

ANUNȚ CONSULTARE

P.U.D.- DEPOZITARE MIC GROS, SEDII ALE UNOR COMPANII SI FIRME

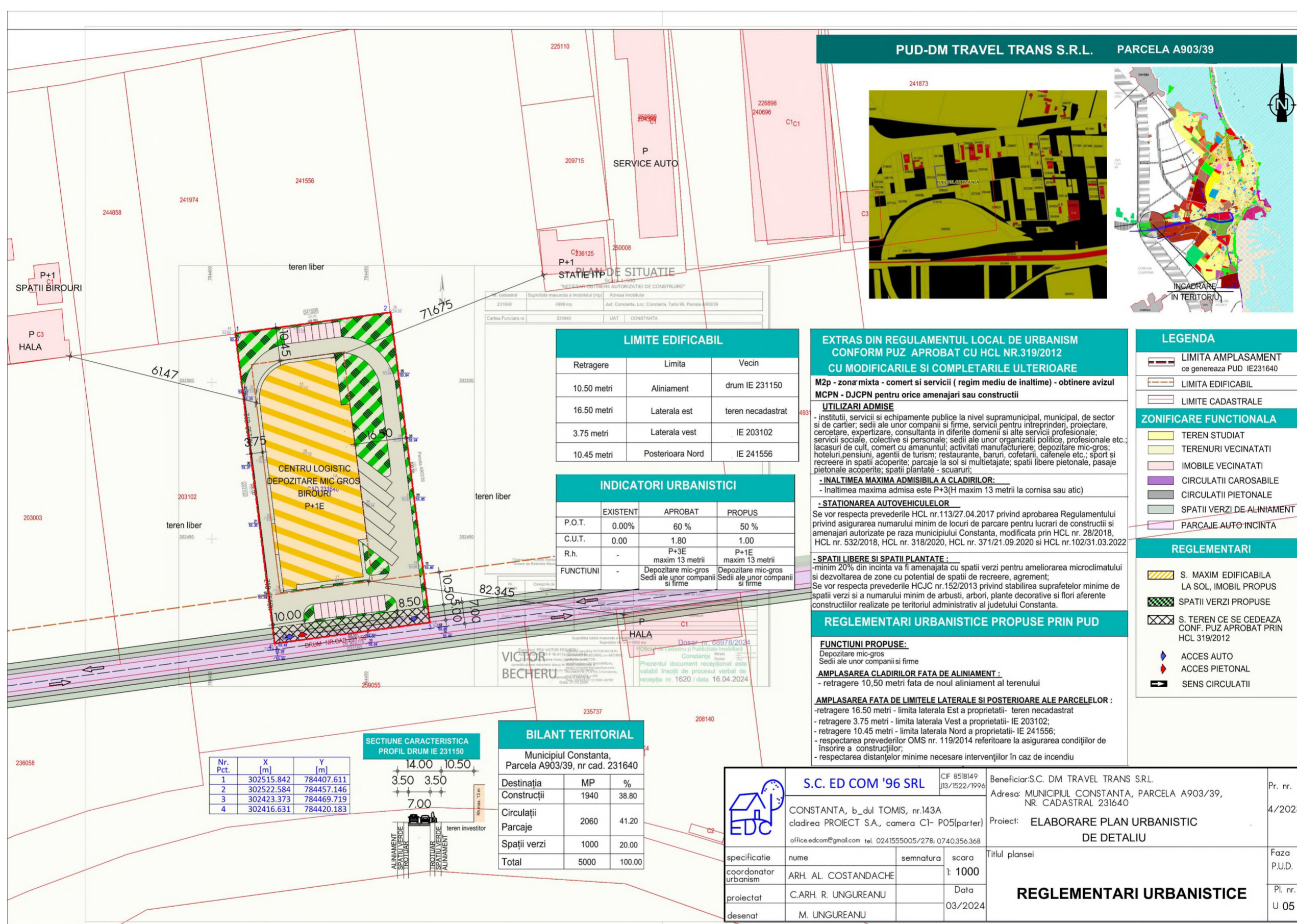
MUN. CONSTANȚA, STRADA SEPTIMIUS SEVERUS, PARCELA A 903/39

ADRESA: Mun. Constanța, Strada Septimius Severus, Parcela A 903/39

ARGUMENTARE: Prezentul P.U.D. urmarește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare unui imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiune depozitare mic gros și sedii ale unor companii și firme.

BENEFICIAR: S.C. DM TRAVEL TRANS S.R.L.

ELABORATOR: S.C. ED COM '96 S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
ÎN PERIOADA 27.08.2024 - 11.09.2024

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:

IN SCRIS IN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro,
PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA sau
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL,
BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116 C

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA va colecta si va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observatii formulate
Beneficiarul/Elaboratorul argumenteaza (ne)preluarea opiniilor, observatiilor formulate

Raspunsul la observatiile transmise in scris va fi comunicat in scris de catre Primaria Municipiului Constanța

Persoana responsabila cu informarea si consultarea publicului: inspector Simina Staiculescu

Adresa: Primaria Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana, camera 212

Date de contact elaborator: office.edcom@gmail.com

Etapile preconizate pentru consultarea publicului pana la aprobarea planului:

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare si consultare a publicului in elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 27.08.2024 - 11.09.2024 (15 ZILE CALENDARISTICE)

COMUNICAREA REZULTATELOR: 12.09.2024 - 21.09.2024 (10 ZILE)



MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

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

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

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

CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi



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

CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

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



CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Funcțiunea: **DEPOZITARE MIC GROS, SEDII ALE UNOR COMPANII SI FIRME**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, PARCELA A 903/39,**
INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. DM TRAVEL TRANS S.R.L.**
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **Martie 2024**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

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

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada -drum IE231150 (str, Septimius Severus), în apropiere de b.dul I.C. Bratianu. Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Zona Valu Traian - DN3" aprobat prin HCL 319/2012.

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

Scop :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare unui imobil cu regim de înălțime P+1E, cu funcțiune depozitare mic gros și sedii ale unor companii și firme.

Prezentul P.U.D. va detalia:

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

Obiective : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-o zona rezidentiala avand ca profil functiunea de locuire si prestari servicii.

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



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

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 5000 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada : drum IE 231150 (str, Septimius Severus – la sud .

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – teren proprietate IE241556
- la Sud –strada Drum IE231150 (str. Septimius Severus)
- la Est –teren proprietate privata - necadastrat
- la Vest – teren proprietate privata IE203102

Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL VALU TRAIAN - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z VALU TRAIAN, aprobat prin HCL nr. 319/2012 terenul se incadreaza in zona **M2p - zona mixta - comert si servicii (regim mediu de inaltime) - obtinere avizul MCPN - DJCPN pentru orice amenajari sau constructii**

Utilizari admise : - institutii, servicii si echipamente publice la nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult, comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri,pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri;

POT maxim aprobat = 30% pentru P+4E, 60% pentru P+2E; pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.



CUT maxim = 1,5 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+4E si 1,8 pentru constructii P+2E

RH max=P+3 (Hmax =13metri) – pentru terenuri cu deschidere la strada cu ampriza 14 metri

Pentru imobilul situat în **Constanta, Parcela A903/39**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 3453** din 29.12.2023, prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

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

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal “Valu Traian” aprobat prin HCL 319/2012 cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul topografic scara 1/1000 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3453/29.12.2023
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.289RP/12.02.2024
 - Aviz RAJA nr.5200/2024
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.19169974/06.02.2024
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.319617971/05.02.2024
 - Aviz Orange nr.70/02.02.2024
 - Aviz Comisia de circulatie nr.40/08.02.2024
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 118R/14.02.2024
 - Aviz RCS RDS nr.344/09.02.2024
 - Aviz Cultura nr. 122/05.02.2024
 - Aviz Conpet S.A. nr.5082/05.02.2024

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ “Valu Traian” au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 319/2012.

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

POT maxim aprobat = 30% pentru P+4E, 60% pentru P+2E; pentru functiunile publice se vor respecta normele in vigoare sau tema specifica.

CUT maxim = 1,5 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+4E si 1,8 pentru constructii P+2E



RH max=P+3 (Hmax =13metri) – pentru terenuri cu deschidere la strada cu ampriza 14 metri

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: M2p - zona mixta - comert si servicii (regim mediu de inaltime) - obtinere avizul MCPN - DJCPN pentru orice amenajari sau constructii

- Zona mixta se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale din aria cuprinsa in inelul principal de circulatie si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mixta prelungeste zona centrala si principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (ex. : zone de activitati etc.) si completeaza functiunea centrelor de cartier. Pentru zona studiata in prezentu PUZ, zona mixta este considerata a fi construita din institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, recreere), mici activitati productive manufacturiere si locuinte.

Utilizari admise:

- - institutii, servicii si echipamente publice la nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult, comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafelele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate – scuaruri;

Utilizari admise cu conditionari:

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale;
- locuinte cu partiu obijnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitățile în care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta și sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o distanța mai mica de 100metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare sistemica;

Utilizari interzise:

- se interzic urmatoarele utilizari:



- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

- Caracteristici ale parcelelor:

- cu urmatoarele conditionari pentru subzona mixta din lungul principalelor artere de circularie si pentru zona de extindere;
- in cazul constructiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1000 mp, cu un front la strada de minim 20,00 metri;
- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 300 mp si un front la strada de minim 8,00 metri, in cazul constructiilor insiruite dintre doua calcane laterale si de minim 12,00 metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independent; raportul intre laturile parcelei nu va depasi 1/3;
- in cazul parcelarului existent suprafata minima a parcelei construibile este de 150 mp'; parcelele sub 150 mp pentru a deveni construibile, este necesar sa se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 -5,00m sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de caracterul strazii, de profilul activitatii si de normele existente;
- 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 I, a lia si de 6,00m pe strazi de categoria a III a.
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20,00 m (aliniament posterior)
- constructiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii cu urmatoarele conditii:
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie dispusa pe aliniament, iar pe celalalta latura cu o constructie in stare buna retasa de la aliniament, noua cladire va fi dispusa pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasa, pentru a nu evidentia un calcan;
- in cazul in care parcela se invecineaza pe o latura cu o constructie retrasa de la aliniament, iar pe celalalta latura cu o constructie neviabila iar caracterul strazii indica tendinta cladirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua cladire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;
- in cazul unei parcele de colt situata intr-o intersectie constituita pe celelalte colturi cu 1-3 cladiri avand colturile tesite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existenta a tesiturii.



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

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament; în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;
- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; se admit retrageri de minim 3,00 m la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală.

- Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,00 mp cu condiția ca cel puțin una din



dimensiunile în plan ale curții să fie de minim $1/2 H$;

- Circulații și accese:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

- Staționarea autovehiculelor:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra (prin prezentarea formelor legale) realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în zona adiacentă la o distanță de maxim 150 m;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
- Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- regimul de înălțime maxim aprobat este de P+4;
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade, astfel:



Lățimea străzii între aliniamente(metri) <i>/ profile standard actuale</i>	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 10,0 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
10,0 – 14,00 <i>Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)</i>	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
14,01 – 18,00 <i>Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3,5 metri =14 metri (categoria III)</i>	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 – 19,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri; (B) – 1 nivel
18,01 – 19,00	28	P+8	(A) - 1 nivel (B) – 1 nivel

*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- În cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca fațada laterală;
- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;
- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungea regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 m dacă strada are două fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;
- în punctele recomandabile (intersecții, planuri de închidere a unor perspective locale) se pot propune înălțimi mai mari cu un nivel, în planul fațadei sau retras, justificate prin studii de volumetrie.

- Aspectul exterior al clădirilor:

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se înserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;



- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrații grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor;

- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial;

- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

- Condiții de echipare edilitară:

- toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de telecomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă;

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

- Spații libere și spații plantate:

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;



- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp); Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- Împrejmuiri:

- se va mentine caracterul existent al împrejuririlor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejuriri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurire existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejurirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
- se recomandă separarea spre stradă a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 m;
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicării topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafața amplasamentului studiat conform măsurătorilor este de 5000 mp. Propunerile prezentului PUD și bilanțurile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafața amplasamentului.

Nu sunt în curs de elaborare alte documentații de urbanism pentru amplasamentul studiat.



CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

Str. "Drum IE231150" – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 14 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1,50 metri latime fiecare si spatii verzi de aliniament 2,00 metrii fiecare

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

Ampasamentul studiat este liber de constructii.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – teren proprietate IE241556
- la Sud –strada Drum IE231150 (str. Septimius Severus)
- la Est –teren proprietate privata - necadastrat
- la Vest – teren proprietate privata IE203102

Indici de ocupare teren :

P.O.T EXISTENT = 0,00%

C.U.T EXISTENT = 0,00

3.3.SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este liber de constructii.

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



S.C = 0,00 mp

S.D. = 0,00 mp

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

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

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012, după aprobarea PUZ Valu Traian.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă mare parte din utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

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

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum 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;

Funcțiunile solicitate de beneficiar – depozitare mic – gros, sedii ale unor companii și firme – sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona în care se situează amplasamentul studiat.

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

Terenul care a generat studiul are suprafața de 5000 mp și este **proprietate privată**

S.C. DM TRAVEL TRANS S.R.L., identificat cu nr. Cadastral 231640, carte funciara nr. 231640, conform contract de vânzare Nr.3400/28.09.2023

Parcellele învecinate pe laturile est și vest și nord sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice – libere de construcții. Vecinătatea terenului, pe latura de sud, este domeniu public- strada -Drum IE231150(Str. Septimius Severus).

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- de la suprafața terenului s-a întâlnit stratul de sol vegetal până la adâncimea de 0,3 m de la cota terenului actual;



- urmeaza stratul de argile prafoase de suprafata intalnit in foraj pana la adancimea de 4,8 m;
- in continuare s-a intalnit stratul de praf argilos – galben tare, pana la adancimea de 8,2 -10,7 m ;.
- in continuare s-a intalnit stratul de argile de adancime – cafenii galbui sau roscate, pana la adancimea de 12 m ;.

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Din studiul geotehnic rezulta urmatoarele conditii de fundare:

-Tinând seama de stratificatia din amplasament, de caracteristicile de calcul ale pământurilor, de lipsa apei subterane, de usoara sensibilitate la umezire a argilei din suprafata si de caracteristicile imobilului proiectat (hala cu structura relativ sensibila la tasari inegale), se recomanda o cota de fundare la adancimea de minim 2,0 m; la aceasta adancime, sapaturile pentru fundatii se pot face cu taluz 3:2.

- Fata de cele de mai sus, se recomanda ca fundarea sa se faca pe fundatii izolate de beton armat sub stalpi, legate prin grinzi de b.a., acestea avand rolul de a uniformiza tasarile.

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

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

3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

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

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

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

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

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUZ Valu Traian.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1 , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 5000 mp se propune realizarea unor constructii noi cu regim de inaltime P+1E – depozitare mic gros, sedii ale unor companii si firme.



3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații. La fazele ulterioare se vor face demersurile necesare extinderii rețelelor pentru bransarea imobilului propus prin PUD.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune realizarea unui imobil cu functiunea depozitare mic – gros, sedii ale unor companii si firme, cu regim de inaltime P+1E. Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Valu Traian aprobat prin HCL nr.319 din 2012 si sunt cuprinse in plansa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Valu Traian**, aprobat prin HCL nr.319 din 2012, unde terenul este incadrat in zona **M2p - zona mixta - comert si servicii (regim mediu de inaltime) - obtinere avizul MCPN - DJCPN pentru orice amenajari sau constructii.**

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile PUZ Valu Traian.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unui imobil avand regim de inaltime **P+1E** cu functiunile: **depozitare mic gros; sedii ale unor companii si firme.**

Amplasamentul are o deschidere spre strada Drum IE231150 de 49,99 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 5000 mp.

Aliniament teren: retragere 7,00 metri din axul strazii Drum IE231150 – strada cu ampriza propusa de 14 metri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - retras la 10,50 metri fata de noul aliniament al terenului.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 5000 mp

Suprafata construita propusa = 1940 mp

Suprafata desfasurata propusa = 5000 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirilor ce adapostesc functiunea de depozitate mic gros, sedii ale unor companii si firme, va avea un aspect modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.



Obiectivul propus se va încadra în stilul zonei, neintrând în contradicție cu caracterul acesteia, prin respectarea următoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatică deschisă și accente în culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasă
- se vor utiliza finisaje de calitate superioară;

Terenul liber după execuția construcțiilor se va amenaja cu spații verzi și circulații pietonale, alee carosabilă și parcaje.

Accesurile pietonale și al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din strada Drum IE231150 (str. Septimius Severus).

Accesul auto se va realiza din strada Drum IE231150 (str. Septimius Severus), circulația în incinta lotului va fi cu sens unic.

Parcaje auto

stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE ȘI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integrează în cadrul urbanistic existent, atât ca funcțiune, regim de înălțime, cât și ca aspect arhitectural, urmând a se utiliza materiale de calitate superioară.

Se urmărește crearea unor imobile de calitate superioară, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate și exprimarea funcțiilor interioare în aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principala arteră de circulație din zonă este b_dul I.C. Brătianu, în partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizează prin următorul traseu: din b.dul I.C. Brătianu prin str. Augustus până la intersecția cu str. Septimius Severus, apoi pe str. Septimius Severus până la amplasament.



Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din Drum IE231150 (str. Septimius Severus) ,strada cu ampriza propusa de 14 metri, la sud.

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

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latura de Est. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

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

Pe teritoriul studiat exista un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – Valul mare de pământ, inscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejata iar zona cu suprafata de raza min 100 m în jurul acestui val este reglementata ca zona de protectia a obiectivului cultural.

Un reper important al zonei în constituie Baza de Agreement C.F. Pallas, situata în extremitatea de nord-est a zonei, de-a lungul DN3. Aceasta include terenuri sportive și birouri dar în prezent nu mai funcționează.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominanta de functiunea de: spatii de depozitare, sedii ale unor companii si firme, . In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de rehabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru rehabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

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



PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

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

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

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

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

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

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

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

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren. respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se va rezerva terenul necesar extinderii strazii Drum IE231150 (str. Septimius Severus) , strada cu ampriza propusa de 14 metri

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 13 metri la cornisa sau atic, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA

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

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;



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

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

M2p - zona mixta - comert si servicii (regim mediu de inaltime) - obtinere avizul MCPN - DJCPN pentru orice amenajari sau constructii

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- depozitare mic- gros
- sedii ale unor companii și firme

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- cladirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale;
- locuinte cu partiu obijnuit; locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii libere.
- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea; se recomanda ca activitățile în care accesul publicului nu este liber sa nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea strazii incluse în zona mixta și sa nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri.
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o distanța mai mica de 100metri de servicii și echipamente publice și de biserici;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare sistemica;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzic urmatoarele utilizari:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea apelor meteorice.

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

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



Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei strazii Drum IE231150 (str. Septimius Severus) , strada cu ampriza propusa de 14 metri
- cladirile se vor amplasa retras la 10,50 metri fata de noul aliniament al terenului.

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

- retragere 16,50 metri fata de limita laterala latura Est – vecin: teren proprietate privata necadastrat
- retragere 3,75 metri fata de limita laterala latura Vest – vecin : IE203102
- retragere 10,45 metri fata de limita posterioara Nord – vecin : IE241556
 - prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
 - distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală;
- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,00 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H;

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare;

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice
- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.



Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime = P+1 E, maxim 13 metri(de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va ține seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria – simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- arhitectura fațadelor – armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor–accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparentă a balustradelor balcoanelor și logiilor, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

- culoare – armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor;

- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate constructiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apa, canalizare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa;

- la cladirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluviala va fi facuta pe sub trotuare pentru a se evita producerea ghetii;

- se va asigura evacuarea rapida a apelor meteorice din spatiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;



- noile cladiri vor fi echipate fie cu o antena colectiva și o retea de videocomunicatii conform reglementarilor tehnice in vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablata;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicatii vor fi realizate ingropat;
- se interzice dispunerea pe fatade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonia mobila;
- cu exceptia telecomunicatiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniti cu grinzi cu zabrele) pe terasele cladirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare;
 - minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp); Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Art. 14– ÎMPREJMUIRI

- se va mentine caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
 - în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuii existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;
 - stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
 - porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
 - pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;
 - construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii;
 - spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus = 50%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1,00



4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROPOS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	1940	38,80
CIRCULATII și PARCAJE	2060	41,20
SPATII VERZI	1000	20,00
TOTAL	5000	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPOS

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

Conditia principala fiind incadrarea in regulamentul aprobat ce face parte integranta din PUD.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru " CONSTRUIRE IMOBIL P+1E – depozitare mic gros, sedii ale unor companii si firme "

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

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ Valu Traian aprobat prin HCL Constanta nr. 319/2012

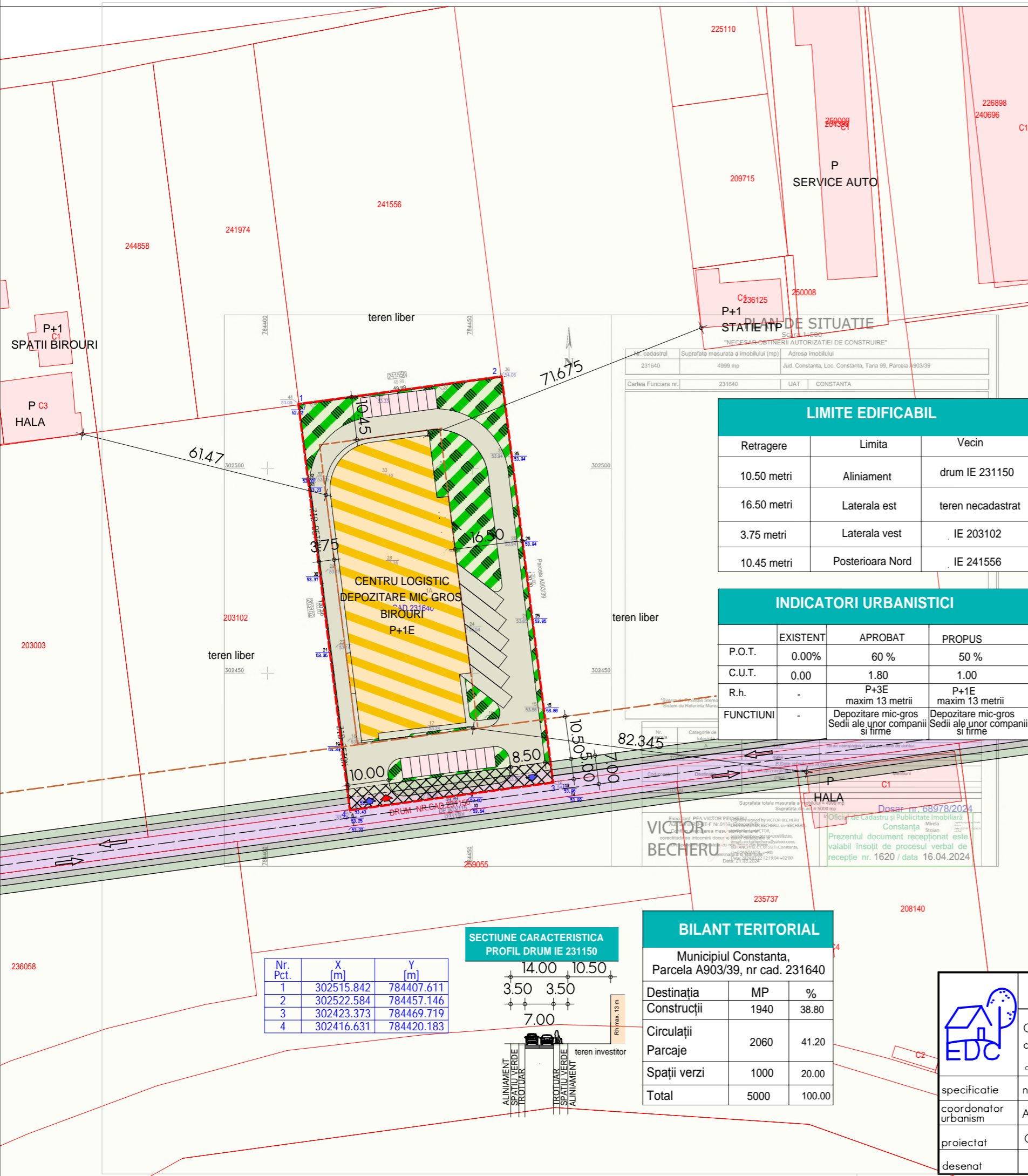
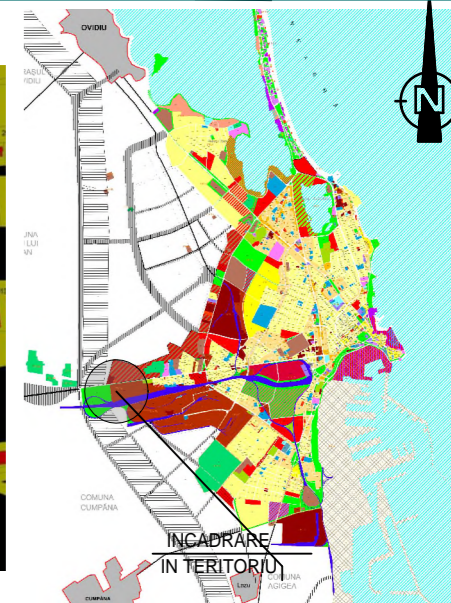
5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

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

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

Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache



PLAN DE SITUATIE
SCALA 1:1.500
"NECESAR OBTINERII AUTORIZATIEI DE CONSTRUIRE"

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
231640	4999 mp	Jud. Constanta, Loc. Constanta, Tara 99, Parcela A903/39
Cartea Funciara nr.	UAT	CONSTANTA

LIMITE EDIFICABIL

Retragere	Limita	Vecin
10.50 metri	Aliniament	drum IE 231150
16.50 metri	Laterala est	teren necadastrat
3.75 metri	Laterala vest	IE 203102
10.45 metri	Posteroara Nord	IE 241556

INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT	PROPOS
P.O.T.	0.00%	60 %	50 %
C.U.T.	0.00	1.80	1.00
R.h.	-	P+3E maxim 13 metrii	P+1E maxim 13 metrii
FUNCTIUNI	-	Depozitare mic-gros Sedii ale unor companii si firme	Depozitare mic-gros Sedii ale unor companii si firme

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.319/2012 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE
M2p - zona mixta - comert si servicii (regim mediu de inaltime) - obtinere avizul MCPN - DJCPN pentru orice amenajari sau constructii

UTILIZARI ADMISE
- institutii, servicii si echipamente publice la nivel supramunicipal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult, comert cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafelele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri;

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:
- Inaltimea maxima admisa este P+3(H maxim 13 metrii la cornisa sau atic)

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR
Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/21.09.2020 si HCL nr.102/31.03.2022

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :
-minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement;
Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

FUNCTIUNI PROPUSE:
Depozitare mic-gros
Sedii ale unor companii si firme

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :
- retragere 10,50 metri fata de noul aliniament al terenului

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :
-retragere 16,50 metri - limita laterala Est a proprietatii- teren necadastrat
- retragere 3,75 metri - limita laterala Vest a proprietatii- IE 203102;
- retragere 10,45 metri - limita laterala Nord a proprietatii- IE 241556;
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insusire a constructiilor;
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD IE231640
 - LIMITA EDIFICABIL
 - LIMITE CADASTRALE
- ZONIFICARE FUNCTIONALA**
- TEREN STUDIAT
 - TERENURI VECINATATI
 - IMOBILE VECINATATI
 - CIRCULATII CAROSABILE
 - CIRCULATII PIETONALE
 - SPATII VERZI DE ALINIAMENT
 - PARCAJE AUTO-INCINTA

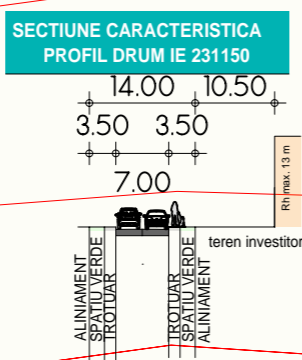
REGLEMENTARI

- S. MAXIM EDIFICABILA LA SOL, IMOBIL PROPOS
- SPATII VERZI PROPUSE
- S. TEREN CE SE CEDEAZA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL 319/2012
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENS CIRCULATII

BILANT TERITORIAL

Municipiul Constanta, Parcela A903/39, nr cad. 231640

Destinatia	MP	%
Construcții	1940	38.80
Circulații	2060	41.20
Parcaje	1000	20.00
Spații verzi	1000	20.00
Total	5000	100.00



Nr. Pct.	X [m]	Y [m]
1	302515.842	784407.611
2	302522.584	784457.146
3	302423.373	784469.719
4	302416.631	784420.183

	S.C. ED COM '96 SRL	CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar:S.C. DM TRAVEL TRANS S.R.L. Adresa: MUNICIPIUL CONSTANTA, PARCELA A903/39, NR. CADASTRAL 231640	Pr. nr. 4/2023
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., camera C1- P05(parter) office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368		Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	
specificatie	nume	semnatura	scara	Faza P.U.D.
coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE		1: 1000	
proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data	
desenat	M. UNGUREANU		03/2024	Pl. nr. U 05

REGLEMENTARI URBANISTICE