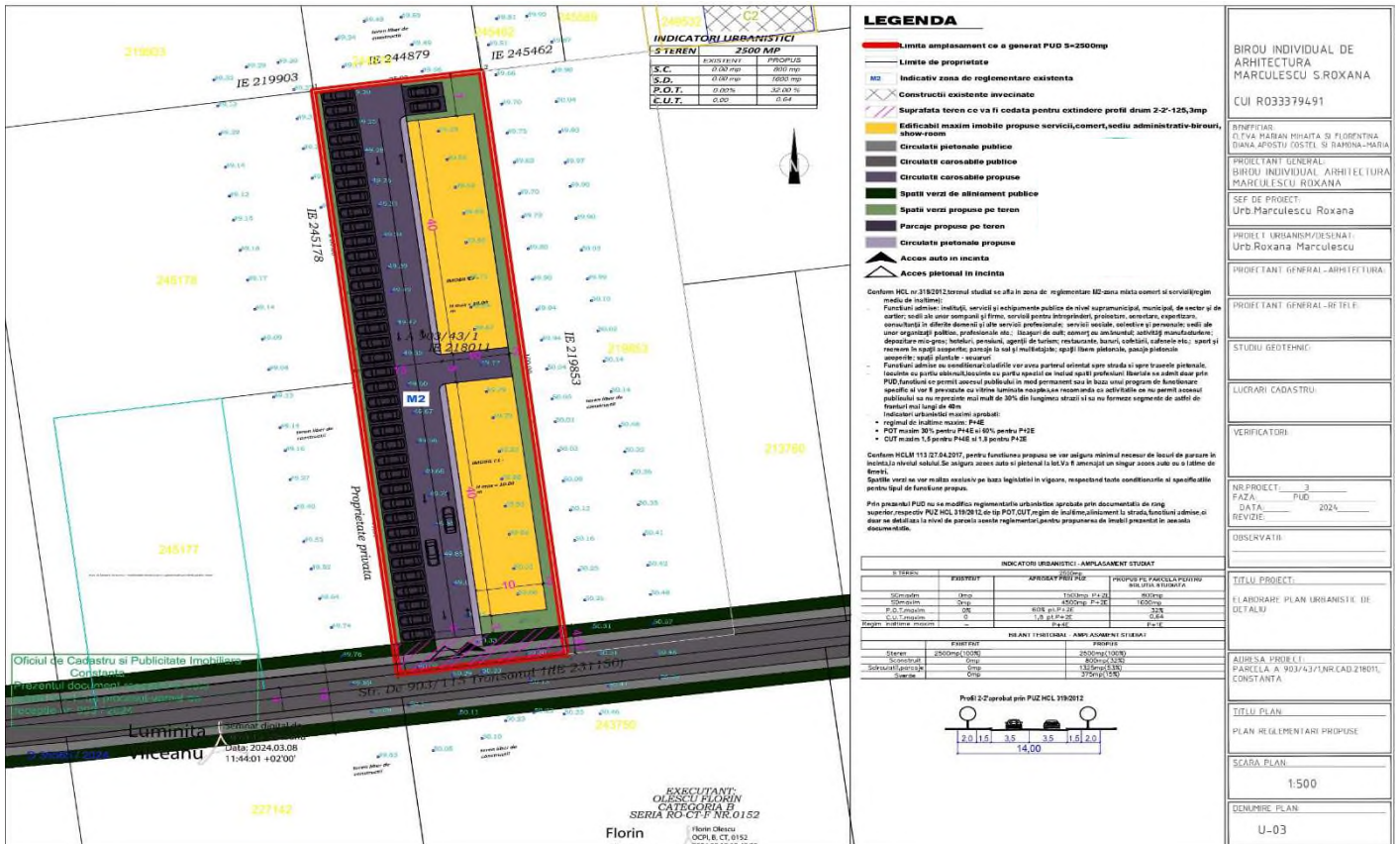


PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DATA ANUNTULUI : 13.08.2024

ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
 "ELABORARE PUD – CONSTRUIRE HALE SERVICE AUTO SI SHOWROOM "

ADRESA: ORAS CONSTANTA , SOLA 99 ,
 PARCELA A903/43/1, JUD CONSTANTA
INITIATOR: APOSTU COSTEL/ CLEVA MARIAN
PROIECTANT GENERAL: S.C. ALFLOR PROIECT S.R.L



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, IN PERIOADA 13.08 - 28.08.
 OBSERVATIILE POT FI TRANSMISE **PRIN E-MAIL:** primarie@primaria-constanta.ro
PRIN POSTA LA ADRESA B-DUL TOMIS NR 51, ETAJ 2, CAM 212
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA SAU
LA REGISTRATURA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, LA CENTRUL INFORMARE CETATENI, DIN INCINTA CITY PARK MALL, B-DUL ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATIILE FORMULATE.
 INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE.
 PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSP. SIMINA STAIULESCU
 ADRESA: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA, BD. TOMIS NR. 51, ET. 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
 DATE DE CONTACT ELABORATOR: E-MAIL – alflorproiect@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PACA LA APROBAREA PLANULUI, CONFORM HCLM NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA:
 - ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 13.08.2024 -28.08.2024 (15 ZILE)
 - COMUNICAREA REZULTATELOR 29.08 - 07.09. 2024 (10 ZILE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: PARCELA A903/43/1,NR.CAD.218011,CONSTANTA

BENEFICIAR : CLEVA MARIAN MIHAITA SI FLORENTINA
DIANA,APOSTU COSTEL SI RAMONA-MARIA

PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU RO-
XANA

FAZA DE PROIECTARE: PUD

NR.PROIECT: 3/2024

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației.

1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;

3.9. Adâncimea apei subterane;

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;

3.11. Analiza fondului construit existent;

3.12. Echiparea edilitară existentă;

3.12.1. Alimentarea cu apă;

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;

3.12.4. Alimentarea cu energie termică;

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;

4.12. Profile transversale caracteristice circulației;

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: PARCELA A903/43/1,NR.CAD.218011,CONSTANTA
BENEFICIAR : CLEVA MARIAN MIHAITA SI FLORENTINA DIANA,APOSTU
COSTEL SI RAMONA-MARIA
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE: PUD
NR.PROIECT: 3/2024

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizeaza in vederea obtinerii autorizatiei de construire pentru doua imobile P+1E cu destinatia de servicii,comert,show-room,sediu administrativ-birouri.

Terenul pe care se realizeaza constructia are 2500mp si se studiaza detalierea reglementarilor stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 319/2012.Pe amplasament nu exista constructii.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto și pietonale;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii,comert,depozitare,sedii administrative și show-room-uri.Cea mai apropiată zonă de locuințe se afla la aproximativ 1,2km distanță și este reprezentată de noul cartier Novopolis.

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd.I.C.Bratianu,spre Valul lui Traian,dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul propus profil 2-2',actual DE 903/115.

Vecinătățile sunt reprezentate de terenuri libere de construcții și imobile P-P+1^E, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona vestică a Constanței.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă, studiu însoțire .

Concluziile studiilor sunt pozitive, construcțiile propuse neafectând terenurile și imobilele din vecinătate.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare M2-zona mixta-comert și servicii (regim mediu de înălțime), având:

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc..., locașuri de cult, comerț cu amănuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scurări.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+4E
- POT maxim 30% pentru P+4E și 60% pentru P+2E
- CUT maxim 1,5 pentru P+4E și 1,8 pentru P+2E.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul propus profil 2-2', actual DE 903/115.

Accesul la teren se face din drumul propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri și spații verzi de aliniament câte 2m pe fiecare parte.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La sud: drum DE 903/115 reglementat prin PUZ
- La vest: propr. privată nr. cad. 245178 și propr. privată cadastru neactualizat, terenuri libere de construcții
- La nord: propr. privată nr. cad. 244879, teren liber de construcții
- La est: propr. privată vecin nr. cad. 219853, teren liber de construcții

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural, respectiv Valul mare de pamant, înscris în lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-l-m-A-02558.05, a carei rază de protecție este de 100m în jurul acestui monument.

Terenul studiat se află la o distanță de 201m față de monumentul Valul mare de pamant, în cel mai apropiat punct al acestuia față de monument.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața terenului curți-construcții este de 2500mp, front de 25.01m la drumul DE 903/115. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție, tot terenul fiind liber de construcții, platforme, alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri.

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare M2-zonă mixtă-comerț și servicii (regim mediu de înălțime), având:

Utilizări admise: institutii, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comerț cu amanunțul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scururi.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+4E
- POT maxim 30% pentru P+4E și 60% pentru P+2E
- CUT maxim 1,5 pentru P+4E și 1,8 pentru P+2E.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt noi.

3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține CLEVA MARIAN MIHAITA SI FLORENTINA DIANA, APOSTU COSTEL SI RAMONA-MARIA, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu a fost realizat studiu geotehnic în această fază a proiectului, nefiind specificat în certificatul de urbanism eliberat de primăria Constanța. Acesta va fi realizat în faza autorizatiei de construcție a imobilului propus.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul nu este plan, are diferențe de nivel de aproximativ 0,8metri, cu zonă înaltă la sud și zonă joasă la nord.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu a fost realizat studiu geotehnic în această fază a proiectului, nefiind specificat în certificatul de urbanism eliberat de primăria Constanța. Acesta va fi realizat în faza autorizăției de construcție a imobilului propus.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de terenurile libere de construcții, direct învecinate.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități în vecinătate: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică și telefonie pe strada la care se află și terenul studiat.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA, aflată pe strada la care are acces și terenul studiat. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajere în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA, aflată la strada existentă, spre intersecția cu str. Augustus. Rețeaua de canalizare va fi extinsă până la lotul studiat. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală ce va fi extinsă în zona de studiu.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zona, pe strada la care are deschidere și terenul studiat, ce va fi extinsă până la terenul studiat.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice electrice, alimentate din rețeaua electrică disponibilă în zona.

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice electrice, alimentate din rețeaua electrică disponibilă în zona.

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea,internetul si cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă **aflata la strada existenta,spre intersectia cu str.Augustus.**

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea construirii a două imobile P+1E cu destinația de servicii,comert,show-room,sediu administrativ-birouri .

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea construcțiilor propuse pe teren se va face cu următoarele retrageri minime:

- **la Nord**- minim 7metri fata de limita teren
- **la Est** - minim 2metri fata de limita de proprietate.
- **La Vest**-minim 13m fata de limita de proprietate
- **la Sud**- minim 3m fata de noul aliniament al terenului,dupa extindere drum conform profil 2-2'.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propun două construcții cu parter și un etaj, cu destinația de servicii,comert,sediu administrativ,show-room, cu funcțiunile complementare necesare(parcaje,platforma depozitare deseuri menajere,etc...).Suprafața maximă construită va fi de 800mp și suprafața maximă desfasurată va fi 1600mp.

Se vor putea amplasa și panouri publicitare la limita cu aliniamentul terenului,dupa extinderea drumului existent.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru funcțiunea propusă se vor asigura minimul necesar de în incintă,la nivelul solului.Se asigura acces auto și pietonal la lot.Va fi amenajat un singur acces auto având 6metri latime.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv în baza legislației în vigoare, respectând toate condițiile și specificațiile pentru tipul de funcțiune propus,vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție având suprafața de minim 15% din suprafața terenului la sol.

Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se face din drumul existent amplasat la limita sudică a terenului.

Valul mare de pământ,care se afla la minim 201m fata de limita terenului studiat,nu va fi afectat de construcțiile propuse.

Construcțiile proiectate se încadrează la CATEGORIA "C" de importanță (conform HG 766 din1997) și la CLASA "III" de importanță (conform Normativului P100).

4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Nu este cazul pe terenul studiat,acesta fiind în prezent liber de construcții.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje(tencuieli

decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 6metri latime pe zona portilor/barierelor de acces,se face pe latura de sud a terenului, de la drumul propus prin PUZ.

Accesul pietonal se face din drumul amplasat la sud ,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.Sunt propuse in interiorul proprietatii trotuare pietonale angajati si clienti.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din drumul amplasat la limita nordica a terenului.

Se vor ceda 125,3metri din terenul studiat pentru extindere DE 903/115 conform profil 2-2' din PUZ aprobat cu HCL 319/2012.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

In zona studiată, terenul este cu diferenta de nivel de la sud la nord, vegetatia existenta fiind joasa,specifica zonei Dobrogei.Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent,unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei,vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, in afara celor de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale,carosabile,imobile propuse), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

In zona studiată, se vor amenaja spatii verzi la nivelul terenului,pe sol , in suprafata de minim 375mp(15% din suprafata parcelei). Aleile carosabile si pietonale se vor configura astfel incat sa ocupe un minim de suprafata,pe pentru a facilita scurgerea apelor pluviale,ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

Nu est cazul sa se protejeze si pastreze in timpul executiei constructiei toti arborii importanti existenti avand peste 4metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15cm,deoarece pe teren ex-ista doar vegetatie joasa.

Terenul care nu e acoperit cu constructii,platforme si circulatii va fi acoperit cu gazon si plantat un arbore la fiecare 100mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.

Spatiile verzi se vor realiza la sol,pe fatadele si acoperisurile cladirilor,cu respectarea legislatiei in vigoare la momentul aprobarii PUD,privind amenajarea suprafetei minime de spatii verzi conform functiunilor realizate.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Amplasamentul este situat in vecinatatea bd.I.C.Bratianu,spre Valul lui Traian,dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul DE 903/115..

Accesul la teren se face din drumul propus prin PUZ,neamenajat in prezent,avand latimea medie a carosabilului propusa de 7metri, a trotuarelor de cate 1,5metri si a spatiilor verzi de aliniament de cate 2metri.

Beneficiarii vor ceda o suprafata de 125,3mp,necesara pentru extinderea drumului ce face accesul la teren.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrari de sistematizare verticala.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Constructiile propuse vor fi amplasate la minim 3metri fata de noul aliniament,rezultat dupa extinderea drumului conform profil 2-2'.

Pe limita noului aliniament,in incinta, vor putea fi amplasate panouri publicitare.

Indicatorii urbanistici maximi rezultati pentru imobilele propuse sunt:

POTmaxim-32%

CUTmaxim-0,64

Conform PUZ aprobat,indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POT maxim 30% pentru P+4E si 60% pentru P+2E

CUT maxim 1,5 pentru P+4E si 1,8 pentru P+2E.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

Zona studiată dispune de rețele de utilități in vecinatate: alimentare cu apă,alimentare cu energie electrică si canalizare și telefonie la strada la care are deschidere terenul.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	2500mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	2500mp	100%

BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	2500mp	100%
Suprafata construita	800mp	32%
Suprafata verde	375mp	15% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto),parcaje	1325mp	53% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea aprobarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilelor propuse.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU



INDICATORI URBANISTICI

STEREN	2500 MP	
	EXISTENT	PROPOS
S.C.	0,00 mp	800 mp
S.D.	0,00 mp	1600 mp
P.O.T.	0,00%	32,00 %
C.U.T.	0,00	0,64

LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=2500mp
- Limite de proprietate
- M2 Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii existente invecinate
- Suprafata teren ce va fi cedata pentru extindere profil drum 2-2'-125,3mp
- Edificabil maxim imobile propuse servicii,comert,sediu administrativ-birouri, show-room
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii carosabile propuse
- Spatii verzi de aliniament publice
- Spatii verzi propuse pe teren
- Parcaje propuse pe teren
- Circulatii pietonale propuse
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform HCL nr.319/2012,terenul studiat se afla in zona de reglementare M2-zona mixta comert si servicii(regim mediu de inaltime):

- Funcțiuni admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate - scuaruri
- Funcțiuni admise cu condiționari:cladirile vor avea parterul orientat spre strada si spre traseele pietonale, locuinte cu partiu obisnuit,locuinte cu partiu special ce includ spatii profesioni liberale se admit doar prin PUD,funcțiuni ce permit accesul publicului in mod permanent sau in baza unui program de functionare specific si vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea,se recomanda ca activitatile ce nu permit accesul publicului sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii si sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40m
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 - regimul de inaltime maxim: P+4E
 - POT maxim 30% pentru P+4E si 60% pentru P+2E
 - CUT maxim 1,5 pentru P+4E si 1,8 pentru P+2E

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minimul necesar de locuri de parcare in incinta,la nivelul solului.Se asigura acces auto si pietonal la lot.Va fi amenajat un singur acces auto cu o latime de 6metri. Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza legislatiei in vigoare, respectand toate conditiunile si specificatiile pentru tipul de functiune propus.

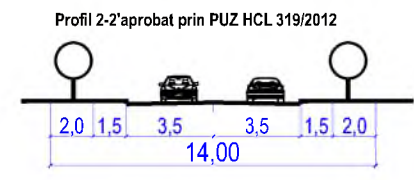
Prin prezentul PUD nu se modifica reglementarile urbanistice aprobate prin documentatia de rang superior,respectiv PUZ HCL 319/2012,de tip POT,CUT,regim de inaltime,aliniament la strada,funcțiuni admise,ci doar se detaliaza la nivel de parcela aceste reglementari,penru propunerea de imobil prezentat in aceasta documentatie.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

STEREN	EXISTENT	2500mp	
		APROBAT PRIN PUZ	PROPOS PE PARCELA PENTRU SOLUTIA STUDIATA
SCmaxim	3mp	1500mp P+2E	800mp
SDmaxim	0mp	4500mp P+2E	1600mp
P.O.T.maxim	0%	60% p: P+2E	32%
C.U.T.maxim	0	1,8 p: P+2E	0,64
Regim inaltime maxim	-	P+4E	P+1E

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT		PROPOS	
	STEREN	PROPORTIE	STEREN	PROPORTIE
Sterren	2500mp	100%	2500mp	100%
Sconstruit	0mp	0%	800mp	32%
Scirculatii,parcaje	0mp	0%	1325mp	53%
Sverde	0mp	0%	375mp	15%



BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU S.ROXANA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
CLEVA MARIAN MIHAITA SI FLORENTINA DIANA,APOSTU COSTEL SI RAMONA-MARIA

PROIECTANT GENERAL:
BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

SEF DE PROIECT:
Urb.Marculescu Roxana

PROIECT URBANISM/DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 3
FAZA: PUD
DATA: 2024
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
PARCELA A 903/43/1,NR.CAD.218011, CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:500

DENUMIRE PLAN:
U-03

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document reprezinta o copie vizibila in scopul procesului verbal de receptie nr. 033 / 2024

Luminita Vilceanu
Semnat digital de Vilceanu
Data: 2024.03.08
11:44:01 +02'00'

EXECUTANT:
OLESCU FLORIN
CATEGORIA B
SERIA RO-CT-F NR.0152

Florin Olescu
OCPI, B, CT, 0152
2024.02.19 12:48:33

D 35585 / 2024

227142