



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E - cabinete medicale, str. Opalului nr. 14,
investitor Vasile Ovidiu Adrian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.02. 2019.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 29093/13.02.2019, 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. 29088/13.02.2019 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 29092/13.02.2019.

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 domnului Vasile Ovidiu Adrian înregistrată sub nr. 166168/02.10.2018, completată sub nr. 211434/05.12.2018;

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 pentru terenul situat în str. Opalului nr. 14, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării unui imobil P+1E cu funcțiunea de cabinete medicale care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul reglementat prin PUD, situat în zona Campus, str. Opalului nr. 14, în suprafață de 1158 mp mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 246060, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Vasile Ovidiu Adrian, conform contractului de donație autentificat sub nr. 3106/01.11.2016 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela Lavinia.

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, în vederea aducerii la îndeplinire,

spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către domnul Vasile Ovidiu Adrian, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

22 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 25 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COJOE MINOTRA
Cojo

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 73 / 28.02. 2019

MEMORIU JUSTIFICATIV AFERENT PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU
PENTRU REALIZARE CABINETE DE CONSULTAȚII DE PSIHIATRIE ȘI
PSIHOTERAPIE, REGIM P+1

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 290881/13.02.19
ARHITECT ȘEF _____

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic de detaliu pentru realizare cabinete de consultații psihiatrie și psihoterapie, regim P+1**

AMPLASAMENTUL: **PARCELA VN566/8-9 lot 1/2, nr cad. 246060, strada Opalului nr 14, Constanța, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Beneficiarul investiției: **VASILE OVIDIU-ADRIAN**

Elaboratorul studiului: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Data elaborării: **septembrie 2018**

0. DATE GENERALE**0.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:**

Plan urbanistic de detaliu pentru realizare clinică de psihiatrie pediatrică în municipiul Constanța, județul Constanța.

0.2. Amplasamentul:

Parcela V 566/8-9 lot 1/2, nr. cad. 246060, strada Opalului nr 14, Constanța, județul Constanța.

0.3. Inițiatorul investiției:

Vasile Ovidiu-Adrian

0.4. Elaboratorul studiului:

World Agora Design SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

0.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat PUD: 1158 mp - conform Extras de Carte Funciară nr. 246060/11.01.2018, nr. cadastral 246060.

Suprafața zonei de studiu este de 6229 mp.

0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform extrasului de carte funicară nr. 246060/11.01.2018, terenul este situat în intravilanul UAT municipiul Constanța.

Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei fizice Ovidiu-Adrian Vasile

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
ANEXA DE VERIFICARE
Anexă la avizul nr. 2908/13.02.19

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program se intenționează realizarea unei construcții P+1 în intravilanul municipiului Constanța, într-o zonă reglementată prin PUZ - Zona Campus Universitar aprobat cu HCL nr 109/ 27.04.2017, pentru a desășura activități specifice unei clinici cu cabinete de psihiatrie și psihoterapie, în speță: birouri administrative, cabinete de consultare, sală de așteptare, sală de stimulare senzorială, precum și toate celelalte dotări conexe (spațiu tehnic, chichinetă, grupuri sanitare, depozitare).

Suprafața desfășurată a construcției propuse este de 350 mp, iar prevederile documentației "Actualizare PUZ- Zona Campus Universitar", aprobată prin HCL 109/ 27.04.2017, prevăd o limită maximă de 250 mp

ADC pentru alte funcțiuni decât locuirea individuală. Depășirea aceste suprafețe este permisă prin realizarea unui studiu de urbanism tip PUD.

Prezentul PUD urmărește demonstrarea compatibilității funcțiunii propuse cu funcțiunea dominantă a zonei și neafectarea condițiilor prevăzute prin PUZ, detalierea retragerilor laterale și posterioară (implicit a edificabilului maxim), conformarea volumetrică a viitoarei construcții, stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUD-ul are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective PUD:

- utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NE SCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 29028/13.02.19
ARHITECT ȘEF _____

În conținutul PUD se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- integrarea noilor construcțiilor și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară

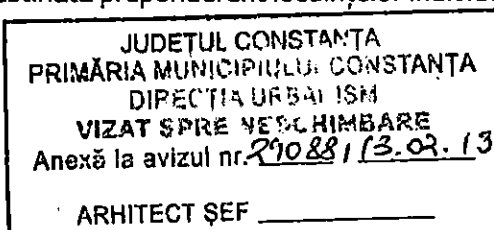
1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul se află în partea nordică a municipiului Constanța, în proximitatea lacului Siutghiol, între corpul de apă și bulevardul Aurel Vlaicu. Zona este una predominantă de terenuri cu destinație agricolă, construcții puține, aflată într-o etapă incipientă de dezvoltare urbană.

Conform documentației "Actualizare PUZ - Zona Campus Universitar" aprobat cu HCL 109 / 27.04.2017 terenul este încadrat într-o zonă funcțională destinată preponderent locuințelor individuale P+2E-3E.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei



Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează PUD se află în zona de N a municipiului Constanța, localizat între malul sudic al lacului Siutghiol și bulevardul Aurel Vlaicu, într-o zonă agricolă cu terenuri agricole, preponderent vii.

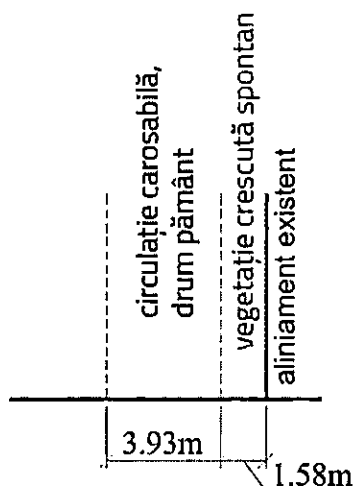
Zona a fost reglementată prin documentații de urbanism de tip PUZ ca zonă pentru locuințe individuale cu regim mic de înălțime și dispune de o parcelare relativ omogenă și regulată, dar slab ocupată cu construcții la momentul elaborării prezentei documentații. Din punct de vedere juridic, terenurile din zonă sunt deținute de persoane fizice și/sau juridice, cu excepția drumurilor care fac parte din domeniul public.

Având în vedere poziționarea în cadrul orașului și în proximitatea lacului Siutghiol, zona are un potențial de dezvoltare ridicat, însă acesta nu a putut fi valorificat până în prezent din cauza lipsei infrastructurii edilitare și a rețelei stradale în preajma loturilor. Aprobarea PUZ-ului Actualizare - Zona Campus Universitar în anul 2017 reprezintă un stimulent pentru viitoarele intervenții urbane de dezvoltare a zonei.

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul de intervenție are deschidere de aproximativ 26 metri la strada Opalului, arteră ce comunică direct cu bulevardul Aurel Vlaicu în partea de sud. Strada Opalului se intersectează în partea de nord cu strada Diamantului, arteră care deservește de-a lungul malului sudic al lacului Siutghiol.

La momentul elaborării prezentei documentații, strada Opalului se constituie dintr-un drum de pământ cu o lățime de 3,93 m și un acostament pe latura nord-estică de 1,58 metri pe care a crescut vegetație.



Secțiune AA - Profil existent strada Opalului

2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul care a generat PUD are o suprafață de 1158 mp - conform Extras de Carte Funciară nr 246060/11.01.2018, nr. cadastral 246060;

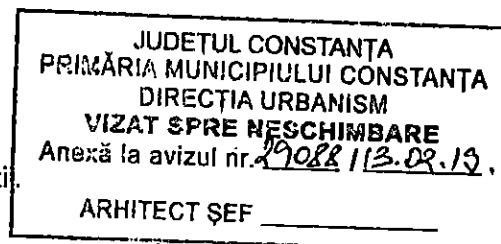
Acesta are o formă regulată, aproximativ dreptunghiulară.

Terenul se învecinează cu:

- la NV cu parcela V566/ 8-9 lot 1/1;
- la NE cu parcela V 566/8-9 lot 2;
- la SE cu parcela cu nr. Cadastral nr. 208947;
- La SV cu strada Opalului.

Zona de studiu are o suprafață aproximativă de 6200 mp.

Toate parcelele învecinate cu terenul de studiu sunt lipsite de construcții.



2.4. Destinația clădirilor

Imobilele din vecinătate (zona de studiu) nu sunt ocupate de construcții. Conform reglementărilor urbanistice, zona este una destinată locuințelor individuale cu regim de înălțime P+2E-3E, admitând funcțiuni precum serviciile profesionale și birouri pentru exercitarea profesiunilor liberale, conform PUZ - Actualizare PUZ Zona Campus Universitar, aprobat cu HCL 109/27.04.2017.

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul cu suprafața de 1158 mp este proprietatea persoanei fizice Vasile Adrian-Ovidiu conform Contract de Donație nr 3106 / 01.11.2016. Acesta are o deschidere de aproximativ 25 metri către strada Opalului care este parte a domeniului public al municipiului Constanța.

2.6. Concluziile studiului geotehnic

În zonă, terenul prezintă următoarea succesiune litologică:

- în suprafață există un strat de pământ vegetal cu o grosime cuprinsă între 0,60 - 0,75 m;
- forajele s-au oprit în bolovani de calcar;

În urma studiului geotehnic s-a stabilit că terenul este bun, fără epuismențe, iar clasificarea generală încadrează terenul, din punct de vedere al riscului geotehnic, la risc redus, în categoria geotehnică 2.

Recomandările studiului geotehnic:

"Fundația construcției se va face pe stratul de bolovani de calcar în masa argilasă cu o încastrare de 20 cm, după îndepărtarea în totalitate a pământului vegetal."

2.7. Accidente de teren

Terenul nu prezintă declivități importante. În urma ridicării topografice s-a constatat că cel mai ridicat punct de pe teren are cota 8,46m, iar cel mai scăzut 7,58m, înclinarea terenului fiind una în lungul laturii lungi a terenului, pe direcția sud-vest - nord-est.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NEECHIMBARE
Anexă la avizul nr. 29088/13.02.13
ARHITECT ȘEF

2.8. Adâncimea apei subterane

Întrucât după săpături la o adâncime de 0,75 m, în vederea studiului geotehnic, s-au întâlnit bolovani de calcar, acestea nu au continuat. Până la această adâncime nu s-au întâlnit corpuri de apă freatică.

2.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată se încadrează din punct de vedere al activității seismice în:

- zona seismică C - ag. = 0,20 g, conform P100-1/2013
- Perioada de colt $T_c = 0,7s$, conform P100-1/2013

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanța este situată în zona cu gradul „71” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

2.10. Analiza fondului construit existent

În prezent, zona este foarte puțin dezvoltată și nu există construcții în imediata vecinătate. Caracterul reglementat pentru zona de studiu prevede construcții relativ mici cu regim de înălțime P+2E

2.11. Echiparea existentă

Infrastructura de circulații este constituită din drumuri din pământ cu lățimea de 4-5 metri, care se descarcă în bulevardul Aurel Valicu. Prin reglementările existente în zonă sunt prevăzute modernizări ale infrastructurii de circulație astfel încât arterele locale (asemeni străzii Opalului la care parcela are deschidere) să aibă un gabarit de 7 metri parce carosabilă și circulații pietonale și spații verzi în lateralele părții carosabile, până la un gabarit total al arterei de 11,5 metri.

Imobilul nu este bransat la utilități, la momentul elaborării studiului.

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI REȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 29028/13.02.19
ARHITECT ȘEF

Gaze naturale - în zonă există rețea de gaze naturale, pe strada Opalului, conform aviz Distrigaz.

Apă și canalizare - pe strada Opalului există conductă de apă în dreptul imobilului de la nr 6 și poate fi extinsă până în dreptul amplasamentului. Pe strada Diamantului există o conductă de descărcare de siguranță Dn 800 mm PREMO+OL de la SP E20. În zonă nu există colectoare menajere.

Terenul se află în zona de protecție în regim de restricție, respectiv perimetrul hidrogeologic al sursei de apă Cișmea 1C, care asigură alimentarea cu apă a Municipiului Constanța.

Energie electrică - în zonă există rețea de distribuție a energiei electrice.

3. REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Investiția presupune realizarea unei clinici de psihiatrie și psihoterapie. Funcțiunea se va desfășura pe două niveluri, urmând a cuprinde cabinete pentru consultații și terapie, birouri administrative, sală de stimulare senzorială și dotări conexe (chicinetă, grupuri sanitare spații tehnice și de depozitare etc.)

În vederea construirii investiției sunt necesare detalieri în ceea ce privește accesurile carosabile și pietonale, ocuparea terenului cu construcții și asigurarea locurilor de parcare necesare investiției.

Conform reglementărilor prevăzute prin PUZ - Zona Campus Universitar, sunt permise funcțiunile precum profesii libere și servicii profesionale cu condiția ca acestea să nu depășească o suprafață de 250 mp ADC, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme și să nu aibă program prelungit peste orele 22:00. Pentru funcțiuni precum profesii libere și servicii profesionale, depășirea suprefeței de 250 mp ADC necesită întocmirea unui studiu PUD.

Prin propunerea de mobilare a parcelei prevăzute prin prezentul PUD, se urmărește justificarea unei funcțiuni cu o suprafață de 350 mp ADC, realizată respectând toate condiționările de amplasare în parcelă prevăzuți prin RLU aferent PUZ.

3.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Destinație propusă: clinică (medicală) de psihiatrie și psihoterapie, în regim izolat.

Construcția se va desfășura pe parter și un etaj, aliniată după latura de la strada Opalului și va avea următoarele retrageri față de limitele de proprietate:

- 3,3 m în punctul cel mai apropiat față de limita sud-estică;
- 6,5 metri în punctul cel mai apropiat față de aliniamentul de la strada Opalului;
- Aproximativ 8,8 metri față de limita laterală nord-vest;
- Aproximativ 21 de metri față de limita posterioară;

Prin dispunerea viitoareii construcții se respectă distanțele minime obligatorii reglementate prin PUZ Zona Campus Universitar.

3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcția propusă se desfășoară pe o suprafață la sol de 200 mp, iar suprafața totală desfășurată este de 350 mp. În cadrul suprafeței de 350 mp construiți desfășurați sunt prevăzute săli de terapie ample, amenajate și dotate pentru a permite aplicarea ultimelor tehnici și metode de tratare și analiză și, de asemenea, vor fi realizate spații de birouri, cabinete și spații complementare astfel încât să fie respectate toate standardele profesionale, naționale și europene, în vigoare.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NEOLINIENARE
Anexă la avizul nr. 29088 / 13.02.15
ARHITECT ȘEF _____

8/13

Construcțiile se încadrează în categoria de importanță normală „C”, clasa de importanță „II”, gradul „III” de rezistență la foc în conformitate cu HG 766/ 1997, P100/1-2006 și P118/2016, prezentând un risc mijlociu de incendiu.

3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Planul clădirii va fi unul neregulat, pentru a realiza curți interioare în sensul creșterii posibilităților de iluminare naturală la interior, iar această abordare va permite și realizarea unor fațade atractive, nemonotone.

Se vor respecta retragerile față de aliniament impuse prin PUZ - Actualizare PUZ Zona Campus Universitar, în vederea asigurării unui spațiu suficient pentru modernizarea și extinderea străzii Opalului. Astfel, construcția va respecta retragerea minimă de 5 metri față de aliniamentul prevăzut în urma lărgirii străzii Opalului.

Acoperișul clădirii va fi unul de tip terasă necirculabilă.

Atât accesul pietonal, cât și cel auto se vor realiza din SV, respectiv din strada Opalului. Accesul utilajelor pentru stingerea incendiilor va fi posibil, de asemenea, tot din strada Opalului, pe zona accesului carosabil pe lot.

3.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă, cu finisaje cu plăci din ciment, fațadă ventilată cu placaj din lemn, placări cu sticlă vopsită și vopsitorie, cortină și luminatoare cu ochiuri fixe și mobile.

Acoperișul clădirii va fi unul de tip terasă necirculabilă.

Iluminarea naturală a spațiilor se va face prin intermediul ferestrelor ce vor fi amplasate pe cele patru fațade. Se vor realiza terase exterioare, alei de acces pavate și se va amenaja spațiul verde.

Orientarea optimă a fațadelor cu suprafețe vitrate către toate punctele cardinale va asigura însorirea corespunzătoare a spațiilor pentru o perioadă cât mai îndelungată pe zi.

3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Având în vedere necesitatea reglementării acceselor în incintă și a realizării circulațiilor pietonale Planul Urbanistic de Detaliu semnalează zonele de acces pietonal și carosabil. Accesurile carosabil și pietonal se vor realiza din strada Opalului, pe latural principală a parcelei.

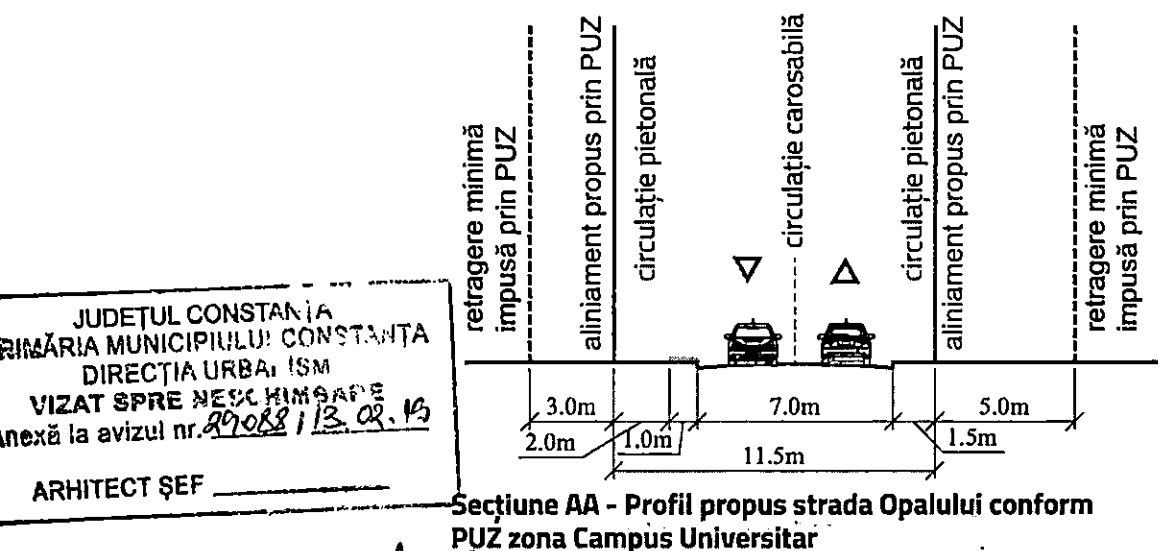
Imobilul va rezolva necesitățile de garare în interior, în afara circulațiilor publice. Având un **acces carosabil cu lățimea de 4,5 metri din strada Opalului**, parcare interioară se va rezolva prin dispunerea locurilor paralel cu latura nord-vestică a parcelei, realizându-se astfel **6 locuri de parcare** și un spațiu de întoarcere astfel încât ieșirea de pe lot să se realizeze în condiții de siguranță a circulației.

DETALIUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PE ÎNCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 29088/13.03.19

ARHITECT ȘEF

Accesul pietonal în clădire se va realiza pe latura principală, spre strada Opalului.

Conform "Actualizare PUZ Zona Campus Universitar", strada Opalului va beneficia de un gabarit de 11,5 metri, compus din trotuar de 2 metri pe latura sud-vestică, dublat de o fâșie de spațiu verde cu lățimea de 1 metru, spre stradă, carosabil de 7 metri și un trotuar pietonal de 1,5 metri pe latura nord-estică, pe partea cu parcela de studiu.



3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere pesiagistic, sunt relevante pentru zona studiată prin PUD, având în vedere faptul că se va dezvolta o zonă rezidențială nouă. Se vor amenaja spații plantate care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei (arbori/iarbă deasă).

Suprafețele de teren care nu vor fi amenajate ca parcare, circulații pietonale sau trotuare de gardă, vor fi amenajate astfel încât să permită drenarea naturală a apelor naturale. Se vor asigura un minim de 222 mp spațiu verde, echivalentul a minim 20% din suprafața parcelei în urma lățirii străzii Opalului la gabaritul propus prin PUZ.

3.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

Terenul face parte din zona protejată cod LMI 2004 CT-I-s-A-02554, nr.crt. 14, la intersecția bd Tomis cu bd. Aurel Vlaicu și malul de S al lacului Siutghiol, fără interdicții temporare sau definitive de construire.

3.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noii construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcției în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile prevăzute prin PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului.

3.10. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Imobilul care generează PUD este proprietatea privată a persoanei fizice Ovidiu-Adrian Vasile. Imobilele învecinate sunt, de asemenea, proprietatea privată a unor persoane fizice. Strada Opalului se află în domeniul public al Municipiului Constanța. Nu sunt obiective de utilitate publică în zona de studiu a Planului Urbanistic de Detaliu.

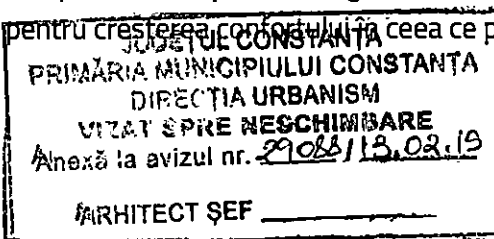
În vederea lărgirii străzii Opalului până la un gabarit de 11,5 metri, conform reglementărilor PUZ aprobate, este necesară trecerea din proprietate privată în domeniul public a unei suprafețe de aproximativ 46 mp, echivalentul unei fâșii de teren cu lungimea deschiderii la stradă a parcelei de 24,86 m și o lățime între 1,79 - 1,82m.

3.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

Se recomandă amenajarea de trotuare pe strada Opalului, asigurarea de rampe pentru persoane cu dizabilități, dar și asfaltarea acestora pentru creșterea confortului în ceea ce privește circulația carosabilă, pietonală sau ocazional velo.

3.12. Regimul de construire

Regimul de construire este izolat.



Se respectă retragerile minime impuse prin PUZ-ul aprobat prin HCL 109/27.04.2017. Acesta prevede:

- minim 5 metri față de aliniamentul nou propus la strada Opalului - **prin PUD sunt prevăzuți 6,3 metri;**
- Minim 3 metri față de limitele laterale - **prin PUD sunt prevăzuți sunt prevăzuți 3,3 metri pe latura SE și 8,8 pe latura NV;**
- Minim 5 metri față de limita posterioară - **prin PUD sunt prevăzuți sunt prevăzuți aproximativ 21 metri.**

3.13. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim reglementat prin PUZ Zona Campus Universitar este de 2,5.

Prin propunerea de intervenție se urmărește respectarea unui **CUT maxim de 0,35 mp adc/mp teren.**

POT maxim reglementat prin PUZ Zona Campus Universitar este de 50%.

Prin propunerea de intervenție se urmărește respectarea unui **POT maxim de 20%.**

Regimul maxim de înălțime reglementat prin PUZ Zona Campus Universitar este P+3E, cu o înălțime maximă de 17 m.

Regimul de înălțime al intervenției propusă prin PUD este **P+1**, cu o înălțime maximă de 7 m măsurată de la cota terenului amenajat și până la cornișă.

3.14. Asigurarea utilităților

Imobilului care a generat PUD i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘPRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 27088/13.02.19
ARHITECT ȘEF _____

Zona dispune de infrastructură edilitară pentru a satisface necesitățile de branșare.

3.15. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU		
FUNCȚIUNE	mp	% din total
CLINICĂ PSIHIATRIE	1112	14,1 %
LOCUIRE INDIVIDUALĂ	6623	83,9 %
CIRCULAȚII CAROSABILE	20	0,3 %
CIRCULAȚII PIETONALE	135	1,7 %
TOTAL	7890	100,0 %

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ		
UTILIZARE	mp	% din total
CABINETE PSIHOLOGIE ȘI PSIHIATRIE	200	17,3 %
CIRCULAȚII ȘI PARCĂRI	329	28,4 %
TEREN AMENAJAT AFERENT FUNCȚIUNII PRINCIPALE	583	50,3 %
DIN CARE SPAȚIU VERDE MINIM 20% DIN SUPRAFAȚA PARCELEI (1112 mp)	222,4	20,0 %

TEREN CE URMEAZĂ A FI CEDAT CĂTRE DOMENIUL PUBLIC	46	4,0 %
TOTAL	1158	100,0 %

4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea PUD-ului

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Proiectul pentru emiterea Autorizației de Construire (PAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism specific. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare.

La fazele ulterioare de proiectare și autorizare se vor respecta reglementările propuse prin Spăzărul PUD.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea construirii clinicii în regim izolat, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze.

Solicitarea de realizare a unei suprafețe desfășurate mai mari decât prevederile RLU aferent PUZ Zona Campus Universitar pentru alte funcțiuni decât locuirea individuală (de 350 mp ADC propus față de 250 mp ADC posibili prin autorizare directă în baza PUZ) este justificată în contextul propunerii de edificare mult în limitele posibile prin regulament, care dau posibilitatea unei suprafețe maxime de aproximativ 2900 mp. De asemenea, funcțiunea propusă prin PUD este compatibilă cu cea dominantă din PUZ Zona Campus Universitar și admisă de Regulamentul Local de Urbanism aferent acestuia.

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

