

KUB ATELIER S.R.L.
adresa: bd. Nicolae Bălcescu, nr. 2-4, bl. Inter,
etj.2, ap.211, sector 1, Mun. București
CUI: 140/5076/2021
Cif: 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel: 0757379648

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

„IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE A SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN SRL PRIN CONSTRUIRE IMOBIL P+4E – SHOWROOM SI BIROURI; CONSTRUIRE IMOBIL PARTER - HALA DEPOZITARE AFERENTA SI ACHIZITIE ECHIPAMENTE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER SI IMPREJMUIRE TEREN”

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul

Str. PARCELA A659/10/1, Mun. Constanta, Jud. Constanta

I.03 Beneficiar

SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – PRIN REPREZENTANT GUR BILAL

I.05 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL: S.C. KUB ATELIER S.R.L. – BUCURESTI. Tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

P.U.D. Preliminar

I.07 Număr proiect

003MES

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

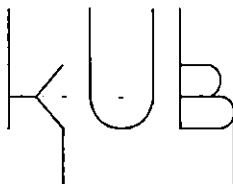
Scopul prezentei documentații constă în detalierea **reglementărilor urbanistice aprobate** conform HCL nr. 128/29.04.2020 ce se încadrează în M2 – subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu, și modificarea retragerilor laterale și posterioara pentru amplasamentul propus spre studiu situat în intravilanul Municipiului Constanța, Str. PARCELA A659/10/1.

Terenul propus spre studiu (identificat cu N.C: 203842) are o suprafață totală de 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători.

Vecinătăți teren propus pentru studiu:

- La Nord: – Vecin Prop. Priv. [REDACTED] . 222025;
- La Sud: – Vecin Prop. Priv. [REDACTED]
- La Est: – Parcela De659/23;
- La Vest: – Str. Bd. Al. Vlaicu.

Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismului :



(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu **N.C 203842** are o suprafață totală de **14.079 mp** conform acte și **14.079 mp** conform măsurători, așa cum este menționată în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018;
- HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu
- Certificat de Urbanism nr.857 din 04.03.2021, în scopul elaborării P.U.D.;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- HCL nr 286/2006 actualizat, privind Planul Urbanistic Zonal Aurel Vlaicu
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul 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;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul 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 și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2

INCADRAREA DOCUMENTAȚIEI

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care a generat prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în zona de vest a acestuia, în vecinătatea Bulevardului Aurel Vlaicu, într-o zonă în curs de dezvoltare și regenerare, fiind teren proprietate privată a persoanelor fizice.

Suprafața zonei studiate a prezentului P.U.D. este de 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători.

În prezent, amplasamentul studiat are deschidere la 2 drumuri, drum de exploatare DE 659/23 și bulevardul Aurel Vlaicu. Pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri proprietăți private.

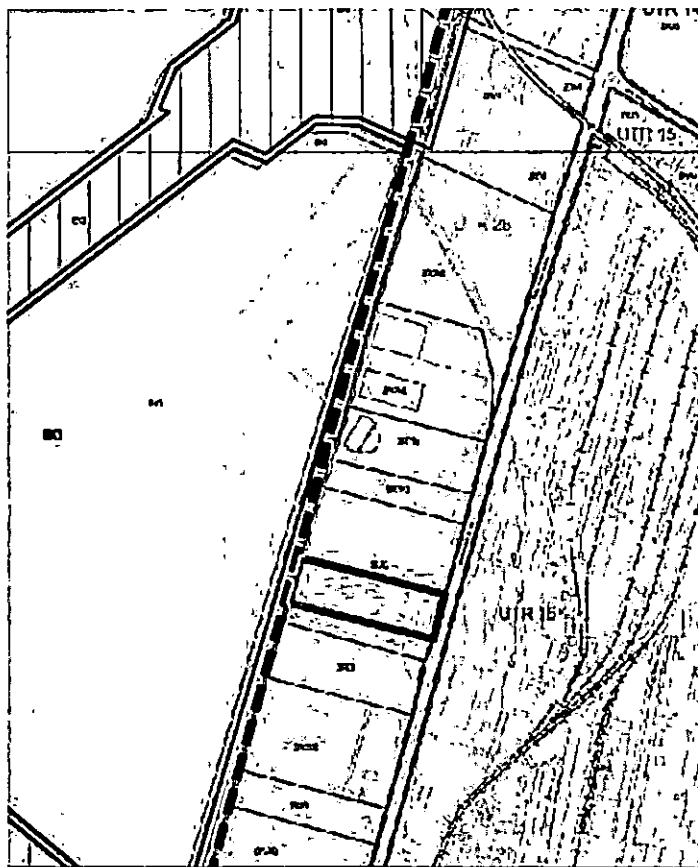


Limita zonei studiate în raport cu vecinătatea.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 386/30.09.2019 și Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 37/30.01.2020.

Imobilul care a generat documentația prezentă este înregistrat în categoria de folosință – arabil, conform extrasului de carte funciară aferent imobil N .C. 203842.



Limita zonei studiate încadrată în PUGMC

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în **ZRA – Zona activități productive. Subzona ZRA 3 - Zona unităților de depozitare.**

ZRA 3 - Zona unităților de depozitare, cu următoarele specificații și indicatori urbanistici:

Utilizări admise:

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafețe mari de teren.

Utilizări cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornisa;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUGMC, dar nu peste 50%

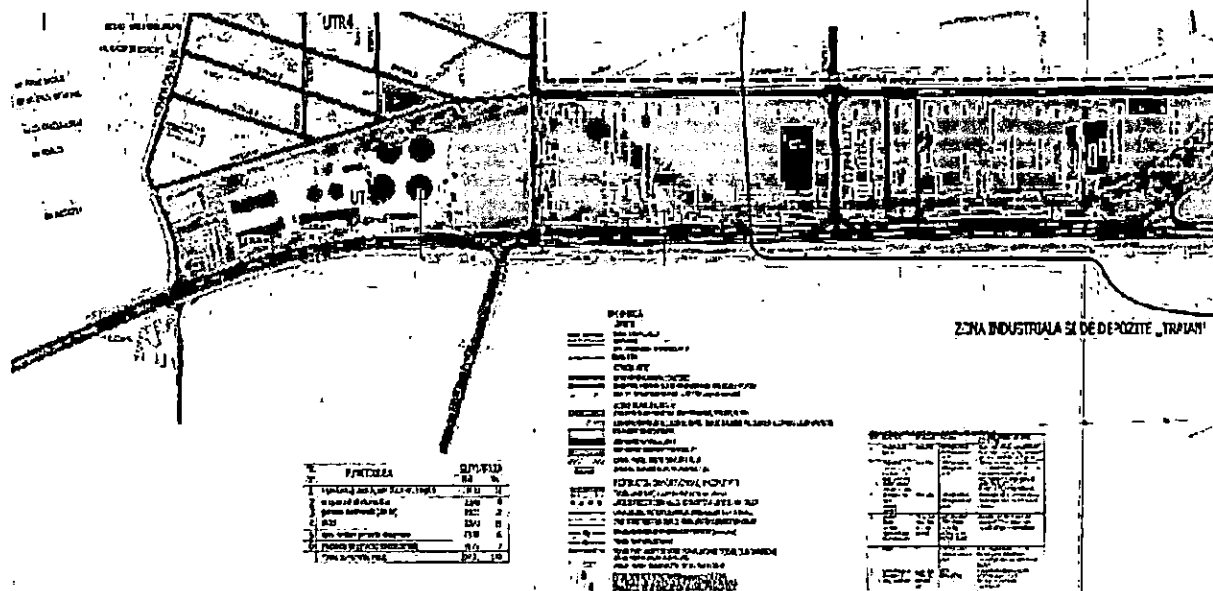
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUGMC cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 10.0 mc/mp teren.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUGMC 20.0 metri

Conform HCL nr. 286/2006 actualizat P.U.Z Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona UTR. 2



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Utilizări admise:

- funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap/ VII

Utilizări cu condiționări:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;
- este permisă reparcelarea loturilor în două situații:
 - cu acces de la Bld. Aurel Vlaicu – caz în care se va asigura calea de acces cu lățimea minimă de 3.5m pentru lotul (loturile) fără front de stradă;
 - cu acces de la strada propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu Bld. Aurel Vlaicu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T - 50% pentru suprafața ocupată de construcții , P.O.T - 90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme
--

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

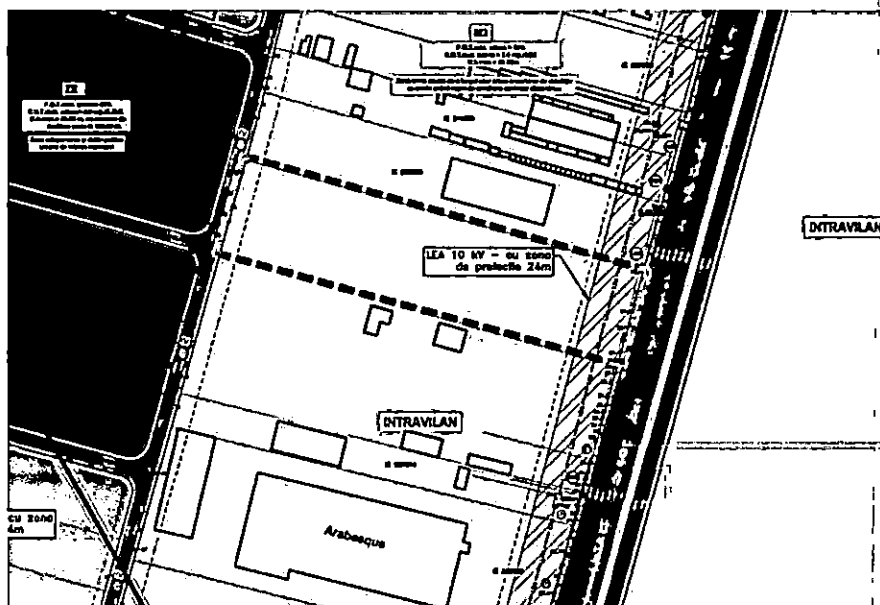
conform PUZ: C.U.T. raportat la procentul de ocupare al terenului

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

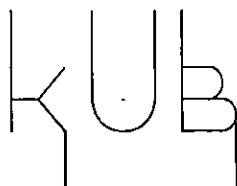
conform PUZ: 20.0 metri

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

Zona M se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungește principalii poli urbani și conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 128/29.04.2020.



KUB ATELIER S.R.L.
adresa: bd. Nicolae Bălcescu, nr. 2-4, bl. Inter,
et/2, ap.211, sector 1, Mun. București
CUI: J40/5076/2021
CIF: 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel.: 0757379648

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

În cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii și se vor detalia în cadrul unor documentații de tip P.U.D.

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentând funcțiune complementară care se desfășoară în cadrul unei clădiri care are o altă funcțiune dominantă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

Utilizări cu condiționări:

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de clădiri cu funcțiuni de învățământ și culte;
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T nu peste 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 3.0

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

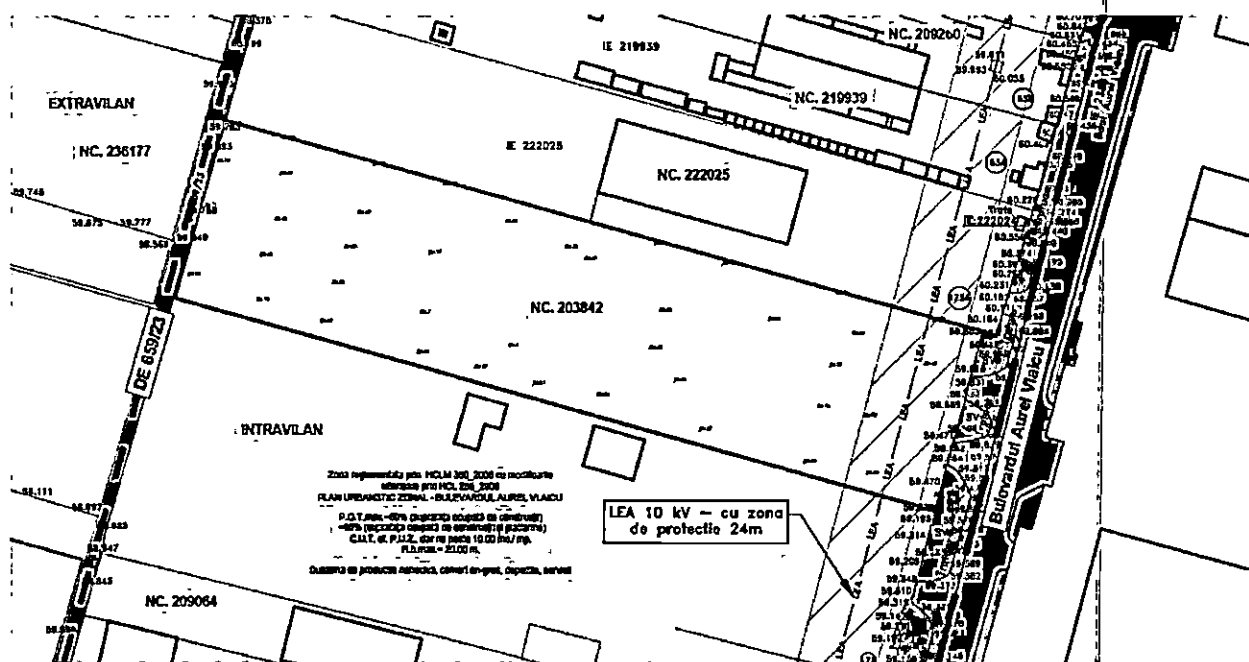
conform PUZ: 40.0 metri

CAPITOLUL 3

SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul înscris cu Numar Cadastral nr. 203842 în Cartea Funciara nr. 203842 a Municipiului Constanța, are o suprafață de 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători și este în proprietatea lui SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 2003 Anul 2020 Luna August Ziua 04, încheiat la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.



Regim juridic existent P.U.D.

3.2 CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

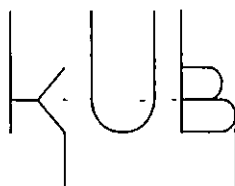
3.2.1. CIRCULAȚII

Amplasamentul studiat are acces direct din bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 59/23, situate la Est, respectiv Vest.

Zona are o accesibilitate buna prin bulevardul Aurel Vlaicu cu DN 3C si strada Baba Novac legaturi ce permit o buna accesibilitate in Municipiul Constanța.

Conform Certificat de Urbanism nr.857 din 04.03.2021, circulația autovehiculelor se face pe Bulevardul Aurel Vlaicu si pe drumul de exploatare DE 659/23.

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat circulațiile propuse sunt rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi, respectând secțiunile prezentate din planul urbanistic aprobat si Conform Certificat de Urbanism nr.857 din 04.03.2021



3.2.2 SPAȚII VERZI

În prezent, terenul situat în Str. PARCELA A659/10/1 este încadrat în categoria de folosință arabil și este teren liber de construcții. În cea ce privesc viitoarele suprafețe minime aferente spațiilor verzi, se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu.

3.2.3. ÎMPREJMUIRI

Terenul prezintă împrejmuire parțială cu gard de plasă, gard beton + gard plasa, gard metalic. Împrejmuirile viitoare se vor realiza conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu.

3.3 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul Municipiului Constanta, identificat cu **N.C. 203842**, dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- suprafata: 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători;
 - categoria de folosinta: arabil;
 - proprietate împrejmuita partial cu gard de plasa metalica;
 - terenul nu dispune de construcții;
 - terenul se identifica cu **N.C. 203842**;
 - terenul are acces direct la drumuri publice în mod gratuit, liber și nerestricționat.
- P.O.T. = 0,00%;
C.U.T. = 0,00

3.4 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

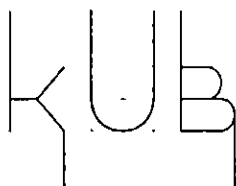
Pe terenul studiat cu categoria de folosință actuală arabil, conform extrasului de **N.C. 203842** eliberat sub număr cerere 120984/17.09.2020 nu sunt identificate construcții, suprafața de 14.079 mp fiind teren liber.

3.5 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona din imediata apropiere a terenului studiat are un pronunțat caracter mixt de funcțiuni, identificându-se imobile cu destinația de: spații comerciale, unități de depozitare, unități de producție.

Clădirilor din vecinătate sunt într-o stare bună, ELECTRO DOVIS N.C. 222025 și Baza Auto Zloteanu arhitectura acestora fiind specifica halelor de producție și depozitare. Terenul nu identifica monumente în proximitate și nu intra în aria zonelor de protecție.

Terenul studiat este în prezent neconstruit.



3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

3.6.1. Condiții de fundare

Funcție de stratificația întâlnită și caracterul PSU al stratului de fundare (strat la), adancimea de fundare minimă este de $D_{min}=2,0m$ de la cota terenului din amplasament.

Adancimea de fundare finală urmează să fie stabilită de proprietar.

3.6.2. Adancimea apei subterane

S-a stabilit la adancimi cuprinse între -7,2 și -8,2 de la CTN, funcție de cota terenului în dreptul fiecarui foraj.

Direcția de curgere a apei freatice este de la N la S respectiv de la F3 spre F1, fiind în concordanță cu suprafața terenului natural. Nivel liber.

3.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.D. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.

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.

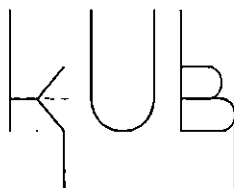
Conform **Aviz Raja S.A. nr 887 / 27694 din 10/05/2021**, în zona amplasamentului studiat există conducte de aducțiune apă 2xDn.800mm PREMO F2 și F3, Dn. 1000mm PREMO+OL Obor, conducta de refulare ape uzate Dn.800mm PREMO (H=1,5-2,5) DE LA SPE20.

Conform **Aviz de Amplasament Favorabil E-distribuție Dobrogea nr. 07801643 din 29.04.2021**, pe terenul studiat este amplasată LEA 110KV Constanta Nord - Depozite circuitele 1 și 2. Linia aparține E.D.DOBROGEA și este trasată în plan 2. În conformitate cu ordinul ANRE nr. 239/2019 anexa 6, Capitolul III, pct 3.1 (analiza de risc).

Conform **Aviz Favorabil de Principiu PUD Distrigaz SUD Rețele nr. 316.212.818 din 30.03.2021**, pe bulevardul Aurel Vlaicu există rețea de distribuție gaze naturale.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobate prin Ordinul ANRE nr.178/2020. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru.

Conform **Aviz Favorabil TELEKOM ROMANIA nr. 271/30.03.2021**, în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.



Conform **Aviz Favorabil CONPET S.A nr. 12776/13.04.2021**, va comunicăm ca, în urma analizării documentației depuse, se emite **Avizul Favorabil**. Intrucat lucrarea precizată nu afectează Sistemul National de Transport al Petrolului.

Conform **Aviz Favorabil CONPET S.A nr. 181/15.04.2021**, nefiind afectate conductele de transport produse petroliere.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul **SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN** – prin reprezentant **GUR BILAL** dorește construirea unei cladiri cu functiunile de **Productie, Prelucrare si Depozitare piatra naturala**, depozitare mobilier lemn impreuna cu **Showroom si Birouri**, într-un regim de înaltimē ce variaza de la Parter la Parter + 4Etaje și amenjarea incintei cu elementele necesare unei bune functionari precum: locuri de parcare, containere mobile, spatii verzi etc..

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioara ale terenului;
- Detalierea **reglementărilor urbanistice aprobate** conform HCL nr. 128/29.04.2020 ce se încadrează în M2 – subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu.

4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

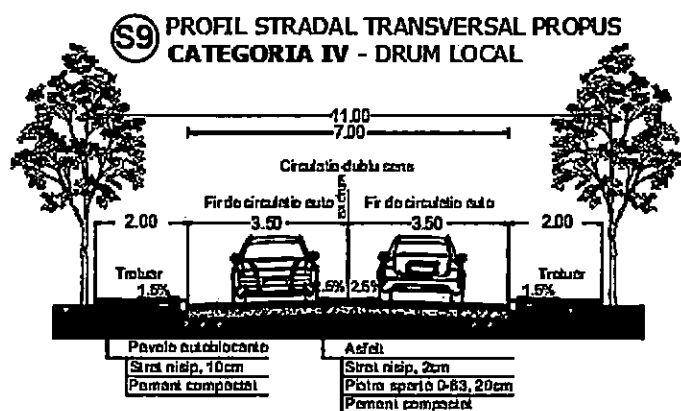
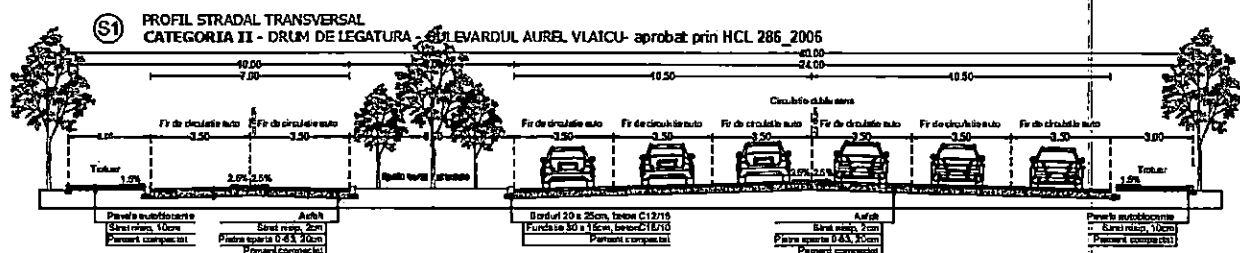
Terenul ce face obiectul documentatiei, reprezinta proprietatea **SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN** – prin reprezentant **GUR BILAL**, în baza contractului de vânzare cumparare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 2003 Anul 2020 Luna August Ziua 04, încheiat la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.

Terenul care a generat documentatia are acces pietonal și carosabil, din bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 659/23, situate la Est, respectiv Vest.

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat circulațiile propuse sunt rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi, respectând secțiunile prezentate din planul urbanistic aprobat.

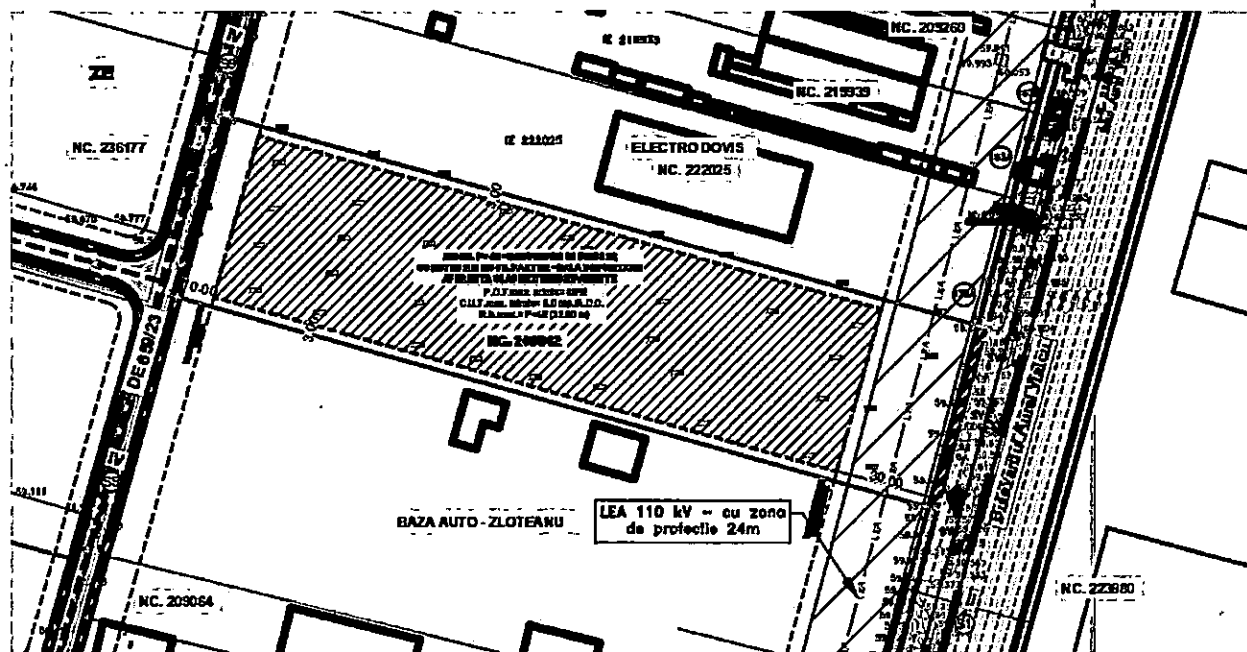
Astfel accesul pietonal si auto se realizeze din:

- bulevardul Aurel Vlaicu, strada cu sens dublu, cu ampriza de 40.00m: 3.00m trotuar + 24.00m carosabil + 6.00m spatii verzi + 7.00m carosabil + 3.00m trotuar.
- strada DE 659/23, strada cu sens dublu, cu ampriza de 11.00m: 2.00m trotuar + 7.00m carosabil + 2.00m trotuar.

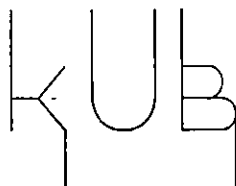


Profile stradale Conform HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006

Strazile prin care se asigura accesul la terenul ce a generat P.U.D., permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și autorizarea executării construcțiilor ce este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.



Regim juridic propus P.U.D.



BILANT TERITORIAL PROPUȘ REGIM JURIDIC ZONA DE STUDIU		
REGIM JURIDIC	SUPRAFAȚA	PROCENT
 SUPRAȚETE DE TEREN CE VOR PREVEDE SCHIMBURI DE TEREN ÎNTRE DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT, DIN PARTEA ZONEI STUDIAȚE	403.39 mp	2.94%
PROPRIETATE PRIVATĂ CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE	13.675 mp	97.06%
TOTAL	14.079	100%

Bilanț teritorial propus regim juridic zona de studiu.

În vederea realizării tramei stradale reglementată prin HCL nr. 128/29.04.2020 și PUZ Aurel Vlaicu prin HCLM nr 286/2006, actualizat, Bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 659/23 vor necesita proceduri ce vor prevedea schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat. Suprafața terenurilor ce va fi cedată este calculată la 403,39 metri pătrați.

Suprafața totală a terenului este de 14.079 metri pătrați din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drum DE 659/23 reglementate prin HCL nr.128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006. Astfel, suprafața prezentului P.U.D. supusă reglementării va fi de 13.675 metri pătrați.

4.3 REGIM TEHNIC PROPUȘ

Se respectă prevederile conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu.

COEFICIENTI URBANISTICI STABILIȚI PRIN DOCUMENTAȚIA DE FAȚĂ

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim. admis = 60%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim. admis = 3.0

ÎNĂLȚIMEA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

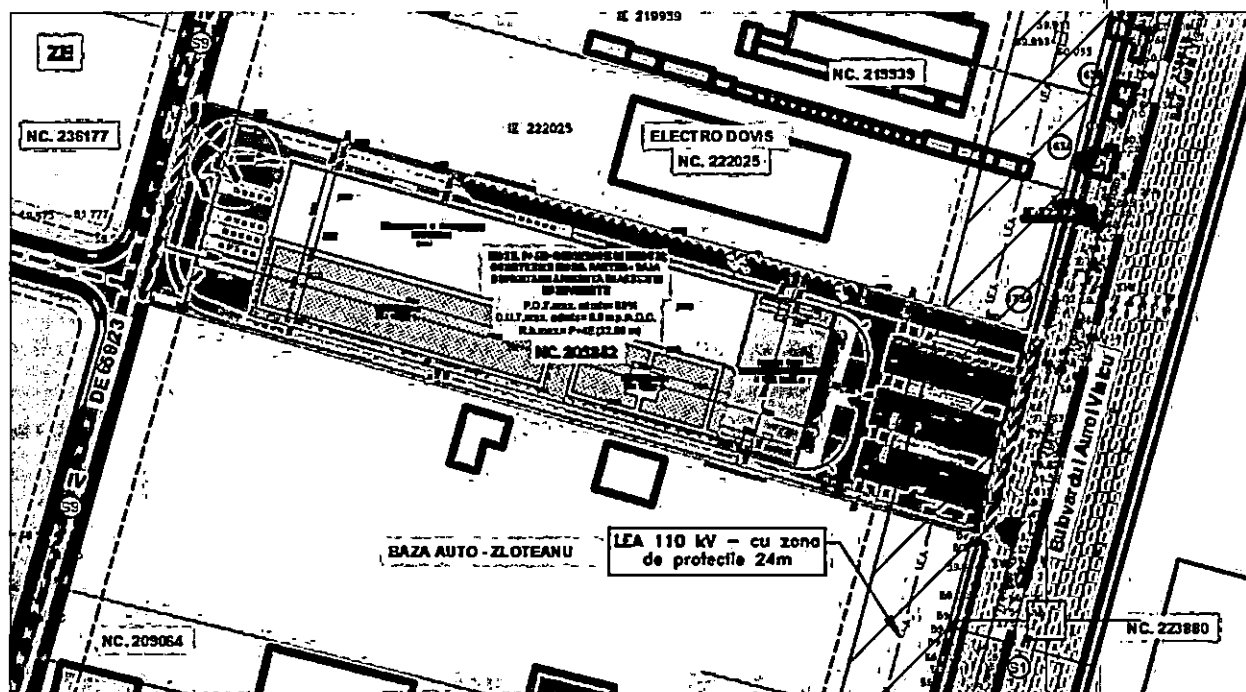
R.h.max = P+4E (32.00 metri)

4.4 FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Se propune construirea unei clădiri cu funcțiunile de Producție, Prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu Showroom și Birouri personal propriu într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje (32.00 metri).

Soluțiile compozitionale au fost alese astfel încât să fie în concordanță cu condițiile locale specifice amplasamentului, astfel încât să ofere un maxim de eficiență investiției propuse. Volumetria ansamblului formata din hala propriu-zisă și clădirea de birouri & showroom cu regim de înălțime P+4E crează o compoziție volumetrică omogenă și unitară-estetică.

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului conform reglementărilor specificate în Certificatul de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021



Mobilare P.U.D.

4.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

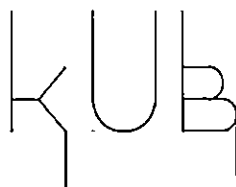
Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR PRIN P.U.D.

R.h.max = P+4E (32.00 metri)

Conform P.U.D. propus:

- Se admite depășirea înălțimii maxime stabilite prin documentația de față doar în cazul amplasării unor spații tehnice, ele vor fi determinate în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, dar nu obligatoriu. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.



4.6 RETRAGERI PROPUSE

4.6.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Terenul se încadrează în zona M:

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 30 metri;
- Retragera de la aliniament față de străzile cu 4 benzi și cele cu 2 benzi va fi de minim 10,00 metri.

Aliniamentul pe terenul studiat se va menține conform conform HCL nr. 128/29.04.2020.

4.6.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Prin prezenta documentație se propune ca retragera clădirilor față de aceste limite să se realizeze conform HCL nr. 128/29.04.2020 subzonei M2 în care terenul studiat se încadrează, astfel:

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragera construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

4.7 ÎMPREJMUIREA

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, sunt precizate următoarele aspecte în legatura cu împrejmuirea.

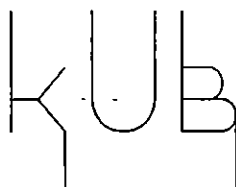
În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmui, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmui opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmui transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmurilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

Porțile împrejmurilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmurii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmui al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmurilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.8 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ



Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat astfel:

Art. 4. Construcții **administrative** - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 80mp pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori.

Art. 5. Construcții **comerciale** - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 50mp din suprafața utilă, pentru funcțiuni cu număr redus de clienți. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare.

Art. 14. Construcții **industriale** - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață desfășurată mai mare de 1000mp.

4.9 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, astfel:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 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;
- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

4.10 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.D. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.

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.

KUB

KUB ATELIER S.R.L.
adresa: bd. Nicolae Bălcescu, nr. 2-4, bl. Inter,
etj. 2, ap. 211, sector 1, Mun. București
CUI: J40/5076/2021
CIF: 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel.: 0757379648

Conform Aviz Raja S.A. nr 887 / 27694 din 10/05/2021, pe amplasamentul studiat există conducte de aducțiune apă 2xDn.800mm PREMIO F2 și F3, Dn. 1000mm PREMIO+OL Obor, conducta de refulare ape uzate Dn.800mm PREMIO (H=1,5-2,5) DE LA SPE20.

Pentru poziționarea cât mai exactă a conductelor existente pe amplasamentul studiat și pentru evitarea unor situații neprevăzute, pentru a nu avaria conductele ce aparțin Raja S.A., veți executa sondaje în prezenta reprezentanților Diviziei Apă Canal Constanta și se vor încheia procese verbale de poziționare.

Conform HG 930/2005, cap III, art. 30, alineat "d" a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu apă și canalizare al RAJA S.A., culoare de teren de 10m stanga dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de aducțiune apă 2xDN.800mm, DN.1000mm ce cuprind zonele de protecție sanitară cu regim sever, precum și culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate DN.800mm PREMIO ce prezintă zona de protecție și siguranță, nu se vor betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive.

În caz de avarii pe conducte existente pe amplasamentul vom interveni de urgență cu utilaje RAJA S.A., fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere pagube materiale.

Presiunea apei în zonă este de 1,8 atm.

Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbanism.

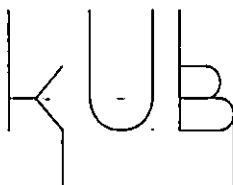
Conform Aviz de Amplasament Favorabil E-distribuție Dobrogea nr. 07801643 din 29.04.2021, în zona prezentată în planul de situație, anexat la Certificatul de Urbanism nr. 857/04.03.2021 este amplasată LEA 110KV Constanta Nord – Depozite circuite 1 și 2. Linia aparține E.D. Dobrogea și este trasată în plan 2. În conformitate cu ordinul ANRE nr. 239/2019 anexa 6, Capitaoulul III, pct 3.1 (analiza risc): - „(3.1.1) amplasarea unor obiective de tipul celor prevăzute în prezentul capitol la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în prezenta normă față de LEA, respectiv amplasarea LEA care urmează a se construi la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate față de obiectivele de tipul menționat, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul partilor implicate”. 3. În conformitate cu ordinul ANRE nr 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice.

Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Constanta asigură asistență tehnică suplimentară NU ESTE CAZUL

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operator de distribuție E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. aviz tehnic de racordare.

Conform Aviz Favorabil de Principiu PUD Distrigaz SUD Rețele nr. 316.212.818 din 30.03.2021. Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile



subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

În vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificări și completările ulterioare și ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare supra rețelelor de gaze naturale existente în zonă studiată în vederea elaborării documentației PUD.

Conform Aviz Favorabil TELEKOM ROMANIA nr. 271/30.03.2021, în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.

Având în vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectare conform documentației prezentate.

Prezentul aviz este valabil pe toată perioada implementării investițiilor cu condiția începerii execuției lucrărilor în termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor în care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care să impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificarea ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora după caz.

Conform Aviz Favorabil CONPET S.A nr. 12776/13.04.2021, va comunicăm că, în urma analizării documentației depusă, se emite Avizul Favorabil. Întrucât lucrarea precizată nu afectează Sistemul Național de Transport al Petrolului.

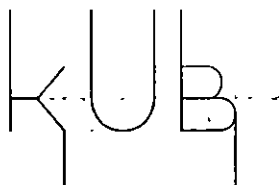
Prezentul aviz este valabil 12 luni de la data emiterii acestuia.

Conform Aviz Favorabil S.C. PETROTRANS S.A nr. 181/15.04.2021, nefiind afectate conductele de transport produse petroliere.

4.11 INVESTIȚIE PROPUȘĂ

Având în vedere faptul că zona din care face parte terenul ce a generat documentația, se situează într-o zonă a orașului ce a prezentat (în ultima perioadă de timp) și prezintă interes pentru noi investiții și dezvoltări, terenul în discuție dorește prin elaborarea P.U.D., modificarea retragerilor laterale și posterioare în vederea realizării unei zone ce vizează edificarea unei construcții dedicate activităților economice de producție, prelucrare, depozitare, showroom și birouri și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

Ca urmare, beneficiarul SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL propune dezvoltarea unei clădiri cu funcțiunile de producție, prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu showroom și birouri personal propriu într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje.



4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUȘ	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
CONSTRUCȚII	6708	49,41%
SPAȚII VERZI asigurate pe teren ^a	1401	10,24%
CIRCULAȚII CAROSABILĂ	4847	35,44%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	525	3,66%
SPATIU DE DEPOZITARE EXTERIOR	194	1,41%
TOTAL^{ab}	13.675	100,00%

^a Suprafața de spațiu verde necesară 50% din S. teren este de 6.837 mp. (restul suprafeței va fi asigurat în spații verzi verticale și terase verzi)

^{ab} Suprafața totală a terenului studiat este de 14.079 metri pătrați din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drumul DE 659/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020. și HCL nr. 286/2008 Astfel, suprafața prezentului P.U.D supusa reglementării va fi de 13.675,61 metri pătrați.

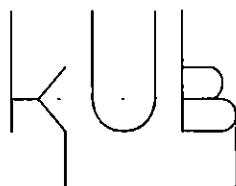
Bilanț teritorial zona de studiu P.U.D.

INDICATORI URBANISTICI					
U.T.R.	EXISTENT / PROPUȘ	S. teren (mp.)	P.O.T. max. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	R.H. max.
M2 - subzona mltă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construcție continuu/discontinuu.	EXISTENȚI	14079 mp.	-	-	-
	ADMIȘI CF. HCL nr. 128/29.04.2020	13,675 mp.	60,00%	3,00	40,00 metri
	CONFORM INVESTIȚIE PROPUȘE	13,675 mp.	60,00%	3,00	P+4E 32,00 metri

NOTA: suprafața totală a terenului studiat este de 14.079 mp din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drumul DE 659/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020. Astfel, suprafața prezentului P.U.D supusa reglementării va fi de 13.675 mp.

Indicatori urbanistici P.U.D.

Spațiile verzi vor respecta HCJ nr. 152 din 22.05.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Suprafețele de spații verzi care nu pot fi asigurate la sol vor fi prevăzute pe terasele clădirii propuse.



4.13 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren, față de limitele de proprietate, a construcției cu funcțiune economică și de producție și funcțiuni complementare, a accesurilor auto și pietonale aferente și conformarea arhitectural-volumetrică, precum și amenajarea incintei.

Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu se va încadra în următorii indicatori urbanistici, conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu.

P.O.T. maxim. admis = 60,00%;

C.U.T. maxim. admis = 3,00 mp. ADC/mp. teren;

R.h. max. = 32,00 metri.

Dezvoltarea propusă va fi conectată la infrastructura rutieră existentă în zonă, cu propunerea mai multor accesuri astfel încât traficul să nu fie îngreunat ci fluent și optimizat la noile valori de trafic pe care le generează viitoarea investiție. Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.D. se vor amenaja în interiorul proprietății.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul a urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Conform raportul informării și consultării publicului: În data de 20.09.2021 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – “Îmbunătățire competitivității economice a SC MESTA MARMURĂ ȘI TRAVERTIN SRL prin construire imobil P+4E – showroom și birouri; construire imobil parter – hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, organizare de șantier și împrejmuire teren – parcela A659/10/1, Constanța”, depunând declarația de vecinătăți înregistrată sub nr. 186811/20.09.2021, în vederea identificării și notificării proprietăților limitrofe.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrată cu nr.188411/22.09.2021 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminară PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (22.09.2021-07.10.2021) conform solicitării nr. 188416/22.09.2021

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

