

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

" CONSTRUIRE IMOBIL P+2E – LOCUINTA DE SERVICIU,SEDIU DE FIRMASI GARAJ"
MUNICIPIUL CONSTANTA, SOLA 58, PARCELA 592/20, LOT 2/2/2/1
BENEFICIAR: PAVEL SEBASTIAN OCTAVIAN

MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.2. Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.4. Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freactice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura,stare)
- 3.12. Echiparea existenta



CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 -imprejmuiuri
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)



CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Funcțiunea: **CONSTRUIRE IMOBIL P+2E (locuinta de serviciu sediu de firma si garaj)**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, SOLA 58, PARCELA 592/20, LOT 2/2/2/1**
INITIATOR (BENEFICIAR) : **PAVEL SEBASTIAN OCTAVIAN.**
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **ianuarie 2022**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice .

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, cu acces prin aleea de servitute identificata cu nr. Cad. 208206, in B_dul Aurel Vlaicu , vis a vis de complexul comercial Vivo.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Aurel Vlaicu" aprobat prin HCL 286/29.06.2006.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

Scop :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei constructii definitive cu functiunea de locuinta de serviciu, sediu de firma, garaj.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-o zona avand ca profil functiunea de locuire de serviciu si alte functiuni complementare.



Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

2.1.2. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 358 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, vis a vis de complex Vivo.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – teren proprietate -IE 234342; IE204989; IE205084
- la Sud – alee de servitute -IE 208206
- la Est – teren proprietate- IE248082
- la Vest – teren HCN 592/100



Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z AUREL VLAICU, aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006 terenul se incadreaza in zona

UTR2- LOTURI VEST Bd. Aurel Vlaicu

Utilizari admise : depozitare(in spatii inchide-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras;

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

CUT = nespecificat

RH max=nu va depasi inaltimea de 20 metri (conf. RU-PUG)

Pentru imobilul situat în **Constanta**, sola 58, parcela 592/20, lot 2/2/2/1, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 4550 /28.11.2018**, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.



2.1.3. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Aurel Vlaicu – Constanta" aprobat prin HCL 286/2006
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 4550 /28.11.2018
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Nr. 7946/04.01.2019
 - Aviz RAJA Nr.56/21.01.2019
 - Aviz E-distributie Dobrogea Nr.250540555/03.01.2019
 - Aviz Distrigaz sud retele Nr. 313415400/09.01.2019
 - Aviz Telekom Nr. 2/04.01.2019
 - Aviz Comisia de circulatie nr.518/14.10.2020
 - Aviz Directia de Sanatate Publica Nr.4775R/23.03.2020
 - Aviz Radet Nr.B22814/16.01.2019



2.1.4. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE/ APROBATE ANTERIOR

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Aurel Vlaicu" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 286/2006.

Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

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

CUT = nespecificat

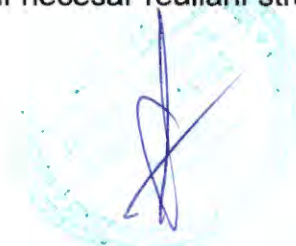
RH max= nu va depasi inaltimea de 20 metri (conf. RU-PUG)

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea ateritoriului aprobate: UTR2- LOTURI VEST Bd. Aurel Vlaicu- depozitare(in spatii inchide-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban.

- Caracteristici principale: fasie de teren cu lungimea de 3,2 km si latimea de 250 m limitata de doua strazi: bd. Aurel Vlaicu – la est, strada A propusa – la vest; zona este cuprinsa, aproape in intregime in zona de protectie hidrologica a sursei de apa Cismea; loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafata de 5000 mp, ulterior s-au constituit si sunt in curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

- Aliniament teren față de străzile adiacente: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizarii " strazii A" paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricola, cu 10 metri de o parte si alta a axului, din care 8 metri afecteaza loturile; se va rezerva terenul necesar realiariei strazilor de legatura



pe directia est-vest, prelungirea strazii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea strazii Baba Novac, prelungirea strazii B.St. Delavrancea, strada 6.

- Amplasarea clădirilor față de arterele de circulație, fata de limitele laterale, aliniere:

la amplasarea constructiilor in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

la amplasarea constructiilor in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene;

- in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fara de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai putin de 6,00 metri;

- in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fara e incendii si alte norme tehnice specifice;

- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

- Circulații și accese:

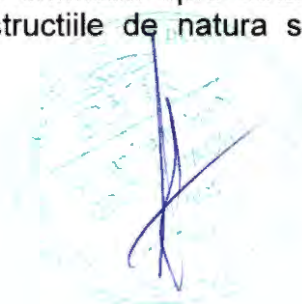
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele- in incintele care utilizeaza acest tip de transport;

- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Staționarea autovehiculelor: se admite numai in interiorul parcelei deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/ garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa 5.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – nu va depasi inaltimea de 20 metri (conf. RU-PUG); inaltimea maxima a cladirilor va fi conditionata de considerente tehnologice precum si de conditii de vecinatate sau de insorire (acolo unde este cazul); pe directiile specificate in PUG- plansa de propuneri- reglementari- se pot amplasa accente verticale cu regim de inaltime nelimitat, de preferat cu cladiri pentru birouri sau cu functiune administrativa, sedii de firme, banci, etc.

- Aspectul exterior al clădirilor: ca regula generala, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cu cadrul construit al localitatii si cu vecinatatile. Fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra in stare buna; ori de cate ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp; sunt interzise constructiile de natura sa aduca atingere



caracterului sau interesului zonelor invecinate, ale sitului, ale peisajului localitatii.

- **Condiții de echipare edilitară:** spatiile pentru activitati si dotarile de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apa potabila si la rețeaua de canalizare. Pentru incalzirea si prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi; lucrarile edilitare se amplaseaza de regula, in afara partii carosabile a drumului; rețelele subterane electrice si de telecomunicatii amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii; rețelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere al constructiilor si partea carosabila a strazii; conductele rețelilor de distributie se monteaza, de regula, ingropat, montajul aerian fiind admis la traversari de obstacole, precum si in cazuri justificate tehnic si economic; traversarile instalatiilor subterane prin conducte pentru lichide se executa la adancimea minima de 1,50 metri sub cota axului drumului.

- **Spații plantate:** spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii; Este obligatorie respectarea HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorativ și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **Împrejmuiri:** intre proprietati: se pot executa imprejmuiri opace din zidarie, panouri prefabricate de veton, plasa de sarma, cu inaltimea maxima de 2.00 metri; la strada: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparenta, cu inaltimea de 2.00 metri.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de 358 mp. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.





CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

Bd. Aurel Vlaicu – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 40 metri .

Str. A (De HCN 592/101) – situata la Vest fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 20 metri – carosabil de 14 metri, trotuare a cate 3 metri latime fiecare.

Accesul la imobil se realizeaza din aleea de servitute IE 208206, alee cu latimea de 3 metri , prin Bulevardul Aurel Vlaicu .

3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

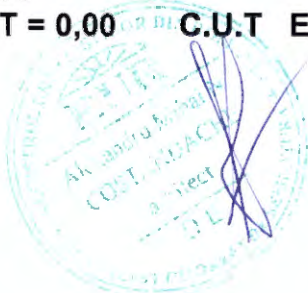
Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Vecinatatile amplasamentului studiat:

- -la Nord – teren proprietate -IE 234342; IE204989; IE205084
- -la Sud – alee de servitute -IE 208206
- -la Est – teren proprietate- IE248082
- -la Vest – teren HCN 592/100

Indici de ocupare teren :

P.O.T EXISTENT = 0,00 C.U.T EXISTENT = 0.00



3.3.SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este liber de constructii.

3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007, după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acopera toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- comerț en gros, spații de prezentări, locuințe de serviciu
- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări nivel de cartier sau oras.

Se remarcă tendința de creștere a fondului construit în zona adiacentă amplasamentului studiat în mod preponderent cu funcțiunea locuire de serviciu.

Funcțiunea solicitată de beneficiar – aceea de locuință de serviciu, sediu de firmă și garaj este compatibilă cu funcțiunile aprobate în zona.

3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafața de 358 mp și este **proprietate privată**.

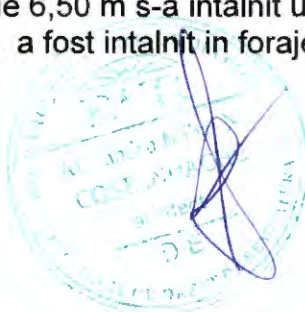
PAVEL SEBASTIAN OCTAVIAN. – conform Contract de vânzare nr.3014/15.12.2020

Parcelele învecinate pe laturile est și nord, sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului, pe latura de sud, este domeniu public- alee de servitute IE 208206.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- în suprafața s-a găsit un strat de piatră spartă- calcar
 - urmează un strat de umplutură neomogenă, ce se dezvoltă până la adâncimea de 3.50 m;
 - litologia se continuă cu un strat de pământ vegetal cu grosimea de aproximativ 2,00 m;
 - până la adâncimea de 6,50 m s-a întâlnit un strat de loess galben moale
- Nivelul panzei freatice a fost întâlnit în foraje, la adâncimea de aproximativ 4,00 metri.



Intrucat studiul geotehnic este pentru faza PUD, informativ se recomanda ca solutie de fundare, fundarea prin intermediul unei perne. Caracteristicile pernei se vor stabili la urmatoarea etapa.

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje la adancimea de aproximativ 4 metri.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,16g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.

3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007 după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu în anul 2006.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+6 , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 358 mp nu exista constructii. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+2E (H max. 11 metrii) .

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Racordurile la rețelele edilitare se vor realiza prin extinderea rețelelelor existente pana la imobilul studiat prin alea de servitute IE 208206

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu apa sub presiune 1,6 ATM si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu energie electrică Lea 20 KV.



Alimentarea cu gaze naturale-

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu gaze naturale PE 63M, CR.

Rețele de telecomunicații

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de telecomunicații.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, aprobarea unei constructii cu caracter definitiv si functiune locuinta de serviciu si sediu de firma cu regim de inaltime P+2E . Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Aurel Vlaicu si sunt cuprinse in plansa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Aurel Vlaicu**, aprobat prin HCL nr.286 din 29.06.2006, unde terenul este incadrat in zona **UTR2 – Loturi Vest – depozitare**(in spatii inchide-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras.

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile PUZ Aurel Vlaicu.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **P+2E** cu functiunile locuinta de serviciu, sediu de firma si garaj.

Amplasamentul are o deschidere spre aleea de servitute IE 208206 de 12,85 metri, si 14,86 metri adancimea lotului. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 358 mp.

Aliniament teren – retragere 4 metri de la aliniament existent (alea de servitute IE208206)

Constructia propusa se va amplasa retras la 6 metri fata de aliniamentul existent al terenului la aleea carosabila IE208206 (minim 2 metrii de la noul aliniament propus).

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 358 mp

Suprafata construita propusa = 160 mp

Suprafata desfasurata propusa = 480 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirii ce adaposteste functiunea de locuinta de serviciu, sediu de firma, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;



- acoperirea se va face în sistem terasa circulabila si invelitoare tip sarpanta cu panta maxima de 45 grade pentru montare panouri solare fotovoltaice;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Terenul liber dupa executia constructii se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale .

Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din bd. Aurel Vlaicu prin alea de servitute IE 208206.

Parcaje auto

Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv in limita terenului proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

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

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.

Se urmareste crearea unor imobile de calitate superioara, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principala artera de circulatie din zona este b_dul Aurel Vlaicu, in partea de sud est a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul Aurel Vlaicu prin alea de servitute IE208206 pana la amplasament.

Accesul pietonal pana la imobil se va realiza din alea de servitute IE208206.

Alea de servitute are latime de 3 metri. Pentru largirea alei la latime de 7 metri proprietarul va retrace noul aliniament al terenului cu 4 metri. Astfel alea de servitute va astfel o latime de 7 metri devenind alea pietonala ocazional carosabila.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latura de Nord. Amenajarile exterioare se vor



revolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

Zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecția hidrologica a sursei de apa Cismaea.

Se interzice construirea în zona de protecția a conductelor de apa și a cablurilor aeriene de înaltă și medie tensiune.

Se interzice construirea în zona de siguranța a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecția a liniei ferate (100m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pentru perioada de existența a liniei ferate spre Navodari.

Zona cu protecția hidrogeologica- în care se aplica reglementarile din HG 930/2005 cap.V.

„ Art.19.-(1) În perimetrele de protecția hidrologica măsurile de protecția au drept scop pastrarea regimului de alimentare a acvifelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluarii apelor subterane și a lacurilor și namolurilor terapeutice cu substante poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substante radioactive și cu substante periculoase și prioritar periculoase prevazute în anexa A la Programul de eliminare treptata a evacuarilor, emisiilor și pierderilor de substante prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodării apelor a tuturor lucrurilor situate în perimetrele de protecția hidrologica, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captarilor de ape subterane și a lacurilor și namolurilor terapeutice, impunandu-se toate măsurile de precautie necesare pentru prevenirea poluarii acestora cu sibtante greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificarilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apa exploatate.

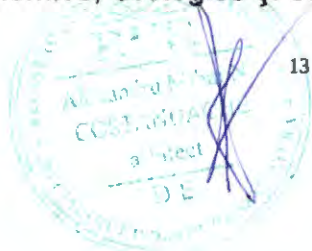
Art.20 – (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecția hidrologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie sa prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricaror substante poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și namolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.”

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominanta de functiunea de: locuire de serviciu, comert en gros, spatii de prezentare . In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de rehabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a



problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarcă in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirilor se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

Pe amplasament va exista sistem de canalizare si rigole, care vor deversa in sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare si plantare.

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 25% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare

de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizarii " strazii A" paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricola, cu 10 metri de o parte si alta a axului, din care 8 metri afecteaza loturile;

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

UTR2- loturi Vest – fasie de teren cu lungimea de 3.2 km si latimea de 250m limitata de doua strazi : bd. Aurel Vlaicu – la est, strada A propusa – la vest; loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafata de 5000 mp ; ulterior s-au constituit si sunt in curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- locuinta de serviciu si sediu de firma, garaj

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- functiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanta cu reglementarile din HG 930/2005, cap.VII

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- sunt interzise constructiile de natura sa aducă atingere caracterului sau interesului zonelor invecinate, ale sitului , ale peisajului localitatii;
- se interzice construirea pe suprafetele afectate de extinderea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, prelungirea strazii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea strazii Baba Novac, prelungirea strazii B.St. Delavrancea. Strada 6) și de amenajarea intersectiilor;



- se interzice construirea în zona de protecția a conductelor de apa și a cablurilor aeriene de înaltă și medie tensiune.
- se interzice construirea în zona de siguranță a liniei ferate (20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecția a liniei ferate (100m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pentru perioada de existență a liniei ferate spre Navodari.

Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)

Configuratia lotului și așezarea construcțiilor în lot vor fi în așa fel încât sa permita accesul pietonal și auto în interiorul lotului .

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va rezerva terenul necesar largirii amprizei alei de servitute IE 208206 la 7 metri din care 4 metri afecteaza lotul investitorului.
- Constructia propusa se va amplasa retras la 6 metri fata de aliniamentul existent al terenului la Aleea carosabila IE208206 (minim 2 metrii de la noul aliniament propus in vederea largirii circulatiei carosabile).

Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- cladirea se va retrage 3,00 metri fata de limita laterala latura EST (IE 248082), 2,20 metri fata de limita laterala VEST(HCN592/100) și 1,00 metru fata de limita posterioara latura NORD (IE 234342; IE204989; IE205084)

Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe acelasi lot, constructiile dispersate trebuie sa fie amplasate unul in raport cu celalalt la o distanta egala cu h/2 inaltimea cladirii mai inalte si respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a fatadelor camerelor de locuit;

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza:din aleea de servitute IE 208206 alea ce va avea ampriza de 7 metri

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform „ Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autorurisme în localitati urbane” și a RGU- Anexa nr. 5..
- Parcarea autovehiculelor se admite in conditiile enuntate in HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.



Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- maxim P+2E (11 metri de la CTA la cornisa sau atic)
- peste inaltimea maxima admisa se poate executa etaj tehnic cu h maxim 3 metri si 30% suprafata din suprafata etajului 2, pentru realizare acces pe terasa circulabila si intretinere sistem panouri fotovoltaice

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Ca regula generala, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cu cadrul construit al localitatii si cu vecinatatile.

- Fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra in stare buna ; ori de cate ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp.
- Constructiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public- calcanul vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă;;
- H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor :

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă..

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare Publice.Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa,canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate
- Pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese,terase, circulatii.

Art. 14- IMPREJMUIRI

- intre proprietăți: se pot executa imprejmuiuri opace din zidarie, cu înălțimea maxima de 2,00 metri;
- la strada: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparenta, cu înălțimea de maxim 2,00 metri.



împrejmuiri de gard viu cu înălțimea maxima de 1.20 metri

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
CONSTRUCTII	0,00%	50%	44,70%
CONSTRUCTII SI PLATFORME	0,00%	90%	75%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
CONSTRUCTII	0,00	NESPECIFICAT	1,5
CONSTRUCTII SI PLATFORME	0,00	NESPECIFICAT	1,5

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0.00	0,00	160.00	44,70
CIRCULATII CAROSABILE CIRCULATII PIETONALE	0,00	0,00	108,50	30,30
SPATII VERZI	0,00	0,00	89,50	25,00
TEREN NEUTILIZAT	358	100	0,00	0,00
TOTAL	358	100	358	100

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

Funcțiunile propuse locuire de serviciu, sediu de firma, garaj se incadreaza în tipologia zonei.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBIL P+2E LOCUINTA DE SERVICIU, SEDIU DE FIRMA SI GARAJ"



S.C. ED COM'96 S.R.L.
J13/1522/1996; CUI 8518149
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A
Tel.0241555005/278; 0740356368
Office.edcom@gmail.com

Prin PUD se reglementeaza si se detaliaza amplasarea cladirilor in teren, retragerile minime ale constructiilor propuse fata de limitele laterale a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL Constanta nr. 286/29.06.2006.

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a zonei.

Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu



Coordonator urbanism,
Arh. Alexandru Costandache

