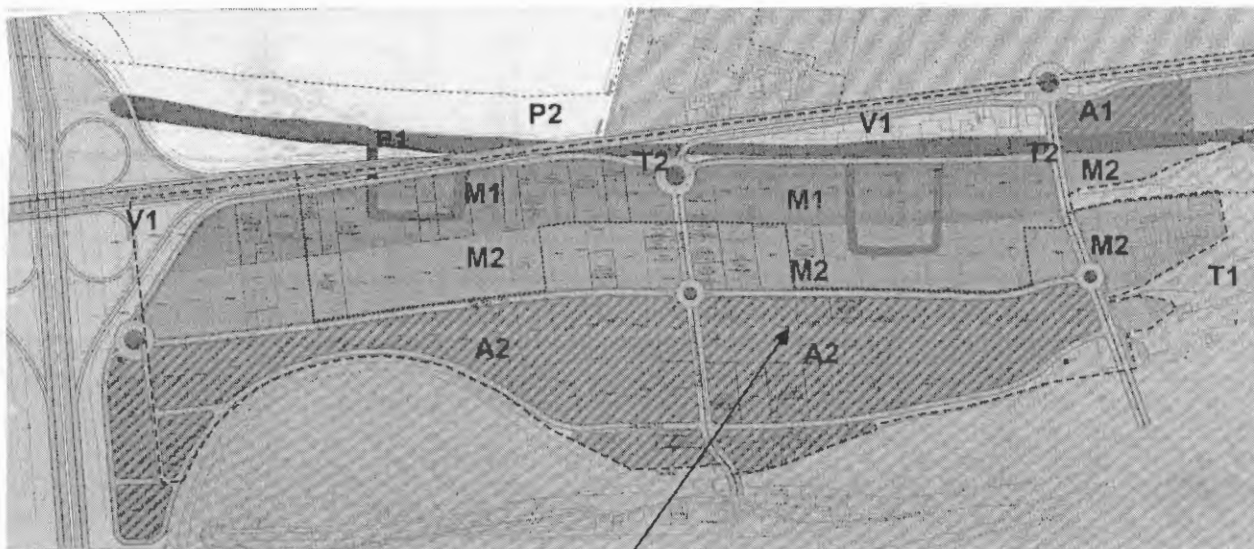
Nr. 15154.3/21.07.2022

Urmare solicitării nr. 34609/17.02.2022 adresată de Enache Marian pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Palas CFR, sola 104, parcela A929/25/2 și parcela A929/25/4, căruia i s-a atribuit adresa str. Septimius Severus nr. 19, în suprafață de 1566 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252275, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Enache Marian și Enache Mirela, conform actului de alipire autentificat sub nr. 597/29.06.2020 la societatea profesională notarială Badea.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Septimius Severus nr. 19, face parte din zona de reglementare A2 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii:



Extras HCL nr. 319/2012

Teren identificat cu nr. cadastral 252275

Reglementări extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului: In zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural - Valul mare de pamant, inscris in Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejata iar zona cu suprafata de raza min 100 m in jurul acestui val este reglementata ca zona de protectie a obiectivului cultural.

- Interdicții temporare (definitive) de construire definite astfel:

- Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetrice.

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât

cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

- conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012, Secțiunea PRESCRIPTII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.3 Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la strada peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4 Pentru parcelele cu suprafață peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

- conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012, Secțiunea I-ARTICOLUL 2 -UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: "locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD"

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 888/11.03.2021 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 10.03.2023), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 117454/06.06.2022 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 06.06.2022 – 20.06.2022). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației din nr. 106674/20.05.2022 și adresei SPIT nr. R-T51211/27.05.2022.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-a depus o solicitare de la Victoria Bota care vizează reglementările propuse, sesizarea nr. 133703/28.06.2022, prin care se supun atenției următoarele:

- nu este prezentată relația cu celelalte loturi care au făcut parte din parcela inițială de 5000 mp, A 929/25 ;
- aleea de acces situată la vest de terenul pentru care s-a inițiat PUD nu este domeniu public, ci reprezintă proprietate privată;
- nu sunt menționate prevederi referitoare la împrejmuirea terenului;
- pe loturile vecine se intenționează edificarea de locuințe.

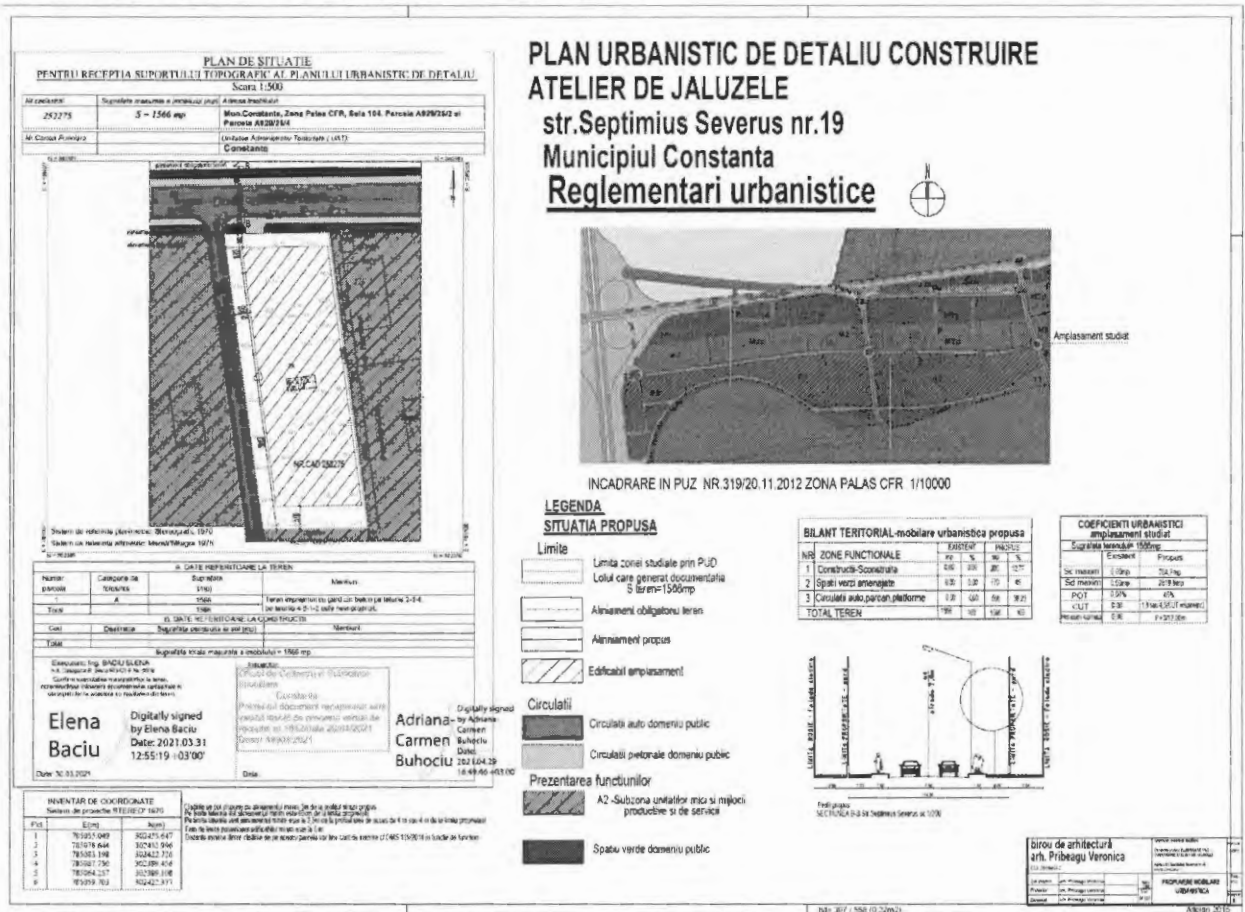
Prin răspunsul formulat de elaboratorul PUD, transmis prin poșta electronică în data de 07.07.2022, se menționează următoarele:

1. Aleea de acces situată la vest de terenul pentru care s-a inițiat PUD, prin intermediul căreia se realizează accesul la loturile care au rezultat în urma dezmembrării parcelei A 929/25 trebuie să aibă o lățime de cel puțin 4 metri, conform prevederilor CU nr. 888/2021;
2. Aliniamentul față de aleea de acces s-a respectat conform prevederilor CU nr. 888/2021, de minim 3 metri ; prin PUD s-a propus o retragere de 3,5 metri față de aceasta;
3. Pentru lotul care a generat PUD, accesul este asigurat exclusiv din strada Septimius Severus;
4. Funcțiunea propusă prin PUD se încadrează în prevederile PUZ aplicabile întregii parcele A 929/25,, nefiind permisă o zonă rezidențială;
5. Aspectul împrejurimilor este cel menționat la capitolul aferent din memoriu, respectând prevederile PUZ specificate în CU nr. 888/2021.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 143513/11.07.2022.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 37460/21.02.2022 conform răspunsului formulat în data de 15.03.2022.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului dorește să realizeze investiția propusă pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela NR.CAD. 252275 situată pe strada Septimius Severus nr.19

Prin P.U.D. se realizează stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.

Prin P.U.Z. aprobat prin HCL Constanța nr. 319/20.11.2012 se propune lărgirea străzii Septimius Severus până la o ampriza de 14.00 m, restabilindu-se aliniamentul parcelei studiate.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7.00 m față de interaxul străzii propuse.

Funcțiunea propusă: construire atelier de jaluzele cu regim de înălțime P+1, în regim de construire izolat.

- Regim de înălțime propus: P+1 (max.P+3)
- H propus = 6,82 m(H max=12m)
- P.O.T. propus : 12,77%(POT max= 45%)
- C.U.T. propus: 0,16(CUT max=1,8)

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: A2 — subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

Atelierul de jaluzele va realizat in regim izolat inelus in edificabilul maxim propus avand urmatoarele distante fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita de NORD (aliniament propus), spre strada Septimius Severus la 3,00m maxim fata de aliniamentul obligatoriu teren
- Fata de limita de SUD posterioara — edificabilul va fi la 5.00 m fata de limita posterioara
- Fata de limita de EST —se va amplasa retras min 3.50 m fata de limita terenului
- Fata de limita de VEST —se va amplasa retras min 0,60 m fata de limita terenului

Hmax propus =1 2.00m, pentru P+3. Atelierul propus va avea Sp+P+1 cu o inaltime de 6,82m la cornisa

Inaltimea se va calcula de la cota terenului Constructiile pot fi prevazute cu subsol sau demisol.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate și în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- ilustrare temă
- simulare 3D
- reglementări edilitare
- regim juridic

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 888/11.03.2021 (valabil până la 10.03.2023)
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 143513/11.07.2022

Avize :

- aviz RAJA nr. 1345/41694/23.06.2021
- aviz E-distribuție Dobrogea nr. 07914319/29.07.2021
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 316.250.233/07.05.2021
- aviz Radet nr. B 7492/14.04.2021
- aviz Telekom nr. 321/12.04.2021
- aviz RCS&RDS nr. 3465/23.04.2021
- aviz Transelectrica nr. 4421/16.04.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6669/14.10.2021
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 15806 R/ 13.10.2021
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 444/U/23.04.2021
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 611/20.04.2021

CONCLUZII

Se inaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, investitor Enache Marian.


Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu


Inspector,
Cristina Stamat



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 1	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, - etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	ArhVeronica Pribeagu.

Aviz favorabil.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur

aviz 147544/15.07.2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

Arh. Radu Cornescu



OK



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		Se va rog luarea în considerare
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		a.î. să permită
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		realizarea măsurilor de servitate cu
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		suprafața de 4m.
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Irina Panait



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		Respectarea OLS 115/00.04.2019
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		Recomandare 2 locuri 35m
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	X	Respectarea HG 575 ANEXA 6
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	X	

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		Nu am observații.

Prof. univ. dr. Florin Anghel



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 14.07.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Enache Marian
Elaborator	Arh. Veronica Pribeagu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

11. Are studiu geotehnic

OK.

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu

**B.I.A. Arh. PRIBEAGU VERONICA
CONSTANȚA**

Denumire proiect: **Elaborare PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) – Construire Atelier de jaluzele**
Beneficiar: **ENACHE MARIAN**
Amplasament: **Zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 și Parcela A929/25/4 (str. Septimius Severus nr. 19), mun. Constanța**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

- Denumirea lucrării: **Elaborare PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) – Construire Atelier de jaluzele**
- Amplasament: **Zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 și Parcela A929/25/4 (str. Septimius Severus nr. 19) mun. Constanța**
- Beneficiar: **ENACHE MARIAN**
- Proiectant: **B.I.A. Arh. PRIBEAGU VERONICA**
- Data elaborării: **Aprilie 2021**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării constă în determinarea condițiilor de amplasare a unui Atelier de jaluzele pe un amplasament situat în mun. Constanța zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 și Parcela A929/25/4 (str. Septimius Severus nr. 19).

Planul Urbanistic de Detaliu își propune studierea elementelor urbanistice referitoare la dimensionarea, funcționalitatea și aspectul arhitectural, integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor propuse cu cele existente în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Prezenta documentatie reprezinta studiul P.U.D aferent amplasamentului studiat de pe strada Septimius Severus, nr. 19. In prezent strada are o latime care variaza intre 5.10 m si 6,00 m si se propune majorarea amprizei DE 929 conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012. Ampriza de 14.00 m din care 7.00 m parte carosabila cu trotuare si spatiu verde aferent.

Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin P.U.D. au fost aprobate prin P.U.Z. Municipiul Constanta, aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012.

Conform prevederilor Legii 350/2001 - a amenajarii teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare (Ultima data actualizata prin Legea 190/2013 pentru aprobarea Ordonantei de urgenta nr. 7/2011 — pentru modificarea si completarea Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul:

Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate.

Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată, reprezintă una dintre zonele definite urbanistic cu categoria de folosință arabil, teren liber de construcții. Funcțiunea este completată de actuala propunere – Construire Atelier de jaluzele.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică A2 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

A2 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii. Pentru toate zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentatii P.U.D. avizate conform legii si

stabilirea conditiilor de construire si conformarilor spatial-volumetrice.

Utilizari admise: activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industrial si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren

Se admit: parcaje la sol si multietajare, statii de intretinere si reparatii auto, statii de benzina comert, alimentatie publica si servicii personale, locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

Utilizari admise cu conditionari:

terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive si de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima si produse, activitatile actuale vor fi permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani, extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii, se pot localiza cu aceeasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni: birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) institutii financiare sau bancare;
- d) posta sau telecomunicatii, activitati productive si servicii incluzand oricare din

urmatoarele utilizari:

- productie manufacturiera;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
- activitati de cercetare - dezvoltare cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale
- depozite si complexe vanzari en-gros cu exceptia celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale, sunt admise locuinte cu conditia sa fie locuinte de serviciu; in cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea si adaptarea cladirilor industriale abandonate; in cazul conversiei functionale se recomanda identificarea si eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

Utilizari interzise: se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologie, se interzice amplasarea unitatilor de invatamant prescolar, scolar si gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general si a spatiilor pentru sport in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA.

Reglementari extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special asupra imobilului:

Monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument: da

Interdictii temporare de construire: DA, pana la aprobare P.U.D. conform HCL nr.319/2012

Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) aprobat 45%.

Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) aprobat 1,80,

- Suprafata terenului: 1566 mp.

Echiparea cu utilitati: toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare, in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

Circulatia autovehiculelor se face pe circulatiile publice existente si propuse, iar cea pietonala pe trotuarele aferente, pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4.00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele, se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrurilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, se va face

in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazuta in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere, in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 1.20 m.

Accesele se vor realiza din strada adiacenta terenului si parcajele necesare se vor asigura in limita proprietatii, calculate conform HCL nr. 113/2017 si Normativului pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane, Indicativ P 132 - 90 desenate pe planul de situatie.

Aliniament teren fata de strazile adiacente terenului: se rezerva teren pentru majorarea amprizei DE 929 conform HCL nr. 319/2012.

PROFIL TRANSVERSAL

Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului:

la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare vor fi cel putin de: 5.00 m pe strazile de categoria a II a, 3.00 m pe strazile de categoria a III a. La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12.00 m pe strazi de categoria a II a si de 6.00 m pe strazi de categoria a III a.

Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice ale acestora • inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12.00 metri.

Spatii libere si spatii plantate: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp, se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta. A2 - minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).

Imprejmuiri: imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2.00 m, din care un soclu de 0.60 m, si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2.50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT P.U.D.

Anterior elaborării PUD, au fost efectuate Studiu topografic și Studiu geotehnic. Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei în coordonate Stereo 70 avizat de OCPI ca suport PUD. Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente pe amplasament.

3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicații

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Septimius Severus — strada existentă cu lățime care variază între 5.10 m și 6,00 m și se propune majorarea amprizei DE 929 conform HCL nr. 319/2012. Ampriza de 14.00 m din care 7.00 m parte carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte și spațiu verde aferent de 2.00 m fiecare latură.

Amplasamentul studiat are acces direct la strada Septimius Severus.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7.00 m față de interaxul străzii propuse.

Din punct de vedere al transportului în comun, deplasările în zonă, sunt preluate cu mijloace de transport în comun.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Terenul are o formă regulată, cu latura de NORD orientată spre drumul de acces — str. Septimius Severus, deschiderea spre stradă este de 23.49 m iar celelalte laturi sunt de 23,49m spre SUD, 67,15 m spre VEST și 67,16 spre EST

În prezent, terenul este liber de construcții.

Parcela IE 252275, cu suprafața de 1566 mp are următorii vecini:

NORD-str. Septimius Severus;

SUD — Vecin: A 929/25/7;

EST — Vecin: Patre Mircea și Cirlionu Lache

VEST — alee de acces

În urma studierii și verificării amplasamentului s-a constatat faptul că imobilul se află într-o zonă industrială, cu hale, situat în apropierea depozitelor pentru trenuri și a căilor ferate.

Construcțiile vecine au regim de înălțime parter și P+1E. Zona este înconjurată de terenuri proprietate privată.

Indicii de ocupare existenți ai parcelei studiate prin P.U.D. sunt:

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0.0

3.3 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

avand in vedere:

- succesiunea litologica evidentiata prin lucrarile de cercetare;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor ce constituie zona de influenta a fundatiilor;
- categoria geotehnica a amplasamentului

Pentru constructiile propuse —Atelier de jaluzele cu regin de inaltime P+1, se recomanda urmatoarele solutii de fundare:

• VARIANTA I : in situatia in care incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt $> 10t /m1$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza pe teren consolidat insuprafata prin intermediul unei peme loess sau deseu de cariera compactata, executata in sapatura generala;

-grosimea pernei de loess sau deseu de cariera se va calcula in functie de incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare;

• VARIANTA II : daca incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt

$\wedge 10t/ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben plasticvartos;

- Adancimea minima de fundare $D_f = -1.50$ m la cota teren actual;

3.4 ACCIDENTE DC TEREN

Conform studiului geotehnic, in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa periclitizeze stabilitatea constructiei.

3.5 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

3.6 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Localitatea Constanta, conform P100/1-2013, se incadreaza in zona seismica cu $a_g = 0.20g$ si perioada de control $T_c = 0.7$ sec.

3.7 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

(INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Parcela NR. CAD. 252275 este teren liber de constructii.

Pe parcela vecina la Est se afla constructii magazii Parter in regim izolat, aflate intr-o stare buna, avand o structura durabila.

Restul parcelelor invecinate la SUD sunt libere de constructii

ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona din care face parte amplasamentul studiat se afla urmatoarele utilitati:: retea de energie electrica si apa.

4 — REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului doreste sa realizeze investitia propusa pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela NR.CAD. 252275 situata pe strada Septimius Severus nr.19

Prin P.U.D. se realizeaza stabilirea conditiilor de construire si conformarilor spatial-volumetrice.

Prin P.U.Z. aprobat prin HCL Constanta nr. 319/20.11.2012 se propune largirea strazii Septimius Severus pana la o ampriza de 14.00 m, restabilindu-se aliniamentului parcelei studiate.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7.00 m fata de interaxul străzii propuse .

Funcțiunea propusa: construire atelier de jaluzele cu regim de inaltime P+1, in regim de construire izolat.

- Regim de inaltime propus: P+1(max.P+3)
- H propus = 6,82 m(H max=12m)
- P.O.T. propus : 12,77%(POT max= 45%)
- C.U.T. propus: 0,16(CUT max=1,8)

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: A2 — subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

Atelierul de jaluzele va realizat in regim izolat inclus in edificabilul maxim propus avand urmatoarele distante fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita de NORD (aliniament propus), spre strada Septimius Severus la 3,00m maxim fata de aliniamentul obligatoriu teren
- Fata de limita de SUD posterioara —edificabilul va fi la 5.00 m fata de limita posterioara
- Fata de limita de EST —se va amplasa retras min 3.50 m fata de limita terenului
- Fata de limita de VEST —se va amplasa retras min 0,60 m fata de limita terenului

Hmax propus =12.00m, pentru P+3. Atelierul propus va avea Sp+P+1 cu o inaltime de 6,82m la cornisa

Inaltimea se va calcula de la cota terenului Constructiile pot fi prevazute cu subsol sau demisol.

CAPACITATEA, SUPRAFATA, DESFASURATA

Situatia existenta:

Sconstruita=0,00

S desfasurata =0,00

POT existent=0,00%

CUT existent=0,00

Situația propusă

S construită: 200 mp

S desfasurată: 256 mp

P.OT. propus =12,77%

C.U.T. propus= 0.16

P.OT. max. aprobat = 45%

C.U.T. max. aprobat = 1.80

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

La EST distanta fata de constructia existenta este de 1,50 m. Fata de celelalte parcele vecine (NORD, SUD, VEST) nu exista constructii.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Septimius Severus si are o deschidere de 6.00 m.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare ce va fi amenajata pe amplasament, la sol.

ACCES PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din strada Septimius Severus.

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

In limita zonei studiate, cladirile existente sunt realizate in regim mic de inaltime, realizate in sistem de construire izolat. Arhitectura cladirilor este specifica subzonei unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii din care face parte.

Noua constructie va avea o arhitectura tipica zonei, realizata in sistem de construire izolat cu inaltimea de 6,82 m. de la cota 0,00 pana la cornisa

Imprejmuirea parcelei cu nr. Cad. 252275 va respecta prevederile PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012. Imprejmuirea spre strada va fi transparenta cu inaltimea de minim 2.00 m, din care un soclu de 0,60m si vor fi dublate cu un gard viu.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe strada Septimius Severus. Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Septimius Severus.

Stationarea autovehiculelor, in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare ce va fi amenajata pe amplasament, la sol.

In limita zonei studiate, se propune largirea strazii existente Septimius Severus cu o ampriza de 14.00 m, rezultand 7.00 m parte carosabila cu cate o banda de circulatie

pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte și spațiu verde aferent de 2.00 m fiecare latură.

4.6 PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Relieful zonei este din documentație este cu o ușoară înclinare spre sud. În această zonă nu sunt prezente multe construcții. Majoritatea terenurilor fiind libere de construcții.

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJC nr. 152/2013. Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% forand de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei.

A2 — minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement.

4.7 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDITIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

Amplasamentul studiat face parte din zona de protecție a unui monument, ansamblu sau sit urban. Avizul obținut de Ministerul Culturii - Direcția Județeană pentru Cultură Constanța este favorabil și nu poate fi utilizat pentru autorizația de construire.

4.8 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII PROTECȚIA APEI

În prezent parcela nu este racordată la rețeaua de canalizare. Se va amplasa fosă vidanjabilă pentru preluarea apelor menajere, până la racordarea acesteia la rețeaua menajeră a municipiului Constanța.

PROTECȚIA AERULUI

Se vor limita sursele de poluare ale aerului.

PROTECȚIE ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI ȘI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIE ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu există surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI ȘI SUBSOLULUI/MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deșeurile menajere vor fi depozitate selectiv în pubele destinate fiecărui tip de deșeu în parte, în locuri bine stabilite și amenajate corespunzător prevederilor în vigoare. Pentru evidențierea acestei colectări se vor alege pubele de culori diferite și inscripționate conform tipului de deșeu pe care îl conțin.

Deșeurile menajere vor fi preluate de către societatea de salubritate locală, autorizată pentru activități precum colectarea, sortarea, transportul și depozitarea deșeurilor menajere în locuri special amenajate.

În ceea ce privește gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea propusă de atelierul de jaluzele vor fi colectate în containere speciale

4.9 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Septimius Severus.

Prin acest P.U.D. se propune largirea strazii Septimius Severus. În prezent aceasta are o ampriza care variază între 5.10 m și 6 m și se propune majorarea amprizei conform HCL nr.319/2012. Ampriza de 14.00 m din care 7.00 m parte carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte și spațiu verde aferent de 2.00 m fiecare latură.

Conform planșei circulația terenului se va ceda o parte din teren domeniului public. Atât la nord cât și la vest la aleea de acces care trebuie să fie de 4,00m. Suprafețele exacte de cedare vor fi în urma unor măsurători exacte a strazilor din zona prevăzute spre largire.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJC nr. 152/2013. Se vor amenaja spații plantate atât pe terenul privat cât și pe terenul cedat domeniului public.

4.11 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ PROPUSE

Lucrările de sistematizare verticală, dacă este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC)

4.12 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat cu respectarea următoarelor reglementări:

Regim de înălțime propus: Sp+P+1 H propus= 6,82 m (H max =12m) de la cota trotuarului.

4.13. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT).

Indicii recomandați pentru a obține o utilizare maximă a terenului. sunt:

-POT propus =12,77% P.O.T. maxim = 45% - Procentul maxim de ocupare al terenului;

-CUT propus= 0,16 C.U.T. maxim = 1,8 - Coeficientul de utilizare al terenului.

4.14 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În zona din care face parte amplasamentul studiat se află următoarele utilități:: rețeaua de energie electrică și apă. Pentru canalizare se va amplasa o fosă vidanabilă pentru preluarea apelor menajere, până la racordarea acesteia la rețeaua menajera a municipiului Constanța.

Pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi întocmite la fazele următoare de proiectare și e baza avizelor tehnice se va realiza racordarea la restul echipamentelor edilitare.

4.15 BILANȚ TERITORIAL

Zonificare functionala

Teritoriul aferent la sol	mp
1. constructie propusa	200,00
2. accese carosabile, terasă și parcare	596,00
3. spațiu verde	770,00
TOTAL	1566,00

P.O.T. = 12.77%

C.U.T. = 0,16

5 - CONCLUZII

Propunerea pentru amplasamentul studiat respecta reglementarile urbanistice aprobate, este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la cresterea calitatii prestarii serviciilor si atractivitatii acesteia pentru investitor.

Intocmit,

arh. Pribeagu Veronica





RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - construire atelier jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19.

INIȚIATOR: Enache Marian

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 20.05.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - construire atelier jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, depunând declarația de vecinatati nr. 106674/20.05.2022, în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 117454/06.06.2022.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (06.06.2022-20.06.2022) conform solicitării nr. 117458/06.06.2022.

a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, transmisă de inițiator, au fost solicitate SPIT Constanța prin adresa noastră nr. 106688/20.05.2022, informații privind adresa de corespondență a vecinilor terenului studiat. Răspunsul SPIT nr. R-T51211/27.05.2022 a fost înregistrat sub nr. 114405/21.05.2022.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-a depus o solicitare de la Victoria Bota care vizează reglementările propuse, sesizarea nr. 133703/28.06.2022, prin care se supun atenției următoarele :

- nu este prezentată relația cu celelalte loturi care au făcut parte din parcela inițială de 5000 mp, A 929/25 ;
- aleea de acces situată la vest de terenul pentru care s-a inițiat PUD nu este domeniu public, ci reprezintă proprietate privată;
- nu sunt menționate prevederi referitoare la împrejmuirea terenului;
- pe loturile vecine se intenționează edificarea de locuințe.

Prin răspunsul formulat de elaboratorul PUD, transmis prin poșta electronică în data de 07.07.2022, se menționează următoarele:

1. Aleea de acces situată la vest de terenul pentru care s-a inițiat PUD, prin intermediul căreia se realizează accesul la loturile care au rezultat în urma dezmembrării parcelei A 929/25 trebuie să aibă o lățime de cel puțin 4 metri, conform prevederilor CU nr. 888/2021;
2. Aliniamentul față de aleea de acces s-a respectat conform prevederilor CU nr. 888/2021, de minim 3 metri ; prin PUD s-a propus o retragere de 3,5 metri față de aceasta;
3. Pentru lotul care a generat PUD, accesul este asigurat exclusiv din strada Septimius Severus;
4. Funcțiunea propusă prin PUD se încadrează în prevederile PUZ aplicabile întregii parcele A 929/25,, nefiind permisă o zonă rezidențială;
5. Aspectul împrejuririlor este cel menționat la capitolul aferent din memoriu, respectând prevederile PUZ specificate în CU nr. 888/2021.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Nu este cazul.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 143513 / 11.07.2022



b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

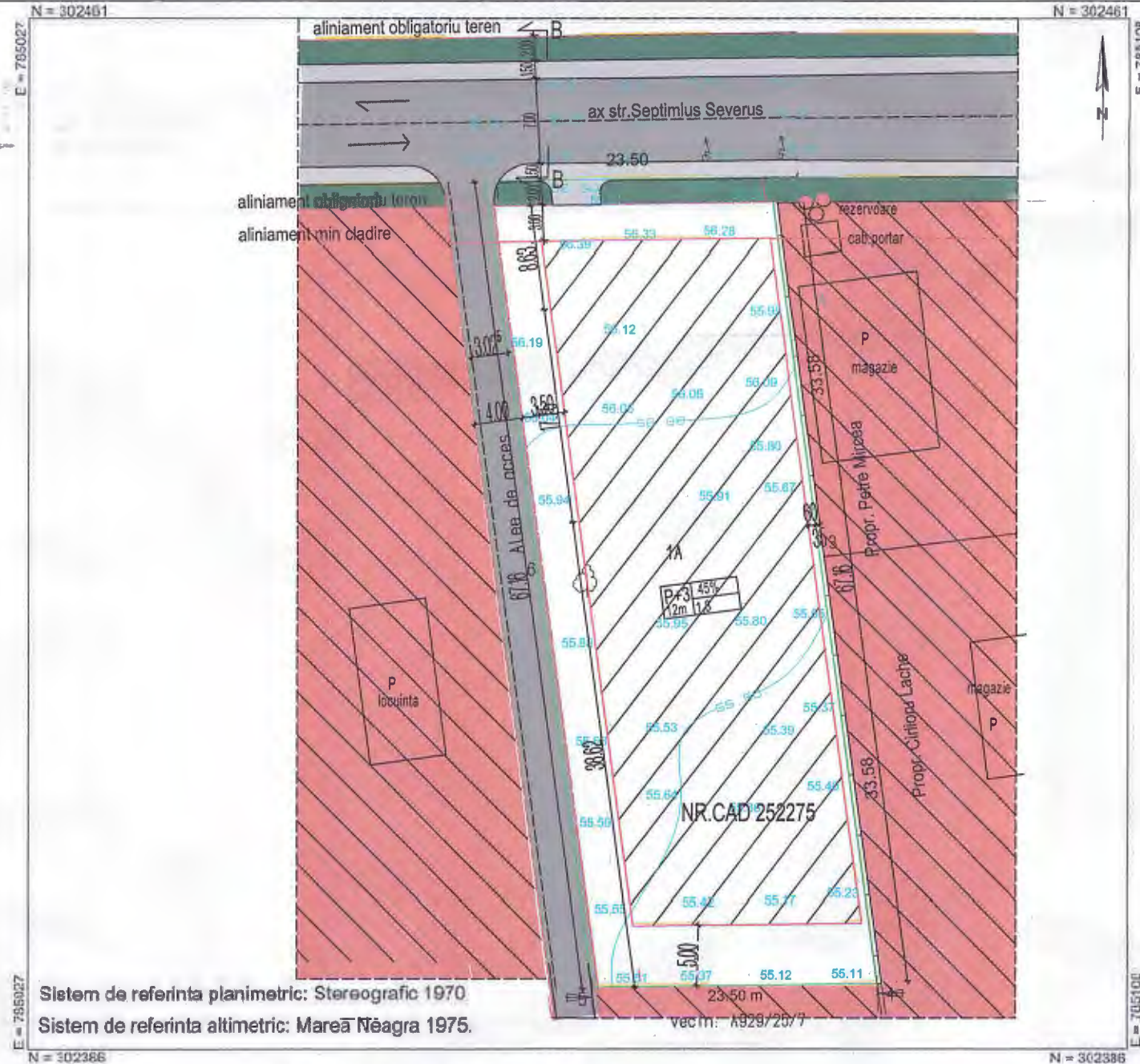
Director executiv Directia patrimoniu,

Adrian Răzvan Calotă

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu

PLAN DE SITUATIE
PENTRU RECEPTIA SUPORTULUI TOPOGRAFIC AL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
 Scara 1:500

Nr.cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului:
252275	S = 1566 mp	Mun.Constanta, Zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 si Parcela A929/25/4
Nr.Cartea Funciara	Unitatea Administrativa Teritoriala (UAT):	
	Constanta	



Sistem de referinta planimetric: Stereografic 1970
 Sistem de referinta altimetric: Marea Neagra 1975.

A. DATE REFERIToare LA TEREN			
Numar parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii:
1	A	1566	Teren imprejmuit cu gard din beton pe atutne 2-3-4, pe laturile 4-5-1-2 este neimprejmuit.
Total		1566	

B. DATE REFERIToare LA CONSTRUCTII			
Cod	Destinatia	Suprafata construita la so' (mp)	Mentii:
Total			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1566 mp

Executant: Ing. BACIU ELENA
 Aut. Categoria B, Seria RC-CT-F Nr. 00/8
 Confirm executata masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Elena Baciu
 Digitally signed by Elena Baciu
 Date: 2021.03.31 12:55:19 +03'00'

Inspector:
 Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara
 Constanta
 Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 1642/data 29/04/2021 Dosar 48904/2021

Digitally signed by Adriana-Carmen Buhociu
 Date: 2021.04.29 16:49:46 +03'00'

Adriana-Carmen Buhociu

INVENTAR DE COORDONATE		
Sistem de proiectie STEREO' 1970		
Pct.	E(m)	N(m)
1	785055.049	302455.647
2	785078.644	302455.996
3	785083.198	302422.726
4	785087.750	302389.456
5	785064.257	302389.108
6	785059.703	302422.377

Cladirile se pot dispune pe aliniamentul minim 3m de la profilul strazii propus .
 Pe limita laterala est aliniamentul minim este 60cm de la limita proprietatii.
 Pe limita laterala vest, aliniamentul minim este la 3,5m de la profilul aleii de acces de 4 m sau 4 m de la limita proprietatii
 Fata de limita posterioara edificabilul minim este la 5 m
 Distanța minima dintre cladirile de pe aceiasi parcela vor tine cont de insorire cf. OMS 119/2014 in functie de functiuni

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE ATELIER DE JALUZELE

str. Septimius Severus nr.19

Municipiul Constanta

Reglementari urbanistice



Amplasament studiat

JUDETUL CONSTANTA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 14754/15.07.2022
 ARHITECT ȘEF

INCADRARE IN PUZ NR.319/20.11.2012 ZONA PALAS CFR 1/10000

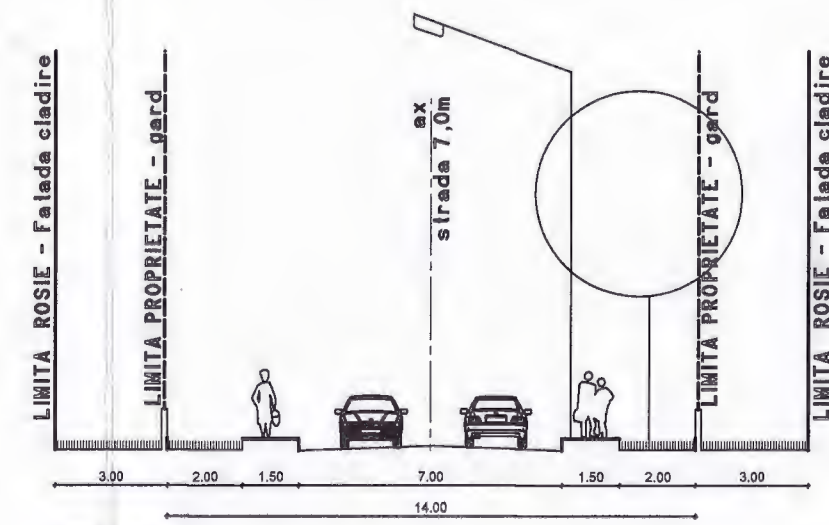
LEGENDA

SITUATIA PROPUA

- Limite**
- Limita zonei studiate prin PUD
 - Lotul care generat documentatia S teren=1566mp
 - Aliniament obligatoriu teren
 - Aliniament propus
 - Edificabil amplasament
- Circulatii**
- Circulatii auto domeniu public
 - Circulatii pietonale domeniu public
- Prezentarea functiunilor**
- A2 -Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
 - Spatiu verde domeniu public

BILANT TERITORIAL-mobilitate urbanistica propusa					
NR	ZONE FUNCTIONALE	EXISTENT		PROPOS	
		mp	%	mp	%
1	Constructii-Sconstruita	0,00	0,00	200	12,77
2	Spatii verzi amenajate	0,00	0,00	770	49
3	Circulatii auto,parcari,platforme	0,00	0,00	598	38,23
TOTAL TEREN		1566	100	1566	100

COEFICIENTI URBANISTICI amplasament studiat		
Suprafata terenului= 1566mp		
	Existent	Propus
Sc maxim	0,00mp	704,7mp
Sd maxim	0,00mp	2818,8mp
POT	0,00%	45%
CUT	0,00	1,8 sau 4,5(CUT volumetric)
Hmaxim cornisa	0,00	P+3/12,00m



Profil propus
 SECTIUNEA B-B Str. Septimius Severus sc. 1/200



biro de arhitectură
arh. Pribeagu Veronica

Șef proiect: arh. Pribeagu Veronica
 Proiectat: arh. Pribeagu Veronica
 Desenat: arh. Pribeagu Veronica

Scara: 1:500
 Data: 08.2021

REGLEMENTARI URBANISTICE

h/l= 397 / 558 (0.22m2)