

I. FOAIE DE GARDĂ

Denumire obiectiv: **MEMORIU JUSTIFICATIV ELABORARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

Amplasament: **Orasul Constanta, Tarla 1104, parcela
A929/30, Strada SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 7**

Beneficiar: **CONSTANTINESCU MIRCEA IONUȚ**

Proiectant specialitate: **PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.**

Arh. Urb. Carmen Lavinia Zulufoescu;

Arh. Cristian Dună

Faza: **P.U.D.**

Data elaborării: **DECEMBRIE 2021;**



II. BORDEROU GENERAL P.U.D.;

1. PIESE SCRISE;

- 1.1. FOAIE DE GARDĂ;
- 1.2. BORDEROU GENERAL P.U.D.;
- 1.3. ACTE PROPRIETATE
- 1.4. INCHEIERE INTABULARE
- 1.5. PLAN DE AMPLASAMENT SI DELIMITARE
- 1.6. CERTIFICAT DE URBANISM NR.
- 1.7. CUPRINSUL MEMORIULUI GENERAL;
- 1.8. MEMORIU GENERAL;

2. PIESE DESENATE;

- 2.1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ, SCARA 1:5000, PLANȘA U00;
- 2.2. SITUAȚIA EXISTENTĂ, SCARA 1:500, PLANȘA U01;
- 2.3. REGLEMENTĂRI URBANISTICE, SCARA 1:500, PLANȘA U02;
- 2.4. REGLEMENTĂRI ECHIPARE EDILITARĂ, SCARA 1:500, PLANȘA U03;
- 2.5. REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR, SCARA 1:500, PLANȘA U04;
- 2.6. VARIANTA DE MOBILARE, SCARA 1:500, PLANȘA U05;
- 2.7. SIMULARI 3D, SCARA 1:500, PLANȘA U06;

III. CUPRINSUL MEMORIULUI GENERAL;

1. INTRODUCERE;

- 1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI;
- 1.2. OBIECTUL LUCRĂRII;
- 1.3. SURSE DE DOCUMENTARE;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ;

- 2.1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII- EVOLUȚIA ZONEI;
- 2.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;
- 2.3. PREVEDERILE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM ANTERIOARE;

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ;

- 3.1. ASPECTE GENERALE EXISTENTE;
- 3.2. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE;
- 3.3. OCUPAREA ACTUALĂ A TERENULUI;
- 3.4. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI;
- 3.5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT;
- 3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ;

4. REGLEMENTĂRI;

- 4.1. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL- URBANISTICĂ;
- 4.2. CIRCULAȚIA CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ;
- 4.3. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII;
- 4.4. REGIMUL DE CONSTRUIRE;
- 4.5. BILANȚUL TERITORIAL;
- 4.6. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR;

5. CONCLUZII;

- 5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE;
- 5.2. MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.;

MEMORIU GENERAL P.U.D.

1. INTRODUCERE;

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A INVESTIȚIEI;

- Denumirea investiției: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU;**
- Amplasament: **JUD. CONSTANȚA, MUN. CONSTANȚA, TARLA 1104, PARCELA A929/30;**
- Beneficiar: **CONSTANTINESCU MIRCEA IONUȚ;**
- Proiectant general: **S.C. PROIECT UNIQUE INVEST S.R.L.**
- Proiectanți de specialitate: **ARH. URB. CARMEN LAVINIA ZULUFESCU;
ARH. CRISTIAN DUNĂ**
- Data elaborării: **DECEMBRIE 2021**

Terenul ce a generat P.U.D. este în proprietatea beneficiarului CONSTANTINESCU IONUȚ- MIRCEA conf. CVC nr. 510 din 05,02,2019, BNP ASOCIAȚI BUDEI CRISTINA ȘI ȘTREANGĂ IOANA. Terenul cu numărul cadastral 208798, CF. NR. 208798 CONSTANȚA, are o suprafață de 4100mp din act și o suprafață măsurată de 4100mp conf. Plan de Amplasament și Delimitare a Corpului de Proprietate, anexat.

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării îl reprezintă analiza din punct de vedere urbanistic și detalierea reglementării terenului mai sus descris. Documentația pentru Planul Urbanistic de Detaliu se întocmește urmare a solicitărilor din C.U nr. 1375 din 22,04,2019 și a solicitării beneficiarului pentru aprobarea Autorizației de Construire pentru viitoarele imobile cu funcțiunea de **unități mici și mijlocii productive și de servicii**, cu modificarea acceselor existente și menținerea retragerilor perimetrale și posterioare existente, particularizându-le.

1.3. SURSE DE DOCUMENTARE

Documentații de amenajarea teritoriului și urbanism:

- "Planul de amenajare a teritoriului județului Constanța" ;
- "Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța, jud. Constanța.

Cadru legal:

- Ghidul MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu.
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare);
- Ordonanța de Urgență 7 pentru completarea și modificarea L350/2001;
- Legea 50/1991 – pentru autorizarea lucrărilor de construcții; (cu modificările și completările ulterioare);
- Legea 265/2005 privind protecția mediului;
- Legea 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată 2009;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 195/2005;
- Ordonanța de Urgență a Guvernului 114/2007;
- HG 540/2000 pentru aprobarea încadrării în categorii funcționale a drumurilor publice și a drumurilor de utilitate privată deschise circulației publice;
- HG 930/2005 - aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Ordinul 80/N/1996 al MLPAT pentru aprobarea Ghidului cuprinzând precizări, detalieri și exemplificări pentru elaborarea și aprobarea Regulamentului Local de Urbanism de către consiliile locale;
- Ordinul comun al MLPAT, MAPN, MIRA, SRI pentru aprobarea precizărilor privind :
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sănătății pentru aprobarea Normelor de igiena a populației și a recomandărilor privind mediul de viață al populației cu modificările ordinului 862/2001, cu modificările și completările ulterioare ;
- Ordinul nr.571/1997 al Ministerului Transporturilor pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și amplasarea construcțiilor, instalațiilor și panourilor publicitare în zona drumurilor, pe poduri, pasaje , viaducte și tuneluri rutiere;
- Ordonanța nr.43 / 1997 privind regimul juridic al drumurilor;
- Ordonanța Guvernului nr. 7/2010 pentru modificarea și completarea OG nr. 43/1997 privind regimul drumurilor;
- 44 / 1998 pentru aprobarea Normelor privind protecția mediului ca urmare a impactului drum – mediu înconjurător;
- 45 / 1998 pentru aprobarea privind proiectarea , construirea și modernizarea drumurilor;
- 46 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind stabilirea clasei tehnice a drumurilor publice;
- 47 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;

- 49 / 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordinul nr. 839/2009, prin care Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței a aprobat noile Norme metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții;
- STAS 10144/3 (elemente geometrice ale străzilor) STAS 10144/5 (calculul capacității de circulație a străzilor) și STAS 10144/6 (calculul capacității de circulație al intersecțiilor);
- Ordin al M.T. nr. 50/27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile rurale;
- Normativ N 24-97 - pentru proiectarea, execuția și exploatarea parcajelor etajate pentru autoturisme ;
- H.G. nr. 525/1996 privind Regulamentul General de Urbanism (cu modificările și completările ulterioare);
- Ghid privind elaborarea și aprobarea Regulamentelor Locale de Urbanism – indicativ GM –007-2000;
- SR 1343 - Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități ;
- Hot. nr. 930 din 11 august 2005 pentru aprobarea Normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică;
- Norma tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice aprobat prin Ordinul 4/2007 al ANRE, publicat în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 259/18.04.2007, modificat prin Ordinul 49/2007 al ANRE;

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII- EVOLUȚIA ZONEI

Imobilul este situat în vestul intravilanului municipiului Constanța. Localitatea prezintă o dezvoltare accentuată a intravilanului industrial spre vest, cu funcțiuni complementare.

Conform P.U.G. Constanța și RLU aferent, terenul se află în Orasul Constanta, Tarla 1104, parcela A929/30 - Strada SEPTIMIUS SEVERUS NR. 7, **subzona A2- subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**, cu regim de înălțime S+P+3E, situate în afara zonelor protejate.

Obiectivul lucrării "Planului urbanistic de detaliu" , Mun. CONSTANTA, Orasul Constanta, Tarla 1104, parcela A929/30., are la baza Certificatul de urbanism nr. 1375/22.04.2019, emis de Primaria Mun. Constanta pentru obiectivul elaborare plan urbanistic de detaliu.

Prezenta documentatie reprezinta studiul P.U.D aferent amplasamentului studiat de pe parcela A929/30. In prezent strada are o latime care variaza intre 4,08 m si 4,34 m si se propune majorarea amprizei DE 929

conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012. Ampriza de 14,00 m din care 7,00 m parte carosabila cu trotuare si spatiu verde aferent.

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

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

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

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

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

2.2. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE;

2.2.1. STUDIU GEOTEHNIC;

Avand in vedere:

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

Pentru constructiile propuse – imobile hale, spatiu comercial – showroom, servicii – birouri:

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

- Adancimea minima de fundare $D_f = -1,50$ m la cota teren actual;

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

2.2.2. SUPORTUL CADASTRAL;

Terenul cu numarul cadastral 208798, are o suprafata de 4100mp din act si o suprafata masurata de 4100mp conf. Plan de Amplasament si Delimitare a Imobilului, anexat. Pe teren nu sunt edificate constructii

2.3. PREVEDERILE DOCUMENTATIILOR DE URBANISM ANTERIOARE;

Conform P.U.G. Constanta si RLU aferent, terenul se afla in Orasul Constanta, Tarla 1104, parcela A929/30 - Strada SEPTIMIUS SEVERUS NR. 7, **subzona A2- subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii**, cu regim de inaltime S+P+3E, situate in afara zonelor protejate.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: A2 - subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii. Pentru toate zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentatii P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea conditiilor de construire si conformarilor spatial-volumetrice.

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

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

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

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

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

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

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

- Monument, ansamblu, sit urban, zona de protectie a unui monument: NU
- Interdictii temporare de construire: DA, pana la aprobare P.U.D. conform HCL nr. 319/2012
- Procentul de ocupare a terenului (P.O.T.) aprobat 45%.
- Coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.) aprobat 1,80, C.U.T. volumetric 4,50
- Suprafata terenului: 4100,00 mp.

Echiparea cu utilitati: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se vor asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare, in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa. De asemenea se va racordarea la energie electrică, precum și la rețelele de telecomunicații și gaze naturale. Cheltuielile vor fi suportate de către investitorul privat.

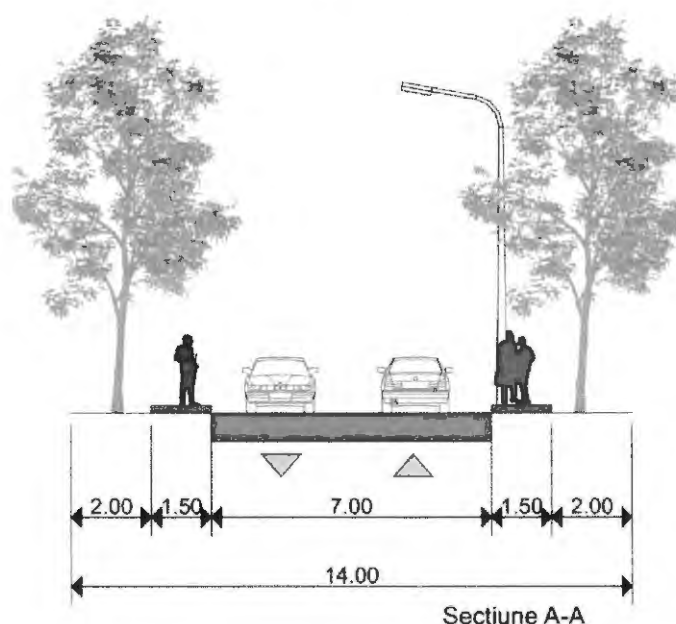
Circulatia autovehiculelor se face pe circulatiile publice existente si propuse, iar cea pietonala pe trotuarele aferente, pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de

transport grele, se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele. Stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazuta in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere, in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m.

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

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

PROFIL TRANSVERSAL A-A' PROPU



Sectiune A-A

Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului: retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrale si interioare vor fi cel putin de: 5,00 m pe strazile de categoria a II a, 3,00 m pe strazile de categoria a III a. La intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria a II a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III a.

Distantele constructiilor fata de proprietatile vecine: cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic); in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de

limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m; in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m; in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A - subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone, se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

Inaltimea constructiilor si caracteristicile volumetrice ale acestora: inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,00 metri.

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

Imprejmuiri: imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, si vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ;

3.1. ASPECTE GENERALE EXISTENTE;

Terenul ce face obiectul prezentei documentații are următoarele vecinătăți conform Plan Amplasament și Delimitare a Imobilului, anexat:

NORD – str. Septimius Severus;

SUD – Vecin: PARCELA A 929/38;

EST – Vecin: A929/31, Pavel Dumitru;

VEST – Vecin: OTELEA MIRCEA (NR. CAD. 240824).

Se poate considera că din punct de vedere al conformării formelor de relief, terenul este relativ plat.

Din punct de vedere al rețelei hidrografice, terenul nu se află în apropierea unor cursuri de apă. Zona studiată nu prezintă riscuri naturale conform studiu geotehnic din zonă.

Terenul are o forma regulata, cu latura de NORD orientata spre drumul de acces – str. Septimius Severus, deschiderea spre strada este de 41,05 metri iar celelalte 3 laturi sunt de 41,03 metri spre SUD, 100,87 metri spre EST si 100,85metri VEST.

3.2. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE;

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicatii

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Septimius Severus – strada existentă cu lățime care variaza intre 4,08 m si 4,34 m si se propune majorarea amprizei DE 929 conform HCL nr. 319/2012. Ampriza de 14,00 m din care 7,00 m parte carosabila cu cate o banda de circulatie pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte si spatiu verde aferent de 2,00 m fiecare latura.

Amplasamentul studiat are acces direct la strada Septimius Severus.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7,00 m față de axul profilului stradal propus.

3.3. OCUPAREA ACTUALĂ A TERENULUI

Terenul de forma rectangulara ce a generat P.U.D. are destinația arabil în intravilan.

Retragerile față de limitele de proprietate sunt după cum urmează:

Distantele constructiilor fata de proprietatile vecine: cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic); in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m; in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m; in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A - subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone, se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3,00 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea, pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

Pe teren nu sunt edificate construcții, conf. Extrasului de carte funciara pentru informare și cu ridicare topografică vizată de OCPI.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT (conf. Plan Amplasament si Delimitare a Corpului de Proprietate)

Zone funcționale:	Suprafață (mp)	Procent(%)
Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii (hale, spațiu comercial – showroom, servicii – birouri)	4100	100
TOTAL TEREN	4100	100

INDICI URBANISTICI EXISTENȚI: POT exist.=0% si CUT exist.=0,00;

CONF. PUZ APROBAT INDICII AUTORIZATI SUNT:

P.O.T. MAX= 45,00%

C.U.T. MAX= 1,80.

REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM = S+P+3E;

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ LA CORNIȘĂ = 12,00M.

Suprafață teren= 4100.00 mp

Situația existentă:

S construită: 0,00 mp

S desfășurată: 0,00 mp

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

C.U.T. existent= 0,00

Situația propusă :

S construită propusă: 1845,00 mp

S desfășurată propusă: 7380,00 mp

P.OT. max. propus = 45,00%

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

P.OT. max. aprobat = 45%

C.U.T. max. aprobat = 1,80 - Conform P.U.Z.

3.4. REGIMUL JURIDIC AL TERENULUI

Terenul ce a generat P.U.D. este în proprietatea beneficiarului CONSTANTINESCU IONUȚ MIRCEA conf. CVC nr. 510 din 05,02,2019, BNP ASOCIAȚI BUDEI CRISTINA ȘI ȘTREANGĂ IOANA și extras CF nr 208798 eliberat sub nr. 36002/18,03,2019.

3.5. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT;

Fondul construit existent este de valoare mediocră, fără valoare arhitecturală deosebită. Construcțiile vecine au regim de înălțime parter si P+1E. Zona este înconjurată de terenuri proprietate privată, terenurile direct învecinate fiind terenuri libere de construcții.

3.6. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În prezent, terenul analizat prin P.U.D. nu este echipat edilitar. Rețelele de utilități existente sunt realizate parțial, până în vecinătatea amplasamentului.

Conform avizului de la RAJA SA cu numărul 712 din 13.08.2019, pe Strada Septimius Severus, până în dreptul imobilului din vecinătate – Hala de flori – există conductă de distribuție apă Dn.110mm PEHD. În zonă nu există încă colectoare menajere ce aparțin RAJA SA.

Rețeaua de electricitate este existentă în zonă pe Strada Septimiu Severus, până în dreptul imobilului de la nr. 11. Conform avizului ENEL cu nr. 273102849 din 30.07.2019 viitoarele construcții pot fi racordate la rețeaua de electricitate existentă.

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr. 1274 din 19.07.2019 terenul nu este traversat de rețele sau echipamente de comunicație electronice. S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. este de acord cu proiectul privind Elaborarea P.U.D. .

Conform avizului nr. 314.163.821 din 22.07.2019 de la operatorul de utilități DISTRIGAZ SUD REȚELE, acesta nu deține rețele de distribuție sau alte instalații de gaze naturale pe amplasamentul studiat. Avizul comunicat este favorabil cu mențiunea că dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zonă.

4. REGLEMENTĂRI URBANISTICE

4.1. DESCRIEREA SOLUȚIEI DE ORGANIZARE ARHITECTURAL- URBANISTICĂ. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR;

În zonă se prevede dezvoltarea unor funcțiuni în concordanță cu cele existente, astfel propunându- se crearea unor **unităților mici și mijlocii productive și de servicii** în regim de construire izolat. Spațiile pentru **unitățile mici și mijlocii productive și de servicii** se vor putea realiza cu un regim de înălțime maxim S+P+3E și o înălțime maximă la cornișă/ streășină de 12,00m. Se pot realiza imobile de tip hale, spațiu comercial – showroom, servicii – birouri.

La faza DTAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- Piese scrise: memoriu tehnic arhitectură și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc) care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - o Exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural
 - o Descrierea modului de implementare a soluției tehnice.
- Piese desenate:
 - o Planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - o Simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale;
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau fimei.
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3.00m de la nivelul solului
- Firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

4.2. CIRCULAȚIA CAROSABILĂ ȘI PIETONALĂ

Circulația în zonă se desfășoară pe str. Septimius Severus. Accesul carosabil propus din str. Septimius Severus se menține și va avea o deschidere de 6m, utilizându-se pentru accesul utilajelor de stingere a incendiilor și de acces pietonal și carosabil. Accesul propus amenajat deserveste construcțiile cu destinația **de unități mici și mijlocii productive și de servicii – imobile de tipul** hală, spațiu comercial – showroom, servicii – birouri. Stationarea autoturismelor în cazul amplasamentului studiat, se va realiza în parcare ce va fi amenajată pe amplasament, la sol.

4.3. SOLȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII;

PROTECTIA APEI

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

PROTECTIA AERULUI

Se vor limita sursele de poluare a aerului.

PROTECTIA IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

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

PROTECTIA IMPOTRIVA RADIATIILOR

Nu exista surse de radiatie.

PROTECTIA SOLULUI SI SUBSOLULUI/MANAGEMENTUL DESEURILOR

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

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

Colectarea și gestionarea deșeurilor

Gunoii se va colecta diferențiat, în pubele acoperite și așezate pe o platformă din beton pentru gunoi (Pg), amplasată într-un spațiu special destinat pe amplasament, respectându-se distanța minimă legală conform Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 536/1997.

Colectarea la locul de producere (precolectarea primară) se va face selectiv, funcție de categoria în care se încadrează.

Gunoii menajeri nu se colectează direct în recipient, ci într-o pungă de polietilenă biodegradabilă, aflată în recipient și care să aibă un volum mai mare decât volumul recipientului.

Precolectarea secundară se face selectiv în recipiente dimensionate corespunzător, acoperite, prevăzute cu dispozitive de prindere adaptate modului de golire, ușor transportabile, concepute astfel încât să nu producă răni în timpul manipulării și să nu favorizeze bolile asociate efortului fizic excesiv. Pubelele vor fi concepute în așa fel încât accesul la ele să fie rapid și ușor, iar sistemul lor de acoperire să fie ușor de manevrat și să asigure

etanșeitatea.

Recipientele, indiferent de categoria lor, vor fi confecționate din materiale rezistente la solicitări mecanice sau agresiuni chimice și care să se poată spăla și dezinfecta ușor.

Acestea vor fi menținute în bună stare și vor fi înlocuite imediat, la primele semne de pierdere a etanșeității.

Vor fi amplasate în spații special destinate și vor fi menținute în condiții salubre.

Administrația locală, prin firme autorizate, va asigura colectarea selectivă, îndepărtarea și neutralizarea reziduurilor stradale. Colectarea reziduurilor stradale la locul de producere se va face în recipiente acoperite, menținute în bună stare, amplasate în condiții salubre, în spații special destinate. Este interzisă depozitarea reziduurilor stradale, după colectarea lor, direct pe sol, pe domeniul public sau privat, în conformitate cu Normă de igienă și recomandări privind mediul de viață al populației cu modificările și completările ulterioare Ord. 536/1997. Deșeurile sunt preluate de utilaje speciale ale unor societăți specializate, prin contract de prestări servicii, urmând filiera de neutralizare și valorificare aferentă acestora, conform normelor și avizelor specifice APM.

Prin respectarea acestor reguli se vor implementa măsurile de protecție a mediului cuprinse în strategiile județene de gestionare a deșeurilor și dezvoltare durabilă.

Recuperarea terenurilor degradate, plantări de zone verzi

Prin P.U.D. se propune spațiu verde amenajat în procent de minim 25% din suprafața terenului: minim 1025,00 mp – cu respectarea HGR 525/1996 privind spațiile verzi.

În zona studiată nu s-au înregistrat de-a lungul timpului terenuri degradate. La noile construcții pe amplasament se va urmări ca *mișcările de terasamente* să fie reduse la minim și ca umpluturile de pamant să fie compensate de săpături.

Plantații de spații verzi se vor realiza de- a lungul căilor de circulație și în interiorul incintei. Suprafețele mari de teren plantate se vor realiza în concordanță cu cerințele de temă, legislative și estetice ale amplasamentului studiat și sunt structurate după cum este prezentat în pasajul următor “Organizarea sistemelor de spații verzi”.

Sistemele de spații verzi de pe amplasamentul studiat vor fi astfel conformate încât să asigure necesarul impus de funcțiunile existente și propuse, diminuând până la limite normate consecințele noxelor și a traficului rutier asigurând un mediu de viață sănătos.

Pe terenul considerat se vor realiza următoarele tipuri de spații verzi:

Culoare de protecție față de infrastructura tehnică

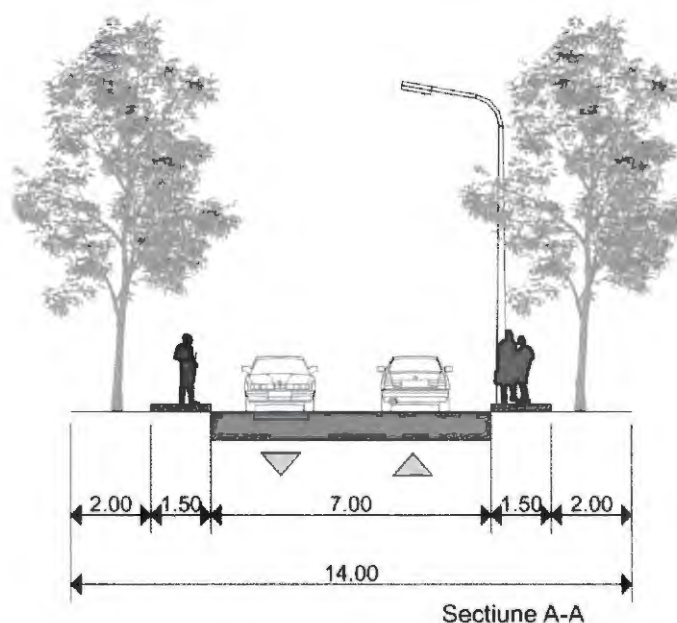
Se vor prevedea de-a lungul căilor de comunicație. Plantațiile din cadrul acestor spații verzi vor fi : gazon, plante floricele și arbuști ornamental pitici în apropierea clădirilor. Toate aceste amenajări de spații verzi se recomandă a se aprofunda printr-un studiu peisagistic.

Suprafața totală a spațiilor verzi se încadrează în prevederile Legii 24/2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților, republicată în 2009 și O.U. 114/2007 pentru modificarea și completarea ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului.

4.4. REGIMUL DE CONSTRUIRE

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

PROFIL TRANSVERSAL A-A' PROPUS



Alinierea construcțiilor fata de noul aliniament - conform hcl 319/2012 – la 5 metri față de noul aliniament rezultat în urma lărgirii amprizei străzii Septimius Severus la ampriza de 14,00 metri cf. secțiune A-A.

Regimul maxim de înălțime pentru construcțiile propuse este de S+P+3E, cu o înălțime maximă la cornișă de 12,00m. Retragerile minime propuse sunt 6.00m față de limitele laterale și 6.00m față de limita posterioară.

4.5. BILANȚUL TERITORIAL

BILANȚ TERITORIAL

Zone funcționale:	Existent		Propus	
	Suprafață (mp)	Procent(%)	Suprafață (mp)	Procent(%)
SUBZONA UNITĂȚILOR MICI ȘI MIJLOCII PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII (hală, spațiu comercial – showroom, servicii – birouri)	4100	100	1845	45,00
Trotuare, platforme	0	0	1230	30,00
Spații verzi	0	0	1025	25,00
TOTAL TEREN	4100	100,00	4100	100

INDICI URBANISTICI:

P.O.T.max. = 45% / C.U.T.max. = 1.80 - conf. PUZ aprobat;

4.6. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Energia electrică se va asigura prin racord la rețeaua de distribuție a energiei electrice existentă în zona, conform aviz de amplasament favorabil nr. 273102849/ 30.07.2019.

Apa și canalizarea menajeră se va asigura prin racord la rețeaua majoră de alimentare cu apă, respectiv de canalizare existentă în zonă, conf. Aviz nr. 712/ 13.08.2019. Pe amplasamentul studiat, pentru evitarea unor situații neprevăzute se vor executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și canalizare, se vor anunța de urgență Divizia Apa- Canal Constanta și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere pentru conductele descoperite. Pe strada Septimiu Severus, până în dreptul imobilului- hală flori există conducta de distribuție apă Dn 110mm PEHD. În zona amplasamentului studiat nu există colectoare menajere ce aparțin RAJA SA.

Gazele naturale se vor asigura prin racord la rețeaua majoră de gaze naturale existentă în zonă, conf. Aviz favorabil nr. 314.163.821/ 22.07.2019

Pe amplasamentul studiat Romtelecom nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații electronice

care sa fie afectate de lucrarile de construire.

5. CONCLUZII

5.1. CONSECINȚELE REALIZĂRII OBIECTIVELOR PROPUSE;

Având în vedere prevederile din P.U.D. corespunzătoare nevoilor actuale și viitoare ale utilizatorilor, se consideră că această documentație este un punct de pornire pentru o dezvoltare din punct de vedere urbanistic și economic a zonei.

5.2. MĂSURILE CE DECURG ÎN CONTINUAREA P.U.D.;

La elaborarea documentației pentru P.U.D. s-a ținut seama de încadrarea construcțiilor propuse de **unități mici și mijlocii productive și de servicii** în mediul construit existent și folosirea judicioasă a terenului liber destinat construcțiilor.

Regimul de înălțime și coeficienții urbanistici propuși pentru construcție respectă prevederile din P.U.G.-ul aprobat. Amplasarea noii clădiri se va face astfel încât să nu stânjenească relațiile deja existente, ci să ducă la îmbunătățirea lor. Prin rezolvarea propusă nu se produc deteriorări ale cadrului existent și nu se produc incompatibilități cu vecinătățile existente.

Pentru detalierea acestei lucrări se va întocmi Proiectul pentru Autorizație de Construire.

Celelalte etape de realizare se vor stabili în comun de beneficiarul lucrărilor și proiectant.

Întocmit,
Arh. Cristian Duha


Șef de proiect,
Arh. Carmen Zulufescu
