



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire hală reparații și întreținere autovehicule și împrejmuire teren,
str. Septimius Severus nr. 11, investitor SC Dinu Expedition SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 29. 05. 2018.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 77884/10.05.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 75949/10.05.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 77876/10.05.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea SC Dinu Expedition SRL înregistrată sub nr. 75949/07.05.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire hală reparații și întreținere autovehicule și împrejmuire teren, str. Septimius Severus nr. 11, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul reglementat prin PUD, situat în str. Septimius Severus nr. 11, în suprafață de 5000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 204744, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Dinu Expedition SRL conform contractului de vânzare - cumpărare autentificat sub nr. 416/28.03.2017 la Societatea profesională notarială Fidentia.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Dinu Expedition SRL la sediul din municipiul Constanța str. Solidarității nr. 17 bl. IV8 sc. B ap. 11, în vederea

aduceri la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

15 pentru, - împotrivă, 9 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

DEDE PERODIN

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 196 / 29.05. 2018

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**“ ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU -
CONSTRUIRE HALA REPARATII SI INTRETINERE
AUTOVEHICULE SI IMPREJMUIRE TEREN”**

STRADA SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 11,

MUNICIPIUL CONSTANTA

FOAIE DE CAPAT

Pr. nr. 25/2017 -P.U.D.

Denumirea proiectului: **ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE HALĂ REPARAȚII ȘI
INTREȚINERE AUTOVEHICULE ȘI ÎMPREJMUIRE TEREN
STRADA SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 11, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Beneficiar: **DINU EXPEDITION S.R.L. PRIN FIMIN DIMU**

Proiectant general: **PROIECT UNIQUE S.R.L.**

Sef proiect Urbanism: **URB. JOTU DAN PAUL**

Arhitectura: **ARH. PASCU ANDREI**

Faza de proiectare: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**



BORDEROU

Piese scrise:

Foaie de capat
Borderou
Acte de proprietate
Incheiere de intabulare
Plan de amplasament și delimitare
Certificat de Urbanism
Memoriu justificativ

Piese desenate:

U01. Situatia existent
U02. Reglementări urbanistice
U03. Reglementări edilitare
U04. Obiective de utilitate publică
U05. Posibilitări de mobilare urbanistică



CUPRINS

1. CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE
2. CAPITOLUL 2 - INCADRAREA IN ZONA
3. CAPITOLUL 3 - SITUATIA EXISTENTA
4. CAPITOLUL 4 - REGLEMENTARI
5. CAPITOLUL 5 - CONCLUZII
6. ANEXE

CERTIFICAT DE URBANISM nr. 2168/24.07.2017 SI PLANURI ANEXE

AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE nr. 384/24.11.2017

AVIZ SANATATEA POPULATIEI nr. 1453R/04.12.2017

AVIZ DISTRIGAZ nr. 312.028.180/24.10.2017

AVIZ TELEKOM ROMANIA nr.1699/30.10.2017

AVIZ DE AMPLASAMENT S.C. RAJA S.A. nr. 933/16157/15.11.2017

AVIZ DE AMPLASAMENT E-DISTRIBUTIE DOBROGEA nr. 198652176/ 31.10.2017

AVIZ AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – 14029RP/18.10.2017

STUDIU GEOTEHNIC

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE ÎNȘCHIMARE
Anexă la avizul nr. 1594910.05.18
ARHITECT ȘEF _____



CAPITOLUL 1 - INTRODUCERE

1.1 Date de recunoastere a documentatiei

Denumirea obiectivului: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE HALA REPARATII SI INTRETINERE AUTOVEHICULE SI IMPREJMUIRE TEREN

Faza: Plan urbanistic de detaliu

Adresa: Mun. CONSTANTA, strada Septimius Severus, nr. 11

Beneficiar: Dinu Expedition SRL

Data elaborarii: Ianuarie 2018

1.2 Obiectivul lucrarii

Planul urbanistic de detaliu - ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE HALA REPARATII SI INTRETINERE AUTOVEHICULE SI IMPREJMUIRE TEREN", strada Septimius Severus, nr. 11, are la baza Certificatul de urbanism nr. 2168/ 24.07/2017, emis de Primaria Mun. Constanta pentru obiectivul construire trei imobile hale intretinere si reparatii auto (doua imobile - P+1E si un imobil - P), imprejmuire teren.

Prezenta documentatie reprezinta studiul P.U.D aferent amplasamentului studiat de pe strada Septimius Severus, nr. 11. In prezent strada are o latime care variaza intre 5,10 m si 5,80 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.

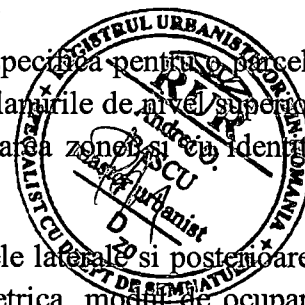
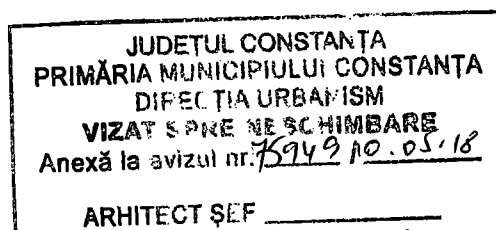
Reglementarile urbanistice pentru amplasamentul studiat prin P.U.D. au fost aprobate prin P.U.Z. Municipiul Constanta, aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012.

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:

(1) 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 zonelor si identitatea arhitecturala a acestora, in baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale, conformarea arhitectural-volumetrica, modul de ocupare al terenului.

(3) Planul urbanistic de detaliu se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.



CAPITOLUL 2 - INCADRAREA IN ZONA

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII

Amplasamentul studiat se afla pe strada Septimius Severus, nr. 11, Municipiul Constanta.

2.2 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

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 – hale reparatii si intretinere autovehicule cu regin de inaltime P, se recomanda urmatoarele solutii de fundare:

- **VARIANTA I** : in situatia in care incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt $> 10t/ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza pe teren consolidat in suprafata prin intermediul unei perne loess sau denu de cariera compactata, executata in sapatura generala;
 - grosimea pernei de loess sau denu de cariera se va calcula in functie de incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare;
- **VARIANTA II** : daca incarcarile aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt $< 10t/ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben plastic vartos;
 - Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ m la cota teren actual;

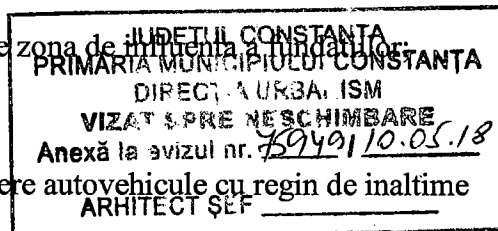
2.3. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate:

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, pentru 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 industriale 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 benzină, 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.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 7949/12.05.18

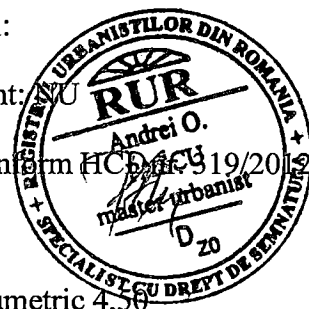
ARHITECT ȘEF

Utilizari interzise: se interzice localizarea activitatilor poluante si care prezinta risc tehnologic, 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;
- Interdictii temporare de construire: DA, pana la aprobare P.U.D. conform H.C.D. nr. 19/2018
- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) aprobat 45%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) aprobat 1,80, C.U.T. volumetric 4,50
- Suprafata terenului: 5000,00 mp.

Echiparea cu utilitati: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se vor asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si

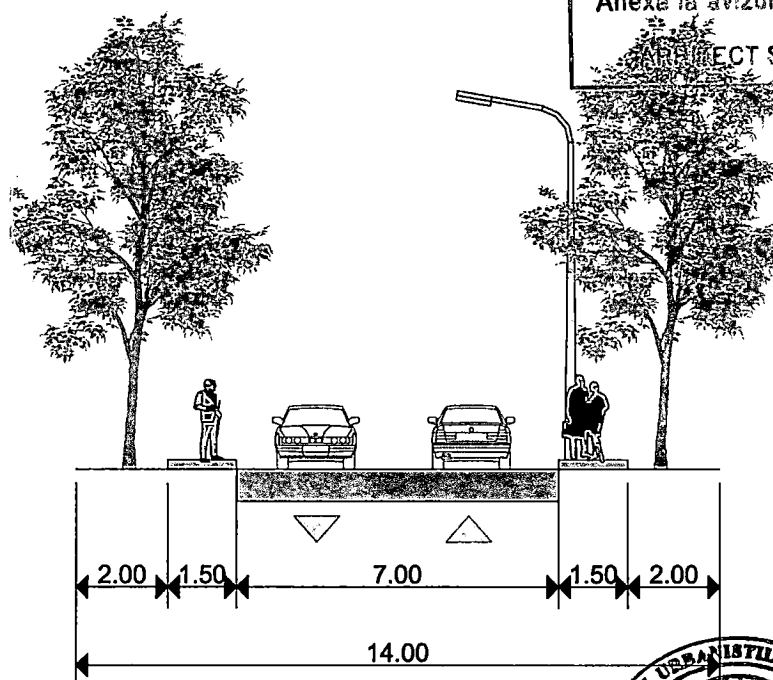


functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare, in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

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 lucrarilor 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 un 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.

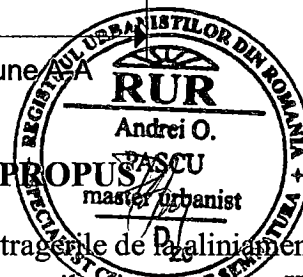
Aliniament teren fata de strazile adiacente terenului: se rezerva teren pentru majorarea amprizei DE 929 conform HCL nr. 319/2012.



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE NESCIMBARE
Anexă la avizul nr. 8949/10.05.18
PROIECT ȘEF _____

Sectiune A-A'

PROFIL TRANSVERSAL A-A' PROPUȘ



Alinierea construcțiilor fata de strazile adiacente terenului: retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare vor fi cel puțin 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.

Distantele constructiilor fata de proprietatile vecine: cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic); in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m; in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m; in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A - subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone, se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor pe parapetul sub nivelul solului.

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 zona 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).

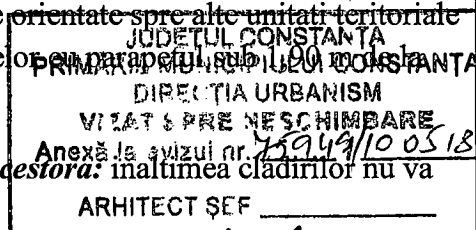
Imprejmuiri: imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, 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.

2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT P.U.D.

Anterior elaborarii P.U.D. au fost efectuate Studiu topografic si Studiu geotehnic.

Studiul topografic a pus la dispozitie suportul topografic al zonei si amplasamentul studiului in coordonate Stereo '70, ridicarea topografica fiind utilizata ca plan suport pentru elaborarea P.U.D.

Studiul geotehnic a pus la dispozitie conditiile geotehnice existente si conditiile de fundare pentru amplasament.



CAPITOLUL 3 - SITUATIA EXISTENTA

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Septimius Severus – strada existentă cu lățime care variaza între 5,10 m și 5,80 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 al terenului

Terenul are o formă regulată, cu latura de NORD orientată spre drumul de acces – str. Septimius Severus, deschiderea spre stradă este de 50,02 m iar celelalte laturi sunt de 50,02 m spre SUD, 100,60 m spre EST și VEST.

În prezent, terenul este liber de construcții.

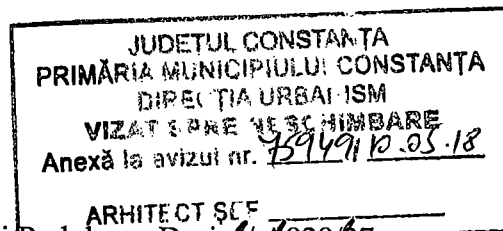
Parcela IE 204744, cu suprafața de 5000,00 mp are următorii vecini:

NORD – str. Septimius Severus;

SUD – Vecin: A 929/37;

EST – Vecin: A929/28, Pavel Dumitru;

VEST – Vecin: A929/28, Istrate Ion (NR. CAD. 214685) și Radulescu Dorica A929/27,



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

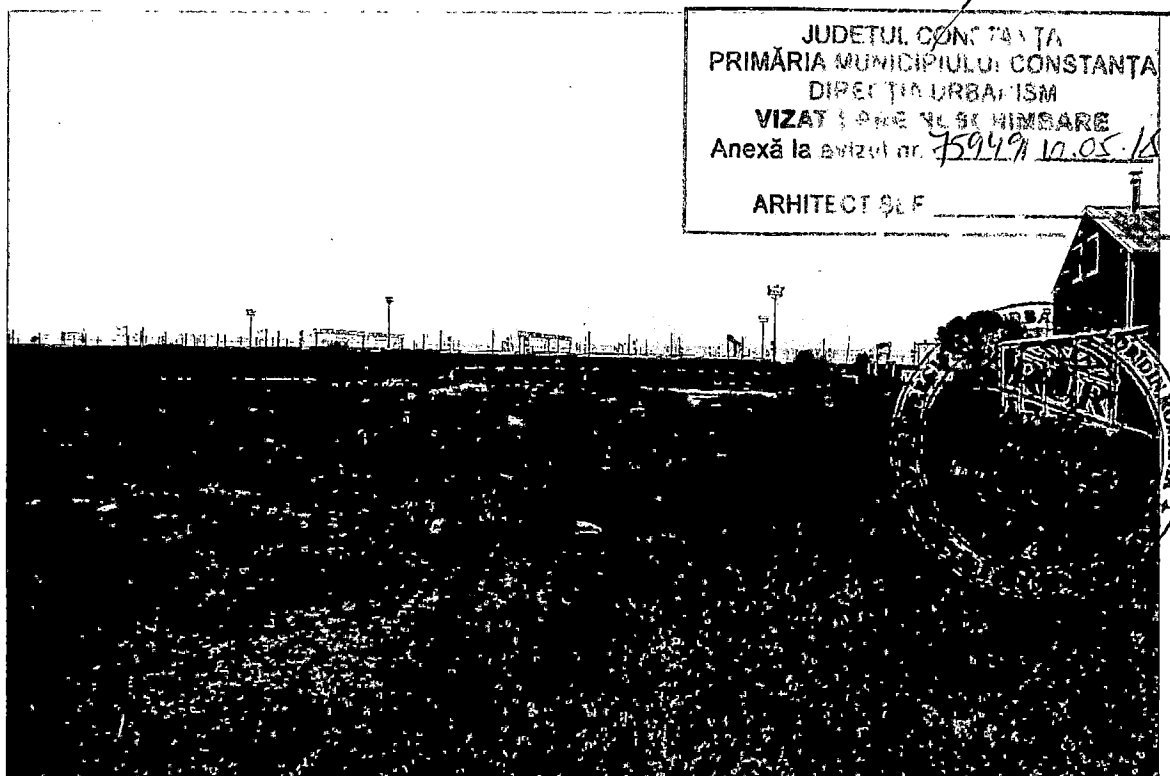


FOTOGRAFII AMPLASAMENT STUDIAT

VECIN VEST: A929/28, Istrate Ion (NR. CAD. 214685) si Radulescu Dorica/ A929/27- hala flori
- parter



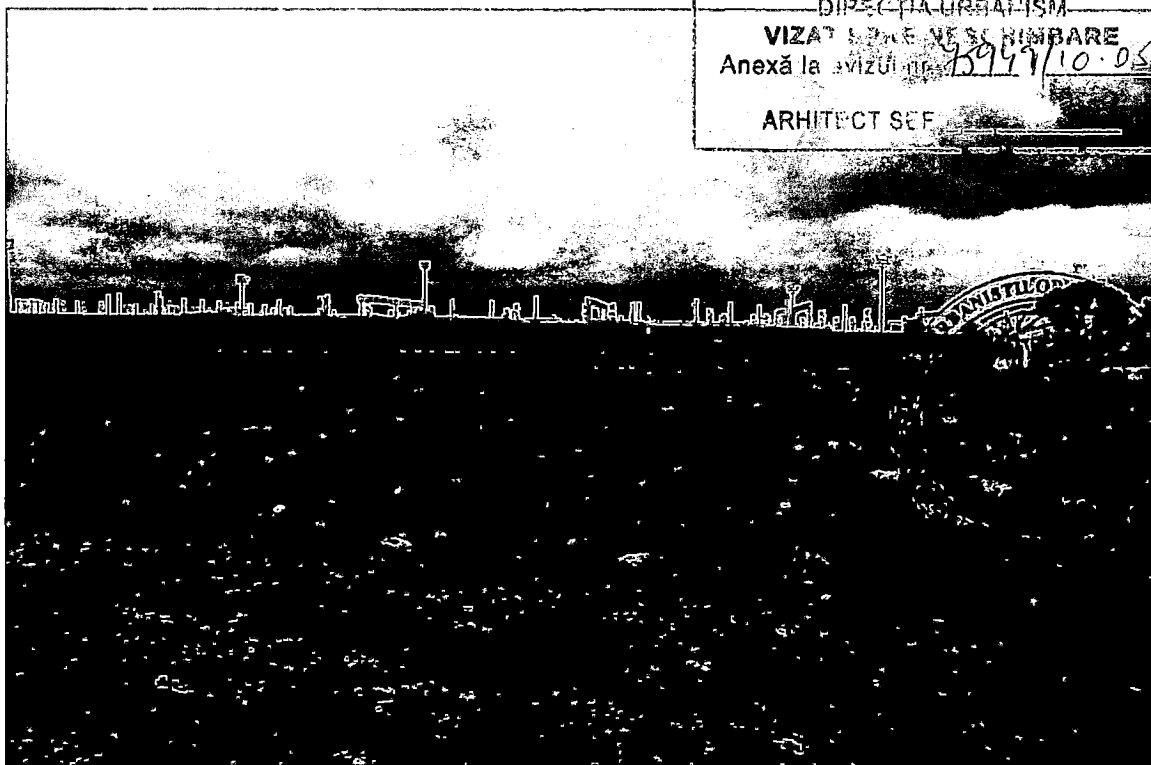
TEREN STUDIAT: NR. CAD. 204744 – TEREN LIBER DE CONSTRUI



JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PEȘTUIT ÎN
Anexă la avizul nr. 7594/10.05.18
ARHITECT ȘEF



VECIN EST: A929/28, Pavel Dumitru – TEREN LIBER DE CONSTRUCȚII

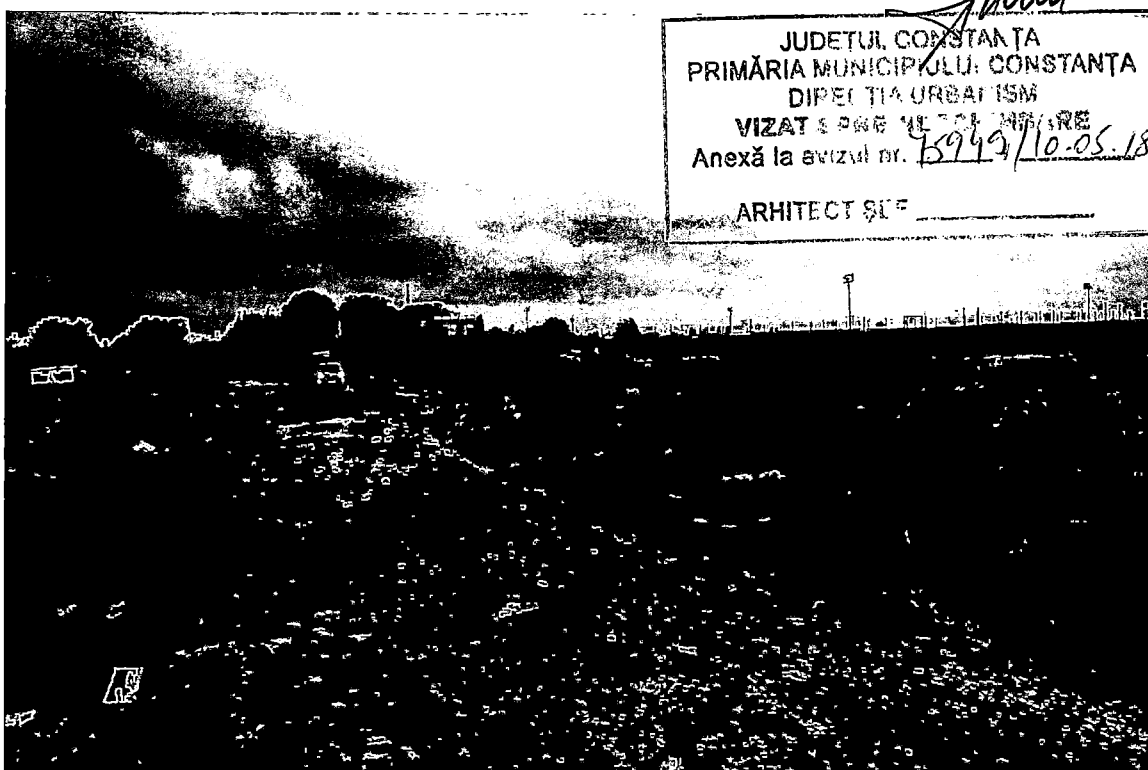


JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT DE VERIFICARE
Anexă la vizu nr. 15947/10.05.18
ARHITECT ȘEF

VECIN NORD: TEREN LIBER DE CONSTRUCTII



NORD: STRADA SEPTIMIUS SEVERUS (DE 929)





3.3 SUPRAFETE DE TEREN LIBERE SI CONTRUITE

Parcela NR. CAD. 204744 este teren liber de constructii.

La VEST pe parcela invecinata (A929/27 – Radulescu Dorica) se afla o cladire – hala de flori cu regim de inaltime parter.

Restul parcelelor invecinate (NORD, SUD, EST) sunt libere de constructii.

3.4 CARACTERUL ZONEI

Zona studiată este situată în partea de VEST a municipiului Constanta.

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

3.5. FUNCTIUNILE CLADIRILOR

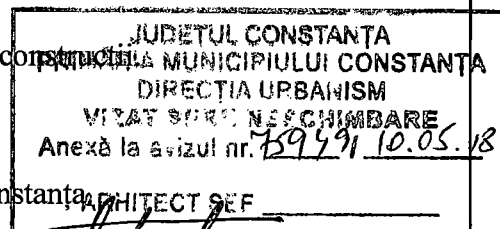
Construcțiile vecine au regim de înălțime P si P+1E. Zona este înconjurată de terenuri de proprietate privată.

3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Parcela NR.CAD. 204744 este proprietate privata – proprietar, DINU FIMIN DIMU autentificat sub nr. 416/28.03.2017

Vecinii amplasamentului studiat prin P.U.D. sunt parcele aflate in proprietate privata.

Strada Septimius Severus face parte din domeniul public.



3.7 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 – hale reparatii si intretinere autovehicule cu regin de inaltime P, se recomanda urmatoarele solutii de fundare:

- VARIANTA I : in situatia in care incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt $> 10t/ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza pe teren consolidat in suprafata prin intermediul unei perne 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 $< 10t/ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben plastic vartos;
 - Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ m la cota teren actual;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZUIMARE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 7949/10.05.18
ARHITECT ȘEF _____

3.8 ACCIDENTE DE TEREN

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

3.9 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

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

3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Localitatea Constanta, conform P100/1-2013, se incadreaza in zona seismica cu $ag=0,20g$ si perioada de control $T_c=0,7$ sec.

3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Parcela NR. CAD. 204744 este teren liber de constructii.

Pe parcela vecina la VEST, NR. CAD. 214685, se afla o constructie P – hala de flori, amplasata in regim izolat, aflata intr-o stare buna, avand o structura durabila.

Restul parcelelor invecinate(NORD, SUD, EST) sunt libere de constructii.



3.12 ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

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

CAPITOLUL 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. 204744 situata pe strada Septimius Severus.

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 față de interaxul străzii propuse .

Funcțiunea propusa: hala de reparatii si intretinere autovehicule cu regim de inaltime P, in regim de construire izolat.

- Regim de inaltime propus: P
- H max = 7,00 metri (de la cota terenului amenajat până la coama)
- P.O.T. propus : 23,4%
- C.U.T. propus: 0,234

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PREGĂTIT PENTRU
Anexă la avizul nr. 3947/10.05.18

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.

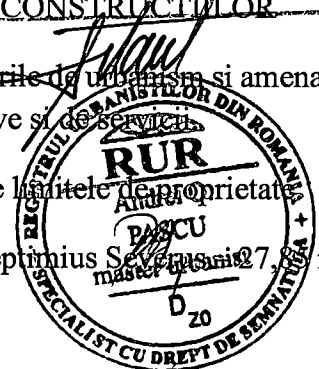
Halele sunt realizate in regim izolat avand urmatoarele distante fata de limitele de proprietate

- Fata de limita de NORD(aliniament propus), spre strada Septimius Severus, 7,00 metri
- Fata de limita de SUD – hala se va amplasa retras 6,00 m
- Fata de limita de EST – hala se va amplasa retras 3,00 m
- Fata de limita de VEST – hala se va amplasa retras 4,00 m.

Halele propuse vor avea Hmax = 7,00 m, pentru regimul de inaltime parter avand posibilitatea de a realiza P+supanta cu incadrarea in Hmax=7,00 m.

4.3 CAPACITATEA, SUPRAFATA DESFASURATA

Suprafață teren= 5000.00 mp



Situația existentă:

S construită: 0,00 mp

S desfășurată: 0,00 mp

P.O.T. existent= 0,00%

C.U.T. existent= 0,00

Situația propusă :

S construită: 1170,00 mp

S desfășurată: 1170,00 mp

P.OT. propus = 23,4%

C.U.T. propus= 0,234

P.OT. max. aprobat = 45%

C.U.T. max. aprobat = 1,80

Conform P.U.Z.

4.4 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

La VEST distanta fata de constructia existenta este de 10,96 m. Fata de celelalte parcele vecine (NORD, SUD, EST) 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.

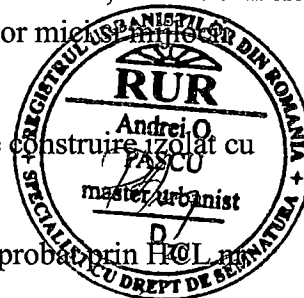
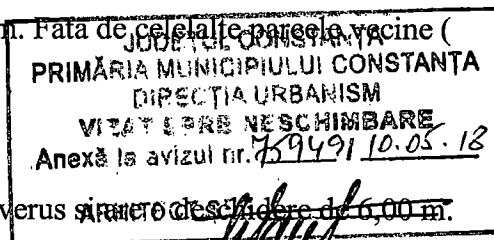
4.5 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

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 mijii 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 maxim 7,00 m.

Imprejmuirea parcelei cu nr. Cad. 204744 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 0,60 m, si vor fi dublate cu un gard viu. 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.



4.6 PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

4.7 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.

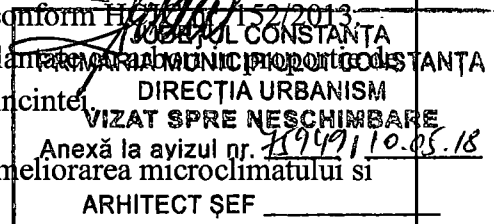
In limita zonei studiate, se propune largirea strazii existente Septimius Severus cu o ampriza de 14,00 m, rezultand 7,00 m parte carosabila cu cate o banda de circulatie pe sens, trotuar de 1,50 m pe fiecare parte si spatiu verde aferent de 2,00 m fiecare latura.

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

Relieful zonei este relativ plat. In aceasta zona nu sunt prezente multe constructii. Majoritatea terenurilor fiind libere de constructii.

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform H.C.J.C. 152/2013. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori si arbuscile in proportie minim 40% foramand 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.



Prin P.U.D. se propune spatiu verde amenajat conform HCJC 152/2013: 2508.00 mp (50,16%)

4.9 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Amplasamentul studiat nu face parte din zona de protectie a unui monument, ansamblu sau sit urban.

4.10 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUĂRII

PROTECTIA APEI

În prezent parcela nu este racordată la rețeaua de canalizare. Se va amplasa o fosă septică pentru preluarea apelor menajere, pana la racordarea acesteia la rețeaua menajera a municipiului Constanta.

PROTECTIA AERULUI

Se vor limita sursele de poluare ale aerului.



PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibratii care sa induca impact asupra mediului.

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI/MANAGEMENTUL DESEURILOR

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, autoritatea 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 hala de reparații și întreținere autovehicule, în special a uleiurilor uzate, materiale textile și în produse petroliere, filtre, acumulatori acestea vor fi colectate în butoaie metalice și containere metalice.

Spațiul în care vor fi amplasate aceste recipiente metalice va fi betonat în totalitate și prevăzut cu sistem de colectare a scăpărilor accidentale. În acest sens sub rezervoarele colectoare se va construi un bazin de colectare de dimensiuni corespunzătoare, înclinarea pardoselii având un gradient de minim 1,5% pentru a direcționa eventualele scăpări de lichide spre bazinul de colectare.

4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN 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 variaza între 5,10 m și 5,80 m și se propune majorarea amprizei conform HCL nr.319/2012. Ampriza de 14,00 m din care 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 latura.

Conform plansei U04 se va ceda o parte din teren domeniului public, în suprafața de 213,00 mp.

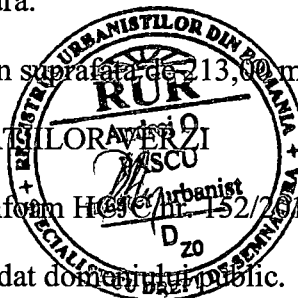
4.12 SOLUTII PENTRU REABILITAREA SI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERDE

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCL nr. 152/2013.

Se vor amenaja spații plantate atât pe terenul privat cât și pe terenul cedat domeniului public.

4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

În prezent strada Septimius Severus nu este amenajată. Strada are o importanță secundară pentru mun. Constanta, fiind de categoria IV de circulație.



Se propune realizarea strazii cu o ampriza de 14,00 m din care 7,00 m reprezinta parte carosabila cu cate o banda de circulatie pe sens si trotuare aferente cu spatiu verde.

4.14 LUCRARI DE SISTEMATIZARE VERTICLA PROPUSE

Lucrarile de sistematizare verticala, daca este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC)

4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat cu respectarea urmatoarelor reglementari:

Regim de inaltime propus: P

H max propus= 7,00 metri

4.16 COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR

C.U.T. propus: 0,234

C.U.T. max. aprobat = 1,80

4.17 ASIGURAREA UTILITATILOR

In zona din care face parte amplasamentul studiat se afla urmatoarele utilitati de energie electrica, telefonie, gaze naturale si apa. Pentru canalizare se va amplasa o fosă septică pentru preluarea apelor menajere, pana la racordarea acestora la rețeaua menajeră 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.

4.18 BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

Bilanț teritorial :

Suprafață teren= 5000,00 mp

Situația existentă:

S construită: 0,00 mp

S desfășurată: 0,00 mp

P.O.T. existent= 0,00%

C.U.T. existent= 0,00

Situația propusă :

S construită: 1170,00 mp

S desfășurată: 1170,00 mp

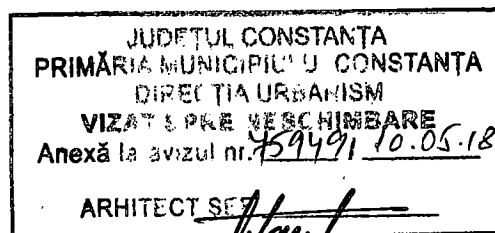
P.OT. propus = 23,4%

C.U.T. propus= 0,234

P.OT. max. aprobat = 45%

C.U.T. max. aprobat = 1,80

BILANȚ TERITORIAL



SUPRAFAȚĂ TEREN:	5000,00 mp	(100%)
ZONA CONSTRUCȚII:	1170,00 mp	(23,40%)
ALEI PAVAJ, PARCARE:	1330,00 mp	(26,60%)
ZONĂ VERDE:	2500,00 mp	(50,00%)

Locuri de parcare amenajate cf. HCL nr.113/2017:16 locuri la nivelul solului

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

Propunerea pentru amplasamentul studiat respecta reglementările urbanistice aprobate, este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la creșterea calitatii prestării serviciilor și atractivității acesteia pentru investitor.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI ȘTAMPAT
Anexă la avizul nr. 5949/10.05.18

ARHITECT ȘEF _____

Intocmit de
PROIECT
UNIQUE
urb. Andrei Pascu

PROIECT UNIQUE SRL

