



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T Ă R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
construire atelier de jaluzele,
str. Septimius Severus nr. 19,
investitor Enache Marian

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 28.07. 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 150986/20.07.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 147544/15.07.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 151543/24.07.2022
- 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,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul 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 formulată de Enache Marian înregistrată sub nr. 34609/17.02.2022;

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 atelier de jaluzele, str. Septimius Severus nr. 19, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Palas CFR, sola 104, rezultat prin alipirea parcelei A929/25/2 cu parcela A929/25/4, căruia i s-a atribuit adresa str. Septimius Severus nr. 19, în suprafață de 1566 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252275, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este

proprietate Enache Marian și Enache Mirela, conform actului de alipire autentificat sub nr. 597/29.06.2020 la societatea profesională notarială Badea.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei.

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 județul Constanța, iar către Enache Marian, 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:

26 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

CRISTIANA POPESCU

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. 336 / 28.07 2022

**B.I.A. Arh. PRIBEAGU VERONICA
CONSTANȚA**

Denumire proiect: **Elaborare PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) – Construire Atelier de jaluzele**

Beneficiar: **ENACHE MARIAN**

Amplasament: **Zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 și Parcela A929/25/4 (str. Septimius Severus nr. 19), mun. Constanța**

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A LUCRĂRII

- Denumirea lucrării: **Elaborare PUD (Plan Urbanistic de Detaliu) – Construire Atelier de jaluzele**
- Amplasament: **Zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 și Parcela A929/25/4 (str. Septimius Severus nr. 19) mun. Constanța**
- Beneficiar: **ENACHE MARIAN**
- Proiectant: **B.I.A. Arh. PRIBEAGU VERONICA**
- Data elaborării: **Aprilie 2021**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării constă în determinarea condițiilor de amplasare a unui Atelier de jaluzele pe un amplasament situat în mun. Constanța zona Palas CFR, Sola 104, Parcela A929/25/2 și Parcela A929/25/4 (str. Septimius Severus nr. 19).

Planul Urbanistic de Detaliu își propune studierea elementelor urbanistice referitoare la dimensionarea, funcționalitatea și aspectul architectural, integrarea și armonizarea noii construcții și a amenajărilor propuse cu cele existente în zonă, rezolvarea circulației carosabile și pietonale, circulația juridică a terenurilor și echiparea cu utilități edilitare.

Prezenta documentatie reprezinta studiul P.U.D aferent amplasamentului studiat de pe strada Septimius Severus, nr. 19. In prezent strada are o latime care variaza intre 5.10 m si 6,00 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:

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.

Planul urbanistic de detaliu reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, accesurile auto si pietonale.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Zona studiată, reprezintă una dintre zonele definite urbanistic cu categoria de folosință arabil, teren liber de construcții. Funcțiunea este completata de actuala propunere – Construire Atelier de jaluzele.

Destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, imobilul se află situat în zona de reglementare urbanistică A2 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

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 si

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 industrial si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren

Se admit: parcaje la sol si multietajare, 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 industrială 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 tehnologie, 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: da

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,

- Suprafata terenului: 1566 mp.

Echiparea cu utilitati: toate cladirile vor fi racordate la retele publice de apa si canalizare si se va 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.

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 lucrurilor 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 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

Alinierea constructiilor fata de strazile adiacente terenului:

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.

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 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.

CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORARE CONCOMITENT P.U.D.

Anterior elaborării PUD, au fost efectuate Studiu topografic și Studiu geotehnic.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei în coordonate Stereo 70 avizat de OCPI ca suport PUD. Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente pe amplasament.

3 - SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 Accesibilitatea la caile de comunicații

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Septimius Severus — strada existentă cu lățime care variază între 5.10 m și 6,00 m și se propune majorarea amprizei DE 929 conform HCL nr. 319/2012. Ampriza de 14.00 m din care 7.00 m parte carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte și spațiu verde aferent de 2.00 m fiecare latură.

Amplasamentul studiat are acces direct la strada Septimius Severus.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7.00 m față de interaxul străzii propuse.

Din punct de vedere al transportului în comun, deplasările în zonă, sunt preluate cu mijloace de transport în comun.

3.2 Suprafața ocupată, limite și vecinătăți, indici de ocupare a terenului

Terenul are o formă regulată, cu latura de NORD orientată spre drumul de acces — str. Septimius Severus, deschiderea spre strada este de 23.49 m iar celelalte laturi sunt de 23,49m spre SUD, 67,15 m spre VEST și 67,16 spre EST

În prezent, terenul este liber de construcții.

Parcela IE 252275, cu suprafața de 1566 mp are următorii vecini:

NORD-str. Septimius Severus;

SUD — Vecin: A 929/25/7;

EST — Vecin: Pătre Mircea și Cîrlîoru Lache

VEST — alee de acces

În urma studierii și verificării amplasamentului s-a constatat faptul că imobilul se află într-o zonă industrială, cu hale, situat în apropierea depozitelor pentru trenuri și a căilor ferate.

Construcțiile vecine au regim de înălțime parter și P+1E. Zona este înconjurată de terenuri proprietate privată.

Indicii de ocupare existenți ai parcelei studiate prin P.U.D. sunt:

P.O.T. = 0.00%

C.U.T. = 0.0

3.3 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

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 —Atelier de jaluzele cu regin de inaltime P+1, se recomanda urmatoarele solutii de fundare:

- VARIANTA I : in situatia in care incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt $> 10t /ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza pe teren consolidat insuprafata prin intermediul unei peme loess sau deseu de cariera compactata, executata in sapatura generala;

- grosimea pernei de loess sau deseu de cariera se va calcula in functie de incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare;

- VARIANTA II : daca incarcările aduse de constructie asupra terenului de fundare sunt

- $< 10t/ml$ fundatie sau $25t/stalp$, fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben plasticvartos;

- Adancimea minima de fundare $D_f = -1.50$ m la cota teren actual;

3.4 ACCIDENTE DC TEREN

Conform studiului geotehnic, in zona nu se semnaleaza fenomene fizico-geologice active (alunecari sau prabusiri) care sa pericliteze stabilitatea constructiei.

3.5 ADANCIMEA APEI SUBTERANE

Conform studiului geotehnic nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

3.6 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

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.

3.7 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

(INALTIME, STRUCTURA, STARE)

Parcela NR. CAD. 252275 este teren liber de constructii.

Pe parcela vecina la Est se afla constructii magazii Parter in regim izolat, aflate intr-o stare buna, avand o structura durabila.

Restul parcelelor invecinate la SUD sunt libere de constructii
ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTA

In zona din care face parte amplasamentul studiat se afla urmatoarele utilitati:: retea de energie electrica si apa.

4 — REGLEMENTARI

4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Beneficiarul proiectului doreste sa realizeze investitia propusa pe amplasamentul studiat prin P.U.D., format din parcela NR.CAD. 252275 situata pe strada Septimius Severus nr.19

Prin P.U.D. se realizeaza stabilirea conditiilor de construire si conformarilor spatial-volumetrice.

Prin P.U.Z. aprobat prin HCL Constanta nr. 319/20.11.2012 se propune largirea strazii Septimius Severus pana la o ampriza de 14.00 m, restabilindu-se aliniamentului parcelei studiate.

Aliniamentul terenului studiat va fi realizat la 7.00 m fata de interaxul străzii propuse .

Funcțiunea propusa: construire atelier de jaluzele cu regim de inaltime P+1, in regim de construire izolat.

- Regim de inaltime propus: P+1(max.P+3)
- H propus = 6,82 m(H max=12m)
- P.O.T. propus : 12,77%(POT max= 45%)
- C.U.T. propus: 0,16(CUT max=1,8)

4.2 FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA SI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Din punct de vedere functional, destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: A2 — subzone unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

Atelierul de jaluzele va realizat in regim izolat inclus in edificabilul maxim propus avand urmatoarele distante fata de limitele de proprietate:

- Fata de limita de NORD (aliniament propus), spre strada Septimius Severus la 3,00m maxim fata de aliniamentul obligatoriu teren
- Fata de limita de SUD posterioara —edificabilul va fi la 5.00 m fata de limita posterioara
- Fata de limita de EST —se va amplasa retras min 3.50 m fata de limita terenului
- Fata de limita de VEST —se va amplasa retras min 0,60 m fata de limita terenului

Hmax propus =12.00m, pentru P+3. Atelierul propus va avea Sp+P+1 cu o inaltime de 6,82m la cornisa

Inaltimea se va calcula de la cota terenului Constructiile pot fi prevazute cu subsol sau demisol.

CAPACITATEA, SUPRAFATA, DESFASURATA

Situatia existenta:

Sconstruita=0,00

S desfasurata =0,00

POT existent=0,00%

CUT existent=0,00

Situația propusă

S construită: 200 mp

S desfășurată: 256 mp

P.OT. propus = 12,77%

C.U.T. propus = 0.16

P.OT. max. aprobat = 45%

C.U.T. max. aprobat = 1.80

4.3 PRINCIPII DE COMPOZITIE

DISTANTE FATA DE CONSTRUCTIILE EXISTENTE

La EST distanta fata de constructia existenta este de 1,50 m. Fata de celelalte parcele vecine (NORD, SUD, VEST) nu exista constructii.

ACCESURI AUTO SI PIETONALE

Accesul auto si pietonal se va realiza din strada Septimius Severus si are o deschidere de 6.00 m.

Stationarea autoturismelor in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare ce va fi amenajata pe amplasament, la sol.

ACCES PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR

Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces auto la amplasament din strada Septimius Severus.

4.4 INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENTINUTE

In limita zonei studiate, cladirile existente sunt realizate in regim mic de inaltime, realizate in sisteme de construire izolat. Arhitectura cladirilor este specifica subzonei unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii din care face parte.

Noua constructie va avea o arhitectura tipica zonei, realizata in sistem de construire izolat cu inaltimea de 6,82 m. de la cota 0,00 pana la cornisa

Imprejmuirea parcelei cu nr. Cad. 252275 va respecta prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012. Imprejmuirea spre strada va fi transparenta cu inaltimea de minim 2.00 m, din care un soclu de 0,60m si vor fi dublate cu un gard viu.

4.5 MODALITATI DE ORGANIZARE SI REZOLVARE A CIRCULATIEI CAROSABILE SI PIETONALE

Circulatia auto principala in zona amplasamentului se realizeaza pe strada Septimius Severus. Accesul auto si pietonal se realizeaza din strada Septimius Severus.

Stationarea autovehiculelor, in cazul amplasamentului studiat, se va realiza in parcare ce va fi amenajata pe amplasament, la sol.

In limita zonei studiate, se propune largirea strazii existente Septimius Severus cu o ampriza de 14.00 m, rezultand 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.

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

Relieful zonei este din documentatie este cu o usoara inclinatia spre sud. In aceasta zona nu sunt prezente multe constructii. Majoritatea terenurilor fiind libere de constructii.

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spatii plantate conform HCJC nr. 152/2013. Suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% forand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei.

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.

4.7 CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA SI CONDITIONARI IMPUSE DE ACESTA

Amplasamentul studiat face parte din zona de protectie a unui monument, ansamblu sau sit urban. Avizul obtinut de Ministerul Culturii -Directia Judeteana pentru Cultura Constanta este favorabil si nu poate fi utilizat pentru autorizatia de construire.

4.8 SOLUTII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII PROTECTIA APEI

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

PROTECTIA AERULUI

Se vor limita sursele de poluare ale aerului.

PROTECTIE IMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRATIILOR

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

PROTECTIE 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.

În ceea ce privește gestionarea deșeurilor rezultate din activitatea propusă de atelierul de jaluzele vor fi colectate în containere speciale

4.9 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Circulația auto principală se desfășoară pe str. Septimius Severus.

Prin acest P.U.D. se propune lărgirea strazii Septimius Severus. În prezent aceasta are o ampriza care variază între 5.10 m și 6 m și se propune majorarea amprizei conform HCL nr.319/2012. Ampriza de 14.00 m din care 7.00 m parte carosabilă cu câte o bandă de circulație pe sens, trotuar de 1.50 m pe fiecare parte și spațiu verde aferent de 2.00 m fiecare latură.

Conform planșei circulația terenului se va ceda o parte din teren domeniului public. Atât la nord cât și la vest la aleea de acces care trebuie să fie de 4,00m. Suprafețele exacte de cedare vor fi în urma unor măsurători exacte a strazilor din zona prevăzute spre lărgire.

4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Pe amplasamentul studiat se propune amenajarea de spații plantate conform HCJC nr. 152/2013. Se vor amenaja spații plantate atât pe terenul privat cât și pe terenul cedat domeniului public.

4.11 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ PROPUSE

Lucrările de sistematizare verticală, dacă este cazul, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC)

4.12 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Pentru amplasamentul studiat regimul de construire va fi izolat cu respectarea următoarelor reglementări:

Regim de înălțime propus: $Sp+P+1$ H propus = 6,82 m (H max = 12m) de la cota trotuarului.

4.13. MODUL DE UTILIZARE AL TERENULUI

Au fost stabilite valorile maxime pentru procentul de ocupare al terenului (POT) și coeficientul de utilizare al terenului (CUT).

Indicii recomandați pentru a obține o utilizare maximă a terenului. sunt:

-POT propus = 12,77% P.O.T. maxim = 45% - Procentul maxim de ocupare al terenului;

-CUT propus = 0,16 C.U.T. maxim = 1,8 - Coeficientul de utilizare al terenului.

4.14 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

În zona din care face parte amplasamentul studiat se afla următoarele utilități:: rețea de energie electrică și apă. Pentru canalizare se va amplasa o fosă vidanabilă pentru preluarea apelor menajere, până la racordarea acestora la rețeaua menajeră a municipiului Constanța.

Pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi întocmite la fazele următoare de proiectare și e baza avizelor tehnice se va realiza racordarea la restul echipamentelor edilitare.

4.15 BILANȚ TERITORIAL

Zonificare functionala

Teritoriul aferent la sol	mp
1. constructie propusa	200,00
2. accese carosabile, terasă și parcare	596,00
3. spațiu verde	770,00
TOTAL	1566,00

P.O.T. = 12.77%

C.U.T. = 0,16

5 - CONCLUZII

Propunerea pentru amplasamentul studiat respecta reglementarile urbanistice aprobate, este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei si va conduce la cresterea calitatii prestarii serviciilor si atractivitatii acesteia pentru investitor.

Intocmit,

arh. Pribeagu Veronica

