

ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire corp învățământ, cazare și bazin de antrenamente,
zona Campus universitar, Baza nautică lac Siutghiol,
investitor CERONAV

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 29.06, 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 12722322.06.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 121639/10.06.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 128932/2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu - Indicativ GM-009-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea CERONAV înregistrată sub nr. 77853/08.04.2022, completată cu adresa nr. 94287/04.05.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire corp învățământ, cazare și bazin de antrenamente, zona Campus universitar, Baza nautică lac Siutghiol, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, Baza nautică lac Siutghiol, în suprafață de 2.500 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2.520,76 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu

nr. cadastral 203574, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate CERONAV conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1549/29.10.2013 la Biroul notarului public Laura Manțu.

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

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către CERONAV, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, 1 împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,


ADRIANA ARGHIRESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. 285 / 29.06. 2022

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
–Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

MEMORIU JUSTIFICATIV

DENUMIRE PROIECT : **PLAN URBANISTIC DE DETALIU – ELABORARE P.U.D. :**
SI CONSTRUIRE CORP INVATAMANT- CAZARE SI BAZIN
DE ANTRENAMENTE
situat in Mun. Constanta, str. Nespecificata,
baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

INITIATOR SI BENEFICIAR: CERONAV

PROIECTANT GENERAL: S.C. NOVELTY AE S.R.L.

SPECIALITATEA : ARHITECTURA

NUMAR PROIECT : 187/2021

DATA : aprilie 2022

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
–Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

PROIECTANT GENERAL: S.C. NOVELTY AE S.R.L.

Proiect nr. 187/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare P.U.D. : si construire corp invatamant- cazare si bazin de
antrenamente situat in , Mun. Constanta, str. nespecifica, Baza Nautica, Lac
Siutghiol, jud. Constanta.

proprietar si initiator: CERONAV

LISTA DE SEMNATURI

SEF DE PROIECT :

arh. Mihai-Cristian Hancu

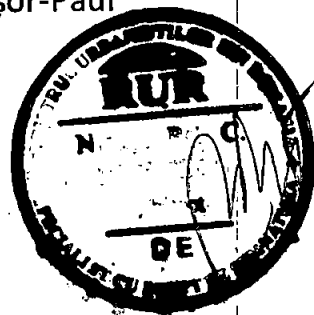
URBANISM :

arh. Iulia Cutova

urb. Sergiu Gabriel Burlan

VERIFICAT:

arh. Petrescu Nicușor-Paul



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

PROIECTANT GENERAL: S.C. NOVELTY AE S.R.L.

Proiect nr. 187/2021

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Elaborare P.U.D. : si construire corp invatamant- cazare si bazin de
 antrenamente, situat in Mun. Constanta, str. nespecificata, Baza Nautica, Lac
 Siutghiol, jud. Constanta.

proprietar si initiator: CERONAV

Borderou:

01. Foaie de Capat
02. Lista de semnaturi
03. Borderou
04. Anexe:
05. Memoriu Justificativ Plan Urbanistic de Detaliu
06. Piese desenate PUD:
 - P01. Situatia existenta cu plan de incadrare in zona
 - P02. Reglementari urbanistice
 - P03. Reglementari edilitare
 - P04. Regimul juridic al terenurilor
 - P05. Varianta mobilar urbanistica
07. Cuprinsul memoriului PUD:
 1. INTRODUCERE
 - 1.1. DATE DE RECUNOASTEREA DOCUMENTATIEI
 - 1.2. OBIECTUL LUCRARI
 - 1.3. SURSE DOCUMENTARE
 2. INCADRAREA IN ZONA
 - 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE
 - 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.
 3. SITUATIE EXISTENTA
 - 3.1. CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE
 - 3.2. PREVEDERI ALE PUG
 - 3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL
 4. REGLEMENTARI
 5. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE
 6. ANEXE

Intocmit:
 urb. Gabriel Sergiu Burlan
 arh. Iulia Cutova

Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor Paul

NOVELTY
 architecture engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

MEMORIU JUSTIFICATIV PLAN URBANISTIC DE DETALIU

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrarii: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** – pentru Elaborare P.U.D. si construire corp de invatamant- cazare si bazin de antrenamente, mun. Constanta, str. nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta.

- Initiator si proprietar: **CERONAV**
- Proiectantul general: **S.C. NOVELTY AE S.R.L.**
- Subproiectanti, colaboratori:

URBANISM :

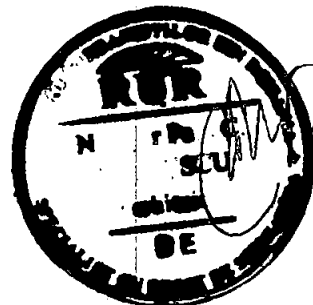
proiectat: arh. Iulia Cutova,
 urb. Sergiu Gabriel Burlan

verificat: Petrescu Nicușor-Paul

TOPOGRAFIE: Tanase Daniel Nicolae

STUDIU GEOTEHNIC: Ing. Draganescu Liviu

- Data elaborarii: mai 2022



1.2. OBIECTUL LUCRARIII

- Solicitari ale temei program:

Obiectul intocmirii prezentei documentatii pentru efectuare Planului urbanistic de detaliu, solicitat conform art. 32 din legea 350/2001, il constituie terenul amplasat in Mun. Constanta, str. nespecificata, Lac Siutghiol, jud. Constanta, avand CF nr. 203574 in suprafata de 2500 mp, conform planului de incadrare in zona, in vederea construirii unui corp de invatamant- cazare S+D+P+4E si a unui bazin de antrenamente (subsol).

Necesitatea intocmirii Planului urbanistic de detaliu pentru zona studiata, a rezultat din urmatoarele considerente:

- Pe terenul care a generat PUD-ul se dorește construirea unui imobil S+D+P+4E cu functiunea de corp invatamant - cazare, si a unui imobil subsol cu functiunea de bazin de antrenamente cu acoperis verde, in Mun. Constanta, fiind situat in zona de unitati de invatamant, conform P.U.Z. Zona Campus Universitar aprobat prin HCL 109/2017, unde se intalnesc atat functiuni de invatamant, locuire individuala, cat si zone mixte (locuinte, case de vacanta, baze agrement), aflat la aproximativ 1000 m de faleza Marii Negre si aproximativ 6.5 m de lacul Siutghiol. Prin prezentul P.U.D. se studiaza posibilitatea de a crea suprafetele necesare unei bune functionari la capacitatea dorita de beneficiar, in contextul urbanistic existent.

- Terenul in cauza este liber de constructii, aflat in intravilanul mun. Constanta.
- Amplasamentul este favorabil, situat in zona de unitati de invatamant a Mun. Constanta, in imediata apropiere a zonelor de locuinte individuale si zone mixte (case de vacanta, baze de agrement) si a zonelor de baze sportive.
- Aprofundarea si rezolvarea problemelor functionale, tehnice si estetice ale zonei.
- Prevederi ale programului de dezvoltare a localitatii, pentru zona studiata

Zona studiata, in prevederile programului de dezvoltare, face parte din zona de unitati de invatamant, fapt ce este in acord cu propunerea prezenta de corp invatamant, cazare si bazin de antrenamente, contribuind la functiunile necesare statiunii.

1.3. SURSE DOCUMENTARE

- Pentru elaborare PUD s-a tinut cont de urmatoarele planuri, studii si documentatii:
- Plan Urbanistic General al Municipiului Constanta
- Plan Urbanistic Zonal Zona Campus Universitar aprobat prin HCL nr. 190/2017
- Plan de identificare si ridicare topografica avizat de OCPI
- Plan de incadrare si situatie sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/geoportal/imobile/Harta.html>

Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str. nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

- Ghid privind metodologia de elaborare si continutul – cadru al planului urbanistic de detaliu G.M. 009 - 2000
- Legea nr. 50/1991 si 453/1 aug.2001 privind autorizarea constructiilor
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea
- Legea nr. 215/2001 privind administratia locala
- Legea nr. 54/1998 privind circulatia juridica a terenurilor
- Legea nr. 255/2010 si modificarile ulterioare privind exproprierea pentru cauza de utilitate publica
- Legea nr. 219/1998 privind regimul concesiunilor
- Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismul
- Legea nr. 137/1995 republicata privind protectia mediului
- Ordinul 536/1997 al Ministerului Sanatatii – privind norme de igiena a populatiei
- Legea nr. 41/1995 privind protectia patrimoniului national
- Legea nr. 107/1996 a apelor
- HGR 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism
- Legea 597/2001 privind unele masuri de protectie si autorizare a constructiilor in zona de coasta a Marii Negre
- Ordinul nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate privind mediul de viata al populatiei
- NP132/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor in localitati urbane
- HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta
- Documentele si avizele eliberate de Directia de Urbanism a Primariei Constanta

2. INCADRAREA IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA ELABORATE

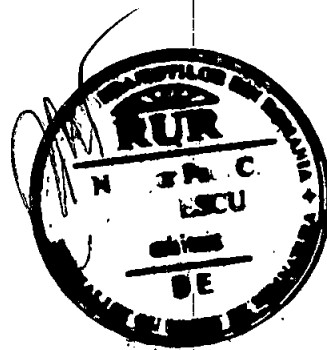
- Pentru intocmirea documentatiei, s-au luat in calcul studiile urbanistice superioare aprobate, ce stabilesc directiile de dezvoltare a teritoriului precum si informatii cu caracter analitic.
- Parcela se afla in zona de unitati de invatamant a P.U.Z. Zona Campus Universitar , intr-o zona predominanta cu functiuni de invatamant, locuire individuale si functiuni mixte (case de vacanta si baze de agrement).

Conform P.U.Z. Zona Campus Universitar, terenul se afla in zona de unitati de invatamant, terenul facand parte din teritoriul intravilan al localitatii. Folosinta actuala a terenului este curti constructii. Terenul studiat va necesita sistematizare deoarece in prezent exista niste taluzuri. Amplasamentul in studiu face parte din punct de vedere geomorfologic din platforma Dobrogei de Sud, cuprinsa intre Masivul Dobrogei Centrale, Platforma Valaha, zona de self a Marii Negre si frontiera de stat cu Bulgaria. In conformitate cu Codul P100/2013, perioada de control $T_c = 0,7s$ iar acceleratia orizontala a terenului pt. proiectare $a_g = 0,20 g$. Din punct de vedere climatic, zona se caracterizeaza prin urmatoarele:

a) Temperatura aerului:

- media lunara maxima : $+(21 \div 22)^{\circ}C$ in iulie, august
- media lunara minima : $-(1 \div 2)^{\circ}C$ in ianuarie
- maxima absoluta: $+36^{\circ}C$
 - minima absoluta : $-25.2^{\circ}C$ in 1942
- b) Precipitatii :
 - media lunara maxima : $70 \div 80 mm$ in iulie

NOVELTY
 arhitectură engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

- media anuala : 300 ÷ 400 mm
- cantitatea maxima in 24 h : 100 mm
- c) Vantul:
- directii predominante : N-NE
- d) Adancimea maximă de inghet : 0,90 m conform STAS 6054-77
- Regimul tehnic al terenului este exprimat prin indicii de constructibilitate stabiliti prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL 190/2017 pentru zona studiata – Zona unitati de invatamant (U.T.R. ZR5) , Regim maxim de inaltime P+4E, POT maxim=30% si C.U.T. 2.
- Localități vecine
- Palazu Mare – E87 (4 km)
- Valul lui Traian – DC39 (15 km)

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE CONCOMITENT CU P.U.D.

Avand in vedere destinatia si caracterul zonei (unitati de invatamant, locuire individuala si functiuni mixte), consideram oportuna functiunea propusa prin prezenta documentatie de urbanism in faza PUD.

3. SITUATIE EXISTENTA

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATIE

Parcela studiata se afla pe str. nespecificata, drum de acces din Aleea Universitatii, Baza Nautica, Lac Siutghiol, mun. Constanta, jud. Constanta . Accesul pe parcela se realizeaza frontal, pe partea de Sud a parcelei, prin drum de acces din Aleea Universitatii. Aleea face legatura cu B-dul Aurel Vlaicu, realizand o buna conexiunea cu orasul. Tronsonul de strada (adiacent parcelei supusa studiului urbanistic, se afla in proprietatea publica a orasului Constanta, si este actualmente sistematizata, are o latime de cca 10 m deseind ca artera de folosinta locala de categoria a IV-a. .

In prezent drumul de acces din aleea Universitatii are o latime de cca 10 m asigurand circulatia auto pe doua sensuri, fiind un drum de piatra. Profilul strazii se compune din partea carosabila (cca 8.00 m), si o parte pietonala (cca 2.00 m), .

SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI

Suprafata parcelei este de 2500 mp si se afla in proprietatea Centrului Roman de pregatire si perfectionare a personalului din transporturi Ceronav.

Forma terenului este neregulata, frontul stradal fiind pe latura de sud. Parcelarul din care face parte lotul ce a generat PUD este alcatuit din parcele de dimensiuni mai mari, adecvate pentru edificarea de constructii de gabarit mediu spre mare.

Terenul studiat se invecineaza:

- la front – drum de acces din Aleea Universitatii, aflat in domeniu public al orasului;
- in partea de Vest – cu o parcela domeniu privat al statului- CF 201377 si o parcela proprietate privata;
- in partea de Est – cu o parcela proprietate privata - CF 238984 – teren liber de constructii;
- in partea de Nord – cu zona de protectie a Lacului Siutghiol .



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

3.2. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUIE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul este liber de constructii. Pe parcela exista arbori. POT existent=0.00%, CUT existent=0.00. Lotul este orientat pe directia N-S.

3.3. CARACTERUL ZONEI

Zona ce cuprinde terenul studiat prin planul urbanistic, este una preponderent cu unitati de invatamant, iar in vecinatate se intalnesc zone de baze sportive, zone cu locuinte individuale (P+3) si zone mixte (case de vacanta, baze de agrement) aferente Zonei III din P.U.Z. Campus Universitar. Destinatiile cladirilor invecinate sunt, de asemenea, incadrabile la unitati de invatamant sau locuinte individuale P+3E.

Trama stradala este una regulata cu strazi cu prospecte relativ normale pentru categoria de strada. Tipologic si morfologic, zona are un caracter eterogen, cu un grad mediu de ocupare al terenului.

Unul din punctele tari ale zonei aflata in imediata vecinatate este existenta utilitatilor.

Noua investitie este binevenita pentru ridicarea calitatii fondului construit.

3.4. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, SUPRAFETE OCUPATE

In cadrul zonei studiate exista terenuri ce se incadreaza urmatoarele categorii de proprietate:

- Zona drumului de acces - domeniul public al orasului ;
- Teren privat – proprietate privata a persoanelor fizice si juridice
- Terenul destinat functiunii propuse – proprietate privata a persoanelor fizice si juridice

Acesta din urma se gaseste in Cartea Funciara la numarul 203574 UAT Constanta , si avand o suprafata in acte de 2500 mp. Parcelele din zona invecinata sunt proprietate privata a persoanelor fizice, fiind in mare ocupate sau libere de constructii, si domeniu public al municipiului Constanta .

3.5. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

Terenul din zona activa a constructiei propuse, din amplasamentul cercetat este alcatuit din depozite de calcar cretos alb, calcar alterat fisurat cenusiu si calcar cenusiu tare cu mici fisuri.

Imobilul se poate funda in stratul de calcar cenusiu tare cu mici fisuri. Imobilul propus se poate funda in acest strat, in conditiile din studiul geotehnic.

In raport cu datele obtinute si conditiile geotehnice din amplasament se fac urmatoarele recomandari privind conditiile de fundare : - pe verticala alcatuirea geologica ,conform prevederilor STAT 3300/2-85 , tabelul 1 , poate accepta calculul definitiv al fundatiilor pe seama presiunilor conventionale de baza; fundarea in amplasament pentru investitia propusa, se poate face direct, dar in conditiile din studiul geotehnic.

3.6. ACCIDENTE DE TEREN

Terenul necesita sistematizare verticala deoarece prezinta taluzuri.

3.7. ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Apa subterana- nivelul hidrostatic a fost interceptat in foraje la adncimi de 1.80m respectiv 1.90m de la cota terenului actual.

3.8. PARAMETRI DE FUNDARE

In faza de predimensionare a noilor fundatii, drept capacitate portanta a terenului se va admite P. conv stabilit in functie de presiunea conventionala de baza $P_{conv} (p_{ef} \leq 1.20 p_{conv})$ corectata pentru latimea si adancimea de fundare corespunzatoare fundatiei dimensionate si pentru gruparea de incarcari, conf. STAS 3300/ 2-85.

NOVELTY
 architecture engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

3.9. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Terenurile adiacentei parcelei studiata prin PUD sunt ocupate sau libere de constructii. Cladirile din zona imediat invecinata sunt relativ recente ,reprezentative pentru arhitectura estivala, cu un caracter destul de unitar, avand structura din cadre de beton armat si zidarie pentru inchideri si in principal acoperisuri tip terasa. Gradul de conservare al acestora este unul bun.

3.10. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

Utilitatile existente in zona sunt cele de: energie electrica, apa si canalizare, retea de telefonie, retea de televiziune si date si gaz. Necesarul de utilitati pentru functiunea propusa va fi stabilit prin proiecte de specialitate elaborate de proiectanti autorizati. La fel se va proceda si in cazul devierii sau extinderii retelelor de utilitati existente. Actualmente terenul este bransat/racordat la utilitatile publice.

3.11. PROBLEME DE MEDIU

Nu sunt semnalate probleme deosebite din punct de vedere al mediului, in zona neexistand surse de poluare, iar functiunea propusa nu ridica probleme de acest gen. Conform ghidului metodologic GM 009-2000, pentru faza PUD nu este necesar avizul autoritatii de mediu.

4. REGLEMENTARI URBANISTICE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Tema de proiectare a fost stabilita de comun de acord cu beneficiarii pentru obiectivul propus. Astfel, se propune amplasarea unui imobil – Corp de invatamant- cazare S+D+P+4E si unui Bazin de antrenamente la subsol cu acoperis verde. Obiectul principal al P.U.D. este reglementarea amplasarii constructiilor –corpul de invatamant-cazare si bazinul de antrenamente– fata de limitele (alinimant, laterale si posterioara) ale parcelei. Amenajarea terenului presupune acces auto si pietonal, platforma dalata pietonala si auto, locuri de parcare, terase si spatii verzi.

4.2. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Utilizari admise

Din punct de vedere functional, obiectivul propus se incadreaza in prevederile P.U.Z. ZONA CAMPUS UNIVERISTAR aprobat prin HCL nr. 190/2017, pastrandu-se utilizarile admise, conform enumerarii de mai jos.

Funcțiuni permise:

- spatii pentru instruire teoretica si practica;
- spatii de cazare pentru studenti;
- amenajari, cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, garaje, spatii plantate, amenajari de sport, imprejuriri;
- constructii aferente echiparii tehnico-edilitare care sa nu fie vizibile dinspre pietonalul de pe malul lacului.

Utilizari admise cu conditionari

- se pot amplasa panuri de afisaj ori indicatoare pentru identificarea obiectivelor, cu conditia ca acestea sa aiba un caracter unitar, sa fie amplasate in afara circulatiei publice, carosabile sau pietonale, cu afectarea minima a spatiilor plantate amenajate;
- alimentatie publica, comert maxim 20% din suprafata construita;
- amenajari ale parcurului pietonal: banci, corpuri iluminat, lucrari de arta si alte asemenea, cu conditia integrarii in specificul activitatii dominante desfasurate in incinta;

NOVELTY
 architecture engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

-spatii de alimentare carburanti si resurse de energie ori apa potabila exclusiv pentru ambarcatiunile institutiei.

Utilizari interzise

Se interzice utilizarea, chiar si partiala, a terenului si cladirilor echipamentelor publice in alte scopuri decat cele specifice functiunii respective.

Caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)

Parcela se poate considera construabila daca are o suprafata minima de 150mp si un front la strada de min. 12m iar adancimea parcelei este mai mare sau egala cu latimea.

Frontul la strada de minim 8,00 pentru cladiri insiruite si respectiv 12m pentru cladiri cuplate sau izolate. Parcela care a generat PUD respecta aceste cerinte, avand un front de aproximativ 37.91 mp, iar suprafata este de 2500mp.

Amplasarea cladirilor fata de aliniment

Retragerea constructiilor fata de frontal strazii este de minim 15.00m.

Se pot realiza iesiri in consola, cu conditia ca proiectia acestora la sol sa depaseasca inaltimea de 3m.

Amplasarea in interiorul parcelei (fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor)

Constructiile vor fi amplasate pe parcela in regim punctual (izolat).

In interiorul parcelei – indiferent de inaltimea constructiilor - retragerea acestora fata de limita de proprietate:

- retragere minima de 5,00 m fata de limita posterioara din nord;
- retragere minima de 5,00 m fata de limita laterala din est;
- retragere minima de 0.00 m (calcan) fata de limita laterala din vest;
- retragere minima de 15.00 m fata de limita frontala din sud - Anexele vor putea fi amplasate pe limita laterala stanga sau posterioara cu conditia sa nu depaseasca inaltimea de 3,00 m de la cota terenului sistematizat;

- Nu se vor admite calcane spre strada.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaasi parcela

- Amplasarea constructiilor pe parcela se va face cu respectarea normelor de igiena prevazute in OMS 119/2014 precum si din punct de vedere PSI cu respectarea distantelor minime de siguranta si acceselor in caz de interventie conform normativului P118-2/2013; In acest caz, fiind vorba despre doua constructii, una fiind subterana (bazinul de antrenamente) si una subterana si supraterana (corpul de invatamant si cazare avand D+S+P+4E) distantele care sa asigure insorirea celei dintai, conform OMS 114/2014), sunt indeplinite. Tot legat de aceasta relatie dintre cele constructii, prin prisma P118/2013, accesul autospecial de interventie este pe partea de sud a parcelei, astfel incat aceasta sa aiba acces in caz de urgenta.

Circulatii si accese - carosabile si pietonale

Parcela va avea asigurat doua accesuri carosabile direct dintr-o circulatie publica.

Accesurile carosabile la parcajele amenajate in incinta (pe parcela) se va realiza astfel: Pentru parcelele cu suprafata de minim 150mp si avand front la o singura strada, se va asigura un singur acces pe parcela cu latimea cuprinsa intre 2.5 si 6m sau maximum 2 accese distincte cu latimea cuprinsa intre 2.5 si 3 m fiecare. In cazul de fata, se vor realiza doua accesuri carosabile , unul cu latimea de 6,50m, si inca un acces carosabil pentru aprovizionare avand latimea de aproximativ 5m.

NOVELTY
 architecture engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant –cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

De asemenea se vor realiza doua accesuri pietonale.

Totdata, este asigurat accesul persoanelor cu handicap locomotor sau cu dificultati de deplasare printr-o rampa dimensionata corect, in zona accesului catre receptia hotelului.

Stationarea autovehiculelor. Parcaje

Conform Regulamentului privind asigurarea numarului de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta:
 Accesul la spatiile destinate parcarii este permis numai din circulatii carosabile amenajate fara afectarea domeniului public.

Parcarea autovehiculelor pe spatiul public este interzisa in afara spatiilor special amenajate pentru acesta.

In interiorul parcelei se vor amenaja un numar de 4 locuri de parcare.

Inaltimea maxima admisibila a constructiilor

Regimul de inaltime maxim admis este P+4E.

Etajul superior nu va fi sub forma de mansarda. Acestea sunt interzise.

Inaltimea maxima la cornisa va fi de 20m.

Aspectul exterior al cladirilor

Aspectul cladirilor va exprima functiunea, se va inscrie in caracterul general traditional al Mun. Constanta si va tine seama de vecinatati.

Aspectul exterior se va conforma caracterului zonei, de instituii de invatamant, baze de agrement, locuinte de vacanta, cu densitate medie, acordand prioritate cadrului natural.

Se interzice folosirea azbocimentului si a membranelor bitumunoase pentru acoperirea cladirilor, anexelor si garajelor.

Zidurile pot fi realizate din placaje cu piatra naturala sau caramida.

Tencuielile sunt recomandate a fi realizate din var alb, alb-murdar, beige, crem.

Tamplaria ferestrelor va fi executata din lemn sau PVC, in culori de alb, stejar, gri, wenge.

Conditii de echipare edilitara

Toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice (apa, canalizare, gaz, internet si telefonie).

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat.

Se interzice dispunerea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV.

Pe amplasament se vor executa sondaje in prezenta reprezentantilor RAJA S.A. iar in cazul in care se vor descoperi conducte de apa si de canalizare , se va anunta de urgenta Divizia Apa-Canal Constanta iar beneficiarul va suporta costul proiectului si al lucrarilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

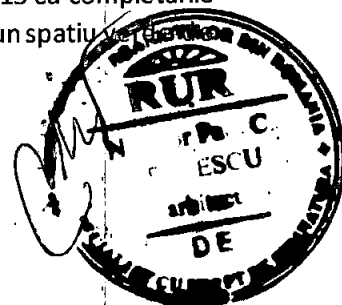
In zona nu exista retele de apa si de canalizare aflate in intretinerea RAJA S.A.. In zona amplasamentului se afla conducta de refulare Dn 75mm PEHD care apartine CERONAV iar pe aleea Universitatii exista colectorul menajer Dn 250mm PVC-KG, care nu apartine RAJA S.A..

Amplasamentul studiat se afla partial in Perimetrul de Protectie Hidrogeologica al Sursei de Apa Constanta Nord- Putul 2, si se vor respecta cu strictete prevederile HG 930/2005.

Spatii libere si spatii plantate

Suprafata de spatii verzi minima ce trebuie asigurata conform H.C.J. 152/2013 cu completarile ulterioare este de 20% din suprafata terenului, adica minim 500 mp. Se propune un spatiu verde de 1226,46 mp reprezentand 49% din suprafata parcelei.

NOVELTY
 architecture engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, Lac Siutghiol, jud. Constanta

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda si gradina cultivata vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 50mp.

Imprejmuiri

Imprejmuirile spre strada de acces se vor executa cu inaltimea de maxim 2m. Imprejmuirile spre limitele laterale si posterioare vor avea inaltimea maxima de 2.0m si pot fi opace, se admite separarea pe limitele laterale si posterioare cu gard viu cu acordul vecinilor.

Inaltimea totala a imprejmuirii va fi de maxim 2m.

Procentul maxim de ocupare al terenului (POT)

POT maxim 30%

Coeficientul maxim de utilizare al terenului (CUT)

CUT max. 2

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

Relieful parcelei studiate necesita sistematizare verticala. Amplasarea constructiilor, amenajarea platformelor dalate si a spatiilor verzi se va face in functie de forma terenului, vecinatati si pozitia accesului pe parcela. Ca o masura ce implica reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii, pamantul rezultat din excavatia subsolului partial si a fundatiilor va fi redistribuit pe lot si utilizat in diferite amenajari punctuale ce presupun modificarea locala si superficiala a reliefului. In orice caz, sistematizarea nu va afecta parcelele vecine, nu se vor scurge apele catre acestea ori catre domeniul public.

4.4. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACEASTA

Parcela studiata nu prezinta un caracter special din punct de vedere al faunei, vegetatiei. Zona se afla in zona de interes arheologic, astfel fiind necesara obtinerea avizului Ministerului Culturii, pentru investitiile viitoare. De asemenea amplasamentul studiat se afla partial in Perimetrul de Protectie Hidrogeologica al Sursei de Apa Constanta Nord- Putul 2, si se vor respecta cu strictete prevederile HG 930/2005.

4.5. SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Pentru a se evita poluarea mediului ambiant constructiile vor avea toate conditiile de norme igienico-sanitare, in ceea ce priveste evacuarea deseurilor menajere si a celor rezultate in urma depozitarii si evacuarea gunoiului menajer. Pentru depozitarea gunoiului menajer, se va realiza un spatiu special de colectare cu pubele, amplasat la min. 10 m de ferestre. Evacuarea acestora din urma se va realiza periodic, in baza unui contract de salubritate dintre beneficiar si o firma abilitata de a efectua astfel de servicii. Vor fi respectate Normele de igiena privind mediul de viata al populatiei si Normele de protectia muncii in vigoare.

Pe de alta parte, construtiile propuse vor avea o eficienta energetica ridicata, indeplinind toate conditiile de izolare termica, fonica si hidro si micșorându-se astfel cantitatile de emisii din natura.

4.6. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Obiectivele de utilitate publica se vor realiza de regula pe terenurile din domeniul public sau privat al primariei. Obiective de utilitate publica sunt drumurile si retelele de utilitati, ce vor deveni publice dupa realizare. Pe terenul studiat nu vor fi prevazute obiective de utilitate publica.

NOVELTY
 architecture engineering



Memoriu Justificativ - Plan Urbanistic de Detaliu –
 –Elaborare P.U.D. si construire corp invatamant – cazare si bazin de antrenamente ,situat in, Mun. Constanta, str.
 nespecificata, Baza Nautica, LacSiutghiol, jud. Constanta

4.7. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE IN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Lucrarile de sistematizare pe verticala necesare realizarii obiectivului propus sunt in categoria celor obisnuite nefiind necesare interventii speciale. Se propune sistematizarea suprafetelor neconstruite prin amenajarea de terase, platforme dalate, parcuri ecologice si spatii verzi tratate peisagistic. Cota pardoselilor exterioare (CTS) va fi la cota trotuarului stradal. Se recomanda ca nivelul de calcare al imobilului la cota parterului sa fie cu cel putin trei trepte (circa 45-50 cm) peste cota terenului sistematizat (CTS).

5. BILANT TERITORIAL BILANT REGLEMENTARI

Zone functionale	Suprafata (mp)	
	Existent	Propus
Unitati de invatamant	2500,00mp	2500,00mp
TOTAL proprietate privata	2500,00mp	2500,00mp

6. CONCLUZII, MASURI IN CONTINUARE

Solutia urbanistica propusa se inscrie in prevederile PUZ aprobat prin HCL 190/2017. Realizarea imobilului si sistematizarea terenului contribuie la cresterea aspectului urbanistic al zonei. Solutia propusa nu afecteaza in vreun fel trasaturile specifice ale zonei urbane din care face parte si va duce la imbunatatirea valorii fondului construit. Toate lucrarile ce urmeaza sa fie realizate vor aduce doar beneficii zonei. Prezentul PUD are un caracter de detaliere locala ce explicita prevederile referitoare la modul de amplasare si conformare a constructiilor pe zona studiata. Planul Urbanistic de Detaliu se va integra in Planul Urbanistic General al localitatii Constanta. Dupa obtinerea aprobarii PUD prin Hotararea Consiliului Local al municipiului Constanta beneficiarii vor putea solicita Autorizatia de Construire pentru obiectivul propus, pe baza documentatiilor si avize lor solicitate prin Certificatul de Urbanism.

Intocmit,
 Arh. Iulia Cutovaru
 urb. Sergiu Gabriel Burian

Verificat,
 arh. Petrescu Nicușor-Paul

