

**ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA
PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU
OBIECTIV DE COMPLEXITATE REDUSA -
ACTIVITATI DE INTRETINERE AUTOVEHICULE
MICI - SPALATORIE' AUTO SELF-SERVICE**

Adresa imobilului - Constanța, str. I.L.Caragiale, lot 1

Argumentare: se cere reglementarea terenului pentru funcțiuni de servicii pentru autoturisme

Inițiator: Feudal Clean s.r.l.

Elaborator: s.c. ALL ARCHITECTURA s.r.l.

Publicul este invitat să transmită observații asupra documentelor disponibile pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, la adresa bd.Tomis 51, cam.121, Compartiment Planificare Urbană, prin e-mail primarie@primaria-constanta.ro sau la Centrul de Informare Cetățeni aflat în incinta City Park Mall, bd. Al. Lăpușneanu 116, în perioada 16 - 30.12.2024.

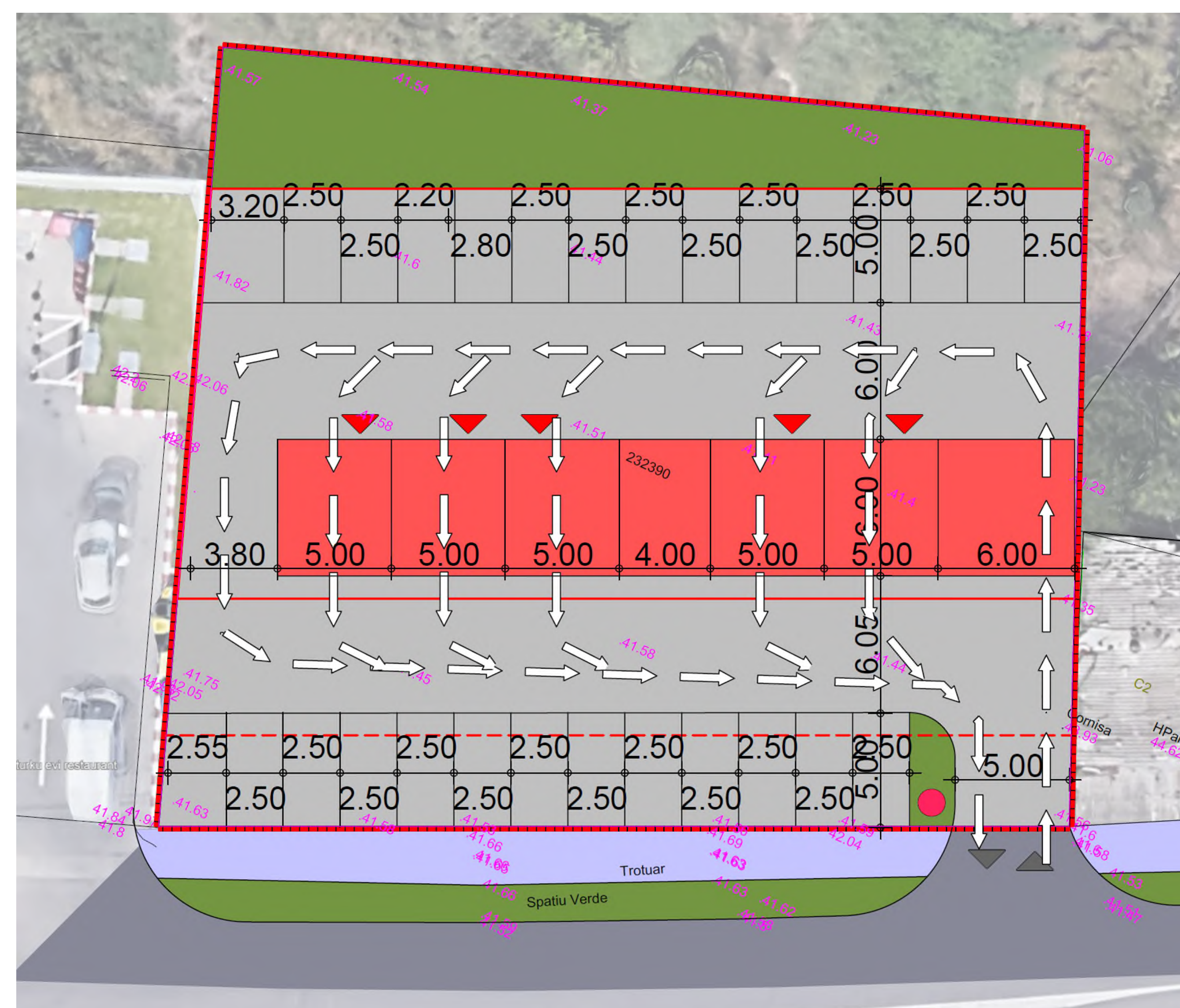
Compartimentul Planificare Urbană va transmite elaboratorului / inițiatorului eventualele opinii / observații formulate. Acesta argumentează (ne)preluarea acestora, iar răspunsul va fi comunicat prin poștă sau e-mail de către Primăria Municipiului Constanța. Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: insp. Simona Staiculescu.

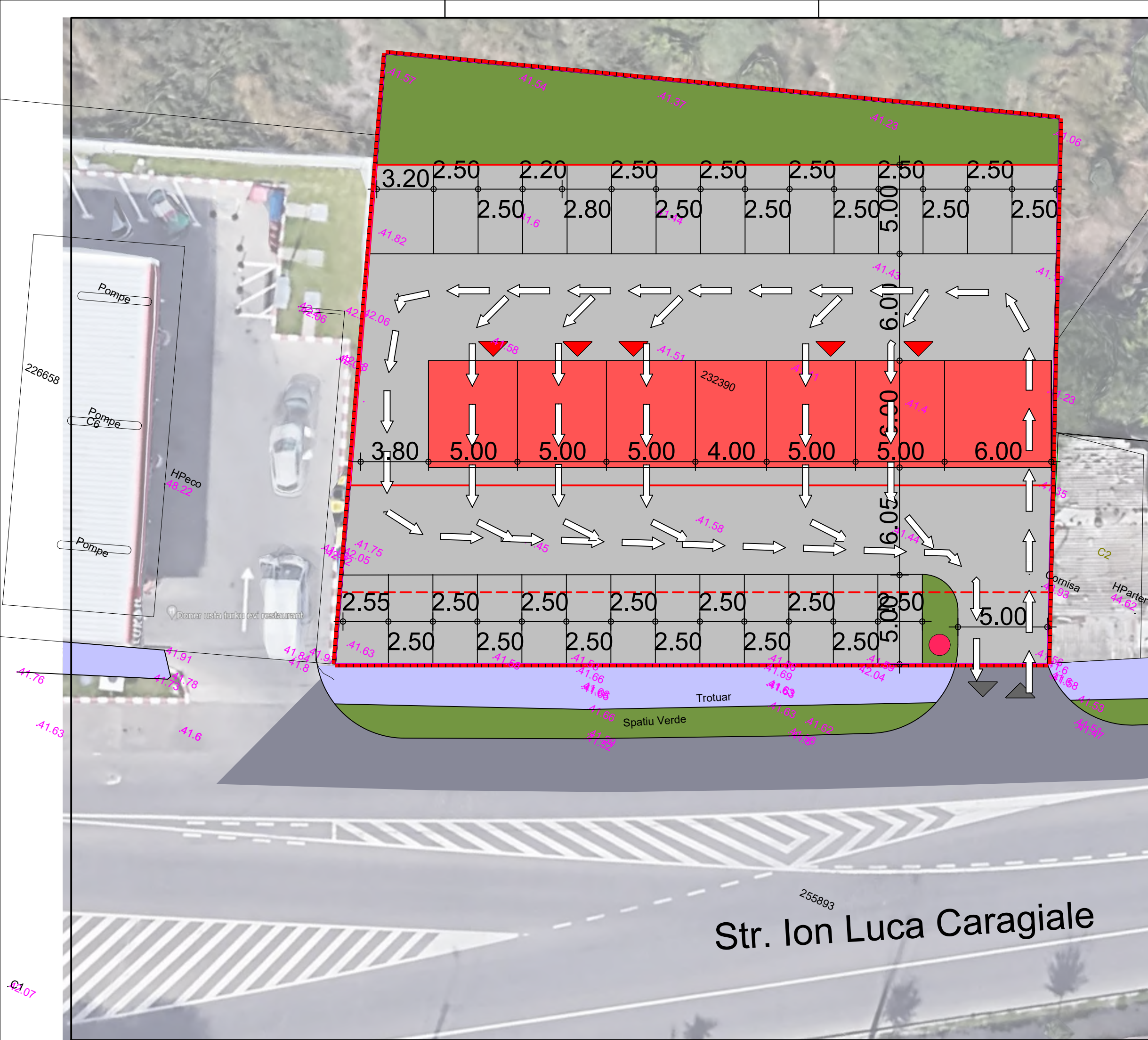
Date de contact elaborator:
secretariat@allarhitectura.ro

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului, conf. H.C.L. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanta:

Etapa elaborării propunerilor - consultarea documentației: 16 - 30.12.2024

Comunicarea rezultatelor: 31.12.2024 - 9.01.2025





INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

nr. pct.	N	E
1	304109,720	790122,150
2	304122,070	790158,090
3	304093,960	790170,130
4	304077,404	790133,760

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT P.U.Z.
	CONTUR SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ CONSTRUCȚII, CONTAINERE, COPERTINE
	ACCES ÎN CONSTRUCȚII
	ACCES AUTO PE PARCELĂ
	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
	PLANTATII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE
	CIRCULAȚII PIETONALE
	PARCAJE
	CIRCULAȚII CAROSABILE
	COTE DE NIVEL
	REGIM DE ÎNĂLȚIME MAXIM
	P.O.T. max C.U.T. max

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	CONSTRUCȚII	0	0	700	55,42
2.	SPAȚII VERZI	0	0	168	13,30
3.	PARCĂRI	0	0	159	12,59
4.	PLATFORME CAROSABILE	0	0	236	18,69
5.	TEREN LIBER, NECONSTRUIT	1263	100	0	0
TOTAL		1263	100	1263	100

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic 14536786 S.R.L.

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	TITLUL PLANȘEI Plan description:	
PROIECTAT Designer	arh. MIRENA ANA	SCARA Scale	1/200
PROIECT Project	P.U.D. PENTRU OBIECTIV DE COMPLEXITATE REDUSĂ - ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE AUTOVEHICULE MICI - SPĂLĂTORIE AUTO SELF SERVICE	NR. PR. Project no.	2/ 2024
BENEFICIAR Purchaser	FEUDAL CLEAN s.r.l.	DATA Date	9-II 2024
AMPLASAMENT Site	Constanța, str. I.L. Caragiale, lot A1	NR. PL. Plan no.	SF 3



secretariat@allarhitectura.ro
Unirii 19A 900532 Constanța

all arhitectura

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

MEMORIU

1. Introducere

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- denumirea proiectului: **Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service**
- amplasament: **Constanța, str. I.L.Caragiale, 1A**, nr. cad. 232390, intravilan, județul Constanța
- inițiator (beneficiar): **Feudal Clean s.r.l. Constanța**, str. Răsăritului 51, com. Tuzla, jud. Constanța
- elaborator: **s.c. All Arhitectura s.r.l., arh. Ignis Duvagi**
- data elaborării: februarie 2024

1.2. Obiectul lucrării

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale de **pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service**, cu regimul de înălțime P, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate. **P.U.D. de față se elaborează pe baza P.U.G. al municipiului Constanța și a R.L.U. aferent.**

Documentația asigură condițiile de amplasare, dimensionare, conformare și servire edilitară a obiectivului pe parcelă, în corelare cu funcțiunea predominantă și vecinătățile imediate.

Prezentul P.U.D. are caracter de reglementare specifică și se elaborează în scopul

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

aprofundării prevederilor din P.U.G. aprobat prin H.C.L.M. 653 din 25.11.1999, prelungit prin H.C.L.M. 405/2023. Scopul său este de a pune la dispoziția autorităților publice locale reguli de amplasare a obiectivului pe terenul identificat, utilizarea rațională a acestuia, corelarea intereselor generale cu cele particulare ale inițiatorului P.U.D. în valorificarea terenului, facilitarea elaborării proiectelor ulterioare de investiții.

2. Încadrarea în zonă

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

Terenul este înscris în cartea funciară a UAT Constanța cu numărul cadastral 232390, aflat în intravilan. Folosirea actuală a terenului este curți-construcții. Parcela este liberă de construcții, cu vegetație spontană. **Suprafața terenului este de 1263 mp.**

Conform certificatului de urbanism 308/23.01.2024, în care sunt menționate reglementările în vigoare pentru terenul în cauză, referitor la regimul tehnic al terenului, destinația stabilită prin planurile de urbanism este corespunzătoare ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban, pentru care eliberarea CU și AC se fac pe baza PUD, în cazul în care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.

Se admit:

- conversii ale locuințelor în spații cu alte destinații;
- se admit extinderile de spații comerciale de la parterul blocurilor de locuit;
- instituții, servicii și echipamente publice la nivel de cartier;
- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agenții imobiliare, consultanță în diferite domenii, alte servicii profesionale;
- locașuri de cult;
- edituri, media;
- servicii sociale, colective și personale, activități asociative diverse;
- comerț cu amănuntul și piața agro-alimentară;
- depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu și pentru aprovizionarea comerțului cu amănuntul;
- hoteluri, pensiuni, restaurante, agenții de turism;
- loisir și sport în spații acoperite;
- parcaje la sol și multietajate, întreținere autovehicule mici;
- grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice.

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

Se admit cu condiționări:

- 1 - se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii libere;
- se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40.0 metri.

Utilizări interzise:

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- constructii provizorii de orice natura;
- depozitare en gros;
- depozitari de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deseurilor urbane;
- depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;
- activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4.0 metri, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente;
- cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4.0 metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3.0 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3.0 m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale;
- cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20.0 metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului;
- atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20.0 fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8.0 mp.

P.O.T. aprobat max. = 80% exclusiv pentru echipamente publice și conform normelor specifice și temei pentru echipamente publice

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

C.U.T. aprobat max. = 2,4

Rh aprobat = maxim P+4E

- se recomanda inaltimi maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente;
- se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Din ridicarea topografică elaborată prin grija beneficiarului, se constată că terenul este aproximativ plat, având o ușoară pantă descendentă sub 1% dinspre sud spre nord.

3. Situația existentă

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesurile pietonal și carosabil sunt posibile pe acest teren din strada I.L. Caragiale, în zona în care începe strada Eliberării, pe o lungime de 40 metri.

Nu sunt amenajate accesuri corespunzătoare pe parcelă.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

În prezent, terenul este neconstruit și neamenajat. Suprafața sa este de 1263 mp. Deschiderea la strada este de 40 metri, iar adâncimea este variabilă, de cca 34 m. Conform Planului Urbanistic General, nu se intervine asupra aliniamentului. Strada este neamenajată corespunzător în zona terenului studiat, pe partea carosabilă, iar trotuarele sunt neîntreținute.

Parcelarul în care se încadrează terenul este alcătuit din parcele de forme diferite, neregulate, precum și mărimi diferite. Vecinătățile limitrofe sunt:

- la nord – proprietate privată, cu număr cadastral 26075;
- la sud – domeniu public - strada I.L.Caragiale;
- la est – proprietăți privată, cu număr cadastral 214981 și 244941;
- la vest – proprietate privată, cu număr cadastral 226658.

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe libere

Parcela este un patrulater, cu dimensiunile: lățime medie de 40 metri și lungime medie de cca. 34 metri. Suprafața este de 1263 mp.

S construită = 0 mp P.O.T. = 0%

S desfășurată = 0 mp C.U.T. = 0

	suprafață construită	suprafață platforme/alei	suprafață spații verzi	suprafață teren viran	total
mp	0	0	0	1263	1263
%	0	0	0	100	100

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural și urbanistic

Zona se află municipiul Constanța, în cartierul Coiciu. Funcțiunile aprobate aici sunt mixte, specifice unui centru de cartier.

Fiind în curs de dezvoltare, zona este eterogenă atât din punct de vedere arhitectural, cât și al funcțiunilor prezente, fiind prezente atât construcții vechi, cât și noi.

3.5. Destinația clădirilor

Terenul de la nord e liber de construcții, la est sunt amplasate construcții pentru depozitare, iar la vest se află stația de alimentare cu carburanți la autovehicule LUKOIL

Vis-a-vis se află Cimitirul Central, la o distanță de cca 22 m.

Funcțiunea propusă - **activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service** - este compatibilă cu cele învecinate.

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

Terenul aflat în studiu, cu suprafața de 1263 de mp, se află integral în proprietate privată a persoanelor fizice. Parcelele învecinate la nord-vest și sud-vest sunt de asemenea aflate în proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Restul terenurilor vecine aparțin municipalității.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Geologic, amplasamentul face parte din podișul Dobrogei de Sud, pentru zonă fiind caracteristice formațiunile cuaternare reprezentate prin loessuri macroporice de origine eoliană, prafuri argiloase loessoide și argile prăfoase loessoide. Sub acestea urmează complexul argilos – argilă prafoasă + argilă. Studiul geotehnic va pune în evidență litologia

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

terenului.

3.8. *Accidente de teren, adâncimea apei subterane*

Terenul nu prezintă diferențe mari de cote, având o pantă descendentă de la sud la nord de cca. 1%. Sudiul geotehnic va pune în evidență nivelul apei freatice.

3.9. *Parametri seismici caracteristici zonei*

Zona seismică de calcul în termeni de perioadă de control (colț) a spectrului de răspuns este pentru $T_c = 0.7$ s, iar zona de calcul în termeni de valori de vârf ale accelerației terenului este pentru $a_g = 0.16$ g.

3.10. *Analiza fondului construit existent*

Terenul care face obiectul P.U.D. este neconstruit.



Terenul de la nord e liber de construcții, la est sunt amplasate construcțiile sunt parter, vechi, în stare avansată de degradare.

VECINĂTATEA ESTICĂ



La vest, stația de alimentare cu carburanți la autovehicule LUKOIL este nouă, cu aspect specific și în stare bună.

VECINĂTATEA VESTICĂ



3.11. Echiparea existentă

3.11.1. Alimentarea cu apă

Terenul este, în prezent, nealimentat cu apă prin branșament la rețeaua locală.

Conform avizului RAJA 5713/2024, pe str. I.L. Caragiale există conducta magistrală de apă Dn400mmF, conducta de distribuție apă Dn110mm PEHD, la cca 45 m de amplasament, pe str. Ion Roată există conductele de distribuție apă Dn300mmF și Dn100mmAZB. Presiunea apei în zonă este de 1,6 atm.

3.11.2. Canalizarea apelor uzate și pluviale

Conform avizului RAJA 5713/2024, pe str. Ion Roată există colectorul menajer Dn250mmAZB, iar pe str. Eliberării există colectorul menajer Dn250mm PVC-KG.

3.11.3. Alimentarea cu energie electrică

Pe teren nu există branșament la rețeaua din zonă.

Conform avizului e-Distribuție 19211832/14.03.2021, terenul e traversat de LES 10kV. Paralel cu aliniamentul se află LEA 0,4kV.

3.11.4. Alimentarea cu gaze naturale

În prezent, imobilul nu are branșament la o rețea de gaze naturale. Conform avizului Distrigaz 44607-319.630.042/12.02.2024, în zonă există posibilități de racordare la sistemul de distribuție a gazelor naturale.

3.11.5. Telecomunicații

Conform avizului RDS&RCS 387/09.02.2024, societatea nu deține rețele pe amplasament.

Conform avizului Orange România Communications s.a. 88/8.02.2024, societatea are în zonă cabluri/echipamente de telecomunicații.

3.11.6. Termoficare

Conform avizului Societății de Termoficare Constanța s.r.l. 2251/12.02.2024, se arată că societatea nu deține rețele termice pe amplasament.

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale destinate **activităților de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service**, cu regimul de înălțime parter, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: comerț, servicii de întreținere și cosmetică pentru autovehicule, puncte sanitare, birouri, parcaje, alimentație publică.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Obiectivul propus se încadrează din punct de vedere funcțional în prevederile P.U.G. aprobat, menținându-se următoarele utilizări permise:

Funcțiuni principale: servicii la nivel de cartier – întreținere și spălătorie auto de tip self-service;

Funcțiuni secundare: comerț cu amanuntul de produse pentru autoturisme, parcaje la sol, întreținere/cosmetică autovehicule mici, grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice, alimentație publică, numai ca activitate complementară, în condițiile existenței serviciilor de întreținere auto.

4.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Suprafața construită nu va depăși **700 mp** și va include construcții și copertinele de protecție.

Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces.

Suprafața desfășurată nu poate depăși **700 mp** și se va calcula conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul.

4.4. Principii compoziționale pentru realizarea obiectivelor noi (distanțe față de construcțiile existente, accesuri pietonale și auto, accesuri pentru utilaje de stingere a incendiilor)

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de strada I.L. Caragiale, retragerea construcțiilor va fi de minimum 10,0 m față de aliniament
- față de limita posterioară a terenului, construcțiile se vor amplasa la minimum 2,0 m
- față de limitele laterale se va respecta codul civil – este permisă construirea pe limita proprietății cu acordul vecinilor direcți.

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre strada I.L.Caragiale;
- accesul autoturismelor se va face de pe strada I.L.Caragiale pe o lățime de 5,0m
- accesul autoutilitarelor se poate face de pe strada I.L.Caragiale

Regimul de înălțime recomandat este Parter. Înălțimea parterului va fi determinată de considerente funcționale - înălțimea de amplasare a instalațiilor specifice.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente

Construcția propusă se va armoniza arhitectural cu construcțiile stației de alimentare cu carburanți existente la vest. Se vor folosi aceleași elemente de limbaj arhitectural, materiale de construcție și cromatică similară, fără a copia identic aspectul general.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

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

Accesul carosabil pe parcelă, cu lățimea de maximum 5,0m se va face din strada

Plan Urbanistic de Detaliu pentru obiectiv de complexitate redusă – activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service

I.L.Caragiale. În incintă circulația se va face cu sens unic pe trasee paralele sau cu dublu sens dacă lățimea căilor de circulație este dimensionată corespunzător normelor în vigoare.

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

Relieful zonei este relativ plat. Sistemizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

Nu sunt necesare soluții speciale de sistematizare a terenului.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Conform certificatului de urbanism terenul nu se află în e protecție a unui monument și nu se află în sit urban protejat.

Conform avizului DJC 492/15.03.2024, construirea se va autoriza inclusiv pe baza avizului Direcției Județene pentru Cultură.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Apele uzate rezultate din spălătorie vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi colectate și canalizate spre pluvial.

Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Se recomandă amplasarea unei platforme gospodărești unice și pentru parcelă.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

Conform avizului APM 268/07.02.2024, PUD nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG 1076/2004 pentru că nu crează cadrul pentru realizarea proiectelor de investiții menționate în anexele 1 și 2 la Legea 292/2018 și nu

este necesară solicitarea și obținerea avizului de mediu.

4.10. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În vecinătate se află stația de alimentare cu carburanți la autovehicule, iar vis-a-vis se află cimitirul central.

Funcțiunile permise cuprind echipamente publice. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate, centre de întreținere;
- servicii, birouri administrative;
- unități de alimentație publică (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant etc), spații comerciale pentru comerț de proximitate pentru vânzare en-detail de mărfuri alimentare sau nealimentare.

P.U.D. de față nu reglementează parcelele învecinate.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Se respectă prevederile PUG aprobat, asigurându-se o suprafață de spațiu verde de minimum 50% din suprafața terenului, amplasată pe cât posibil și cât mai compact la sol. Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. Profiluri transversale caracteristice

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice.

Profilele circulațiilor își mențin conformația stabilită prin reglementările PUG aprobat.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale

intermediare;

- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)

Se mențin reglementările P.U.G. aprobat:

- față de aliniamentul dinspre sud (la strada I.L.Caragiale), retragerea va fi de minimum 10,0 m. În acest spațiu se pot amplasa parcări, spații verzi, mobilier urban, totem publicitar, steaguri
- față de limitele laterale se va respecta codul civil
- față de limita posterioară, retragerea va fi de minimum 2,0 m
- regimul de înălțime = Parter
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 0,6

4.15. Asigurarea utilităților

Utilitățile vor fi asigurate, prin branșamente la rețelele edilitare din zonă, precizate la cap. 3.11, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer. Acestea se vor dirija către spațiul verde din incintă.

Pentru următoarea etapă, (faza DTAC), se va realiza studiul de eliberare amplasament / studiul de coexistență și se vor respecta condițiile impuse de acesta. Executarea săpăturilor din zona cablurilor se va face numai manual, cu asistența tehnică a Zonei MT/JT Constanța. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ provenit din săpături, echipamente. Utilajele vor fi cu gabarit redus și vor respecta distanțele minime prescrise.

Execuția lucrărilor se va face numai sub asistența Orange Communications. Toate lucrările din zona cablurilor telefonice subterane se vor face obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

Construcțiile și instalațiile se vor amplasa / poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regiomul de presdiune medie. Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

4.16. Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat

Suprafața terenului = 1263 mp din care:

Suprafața construită maximă = 700 mp

Suprafața de spațiu verde = minimum 193 mp la sol + maximum 439 mp pe terase și fațade = 632 mp (50% din suprafața terenului)

	suprafață construită	suprafață platforme/alei	suprafață spații verzi	suprafață teren viran	total
mp	700	370	193	0	1263
%	55,42	23,9	15,28	0	100

Terenul este proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și nu se propune schimbarea regimului de proprietate.

5. Concluzii

5.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

Construcțiile propuse se vor încadra în zonă păstrând specificul existent și aprobat prin P.U.G. aflat în vigoare, atât din punct de vedere funcțional, cât și al aspectului clădirilor și al reglementărilor urbanistice.

5.2. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

Autorizarea lucrărilor de construire se poate face direct, pe baza P.U.D. de față, respectând limitele suprafeței edificabile stabilite și normele specifice funcțiunilor propuse.

Branșamentele la utilități și extinderile rețelelor de utilități se vor autoriza conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

În cazul în care pe parcelă se urmărește amplasarea altor funcțiuni din lista celor permise prin P.U.G., se va elabora P.U.D. sau P.U.Z., după caz, pe baza P.U.G. aprobat, dispozițiile prezentului P.U.D. pierzându-și valabilitatea.

5.3. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Prezentul P.U.D. favorizează posibilitatea construirii pe terenul aflat în studiu, respectând regimul tehnic permis, creând premisele realizării edificării bunei compoziții volumetrice și unui aspect unitar, precum și a unui ansamblu de funcțiuni compatibile, fără afectarea unor zone existente locuite în imediata vecinătate.

6. Anexe

6.1. Tema - program

Imobilul propus va avea următoarele caracteristici;

- se va realiza o construcție cu volum simplu, pentru activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service;
- clădirile se vor realiza astfel încât să se asigure flexibilitatea funcțiilor, astfel încât eventualele modificări ulterioare autorizării ale funcțiilor (încadrate în cele permise prin regulamentul de urbanism) și ale spațiilor (recompartimentări, amenajări etc.) să se poată realiza cu respectarea legislației;
- funcțiuni principale: servicii la nivel de cartier – întreținere și spălătorie auto de tip self-service;
- funcțiuni secundare: comerț cu amănuntul de produse pentru autoturisme, parcaje la sol, întreținere/cosmetică autovehicule mici, grupuri sanitare publice și anexe necesare pentru gestionarea și întreținerea spațiilor publice, alimentație publică, numai ca activitate complementară, în condițiile existenței serviciilor de întreținere auto.
- retrageri față de limitele proprietății:
 - față de strada I.L. Caragiale, retragerea construcțiilor va fi de minimum 10,0 m față de aliniament. În acest spațiu se pot amplasa parcuri, spații verzi, mobilier urban, totem publicitar, steaguri, elemente decorative
 - față de limita posterioară a terenului, construcțiile se vor amplasa la minimum 2,0 m
 - față de limitele laterale se va respecta codul civil – este permisă construirea pe limita proprietății cu acordul vecinilor direcți.
- se va asigura o suprafață de spațiu verde corespunzătoare funcțiunii propuse, pe parcelă;
- funcțiunile propuse vor respecta legislația specifică
- Suprafața construită maximă = 700 mp
- Suprafața de spațiu verde = minimum 193 mp la sol + maximum 439 mp pe terase și fațade = 632 mp

elaborat,
arh. Ignis Duvagi
arh. Mirena Ana