



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

28

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+1E - birouri și depozit farmaceutic,
bd. Aurel Vlaicu, parcela A592/20/1
investitor SC Alfa Medical Distribution SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.01. 2018.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 8469/18.01.2018, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 8462/18.01.2018 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 8465/18.01.2018.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu;

Văzând solicitarea SC Alfa Medical Distribution SRL înregistrată sub nr. 8462/18.01.2018;

În temeiul prevederilor art. 36 alin. (5) lit. c) și art. 115 alin. (1) lit. b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+1E - birouri și depozit farmaceutic, bd. Aurel Vlaicu, parcela A592/20/1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care face obiectul reglementării prin PUD, situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A592/20/1, în suprafață de 855 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208204, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Alfa Medical Distribution SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1209/09.05.2017 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela Lavinia.

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

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, SC Alfa Medical Distribution SRL cu sediul în municipiul Constanța, al. Macilor nr. 2, camera 1, bl. B2, sc. C, ap. 43, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului

județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale, administrației publice și
fondurilor europene, precum și Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

COȚEA ANA-MARIA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 24 / 30.01. 2018

MEMORIU DE SPECIALITATE PUD

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3 –PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

CAPITOLUL 4 –CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+1E cu destinația de birouri și depozit de produse farmaceutice. Terenul pe care se realizează construcția are 855mp și se dorește modificarea retragerilor laterale minime stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 286/2006.

Documentația de urbanism se corelează cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației, reglementând amanunțit prevederile stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM 286/2006, conform legii 350/2001 și prin Normele metodologice de aplicare a legii 350/2001.

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

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

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

1.2. SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor au avut la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MLPAT GM 009-2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCLM nr. 43/2008 privind aprobarea Studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța

CAPITOLUL 2**STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII****2.1. EVOLUȚIA ZONEI**

Zona ce face obiectul documentației de urbanism «PLAN URBANISTIC DETALIU- CONSTRUIRE PUD CONSTRUIRE IMOBIL P+1E-BIROURI SI DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE, IMPREJMUIRE TEREN SI ORGANIZARE DE SANTIER » în suprafață de 855 mp, se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG,PUZ

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă: depozitare (în spații închise- hale, platforme) comerț en-gros, producție necivă, spații de prezentare- expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș; funcțiuni acceptate de RAJA, în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII.

Amplasamentul este situat pe bd.Aurel Vlaicu. Zona beneficiază de acces facil din artere importante de circulație din zonă, respectiv Bd.Aurel Vlaicu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de depozitare și locuințe colective (în imobile cu regim de înălțime P+4F) necivile și zone de servicii și comerț.

Amplasamentul studiat se găsește în zona nord-vestică a Constanței, mai exact pe bd.Aurel Vlaicu. CONCLUZIA URBANISM
Conform HCLM nr. 286/2006, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR2:

- depozitare (în spații închise- hale, platforme)
- comerț en-gros,
- producție necivă,
- spații de prezentare- expoziții,
- birouri,
- locuințe de serviciu,
- baze de producție,
- dotări de nivel de cartier sau de oraș;
- funcțiuni acceptate de RAJA, în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap. VII

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: 20metri
- P.O.T. maxim = 50% pentru construcții și 90% pentru construcții și platforme
- C.U.T. maxim = raportat la P.O.T. și RH

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, căreia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarnă este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 metri.

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

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. PARTICULARITATI GEOTEHNICE ALE TERENULUI

Din punct de vedere geologic, amplasamentul studiat face parte din podisul Dobrogei de Sud.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat nu este denivelat si nu se semnaleaza fenomene de alunecare sau prabusire care sa pericliteze stabilitatea viitoarelor constructii.

Din punct de vedere geotehnic terenul studiat se caracterizeaza prin prezenta formatiunilor cuaternare reprezentate de loessuri, macroporice de origine eoliana, prafuri-prafuri argiloase loessoide, sub care urmeaza complexul argilos - argila prafoasa + argila.

Amplasamentul cercetat se incadreaza, in functie de statul de fundare, in categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificari practice uniforme si orizontale – teren dificil de fundare, categoria geotehnica 2, cu risc geotehnic moderat.

Se recomanda fundarea constructiei direct pe stratul de loess galben-cafeniu, plastic vartos.

Recomandari suplimentare:

- protejarea terenului de fundare impotriva umezirii in perioada executiei si in timpul exploatarii, prin indepartarea apelor de suprafata si inlaturarea unor eventuale pierderi de apa din conducte
- nivelarea terenului, asigurandu-se scurgerea rapida si fara piedici a apelor de suprafata
- in jurul constructiei se vor prevedea trotuare impermeabile de protectie, cu panta de pana la 5% spre exteriorul cladirii, cu latimea de minimum 0.9 metri latime, cu scurgerea apelor pluviale in limita terenului proprietate.

2.5. CIRCULAȚIA EXISTENTĂ

Amplasamentul care a generat PUD beneficiază de acces facil din zona :Bd.Tomis,Bd.Aurel Vlaicu.Accesul la teren se face din bd.Aurel Vlaicu,avand latir de 14 metri si a trotuarelor de 3 metri.

Anex

2.6. OCUPAREA TERENURILOR, CONDITII DE AMPLASARE A CONSTRUCȚIILOR

Teritoriul studiat prin PUD și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Locuire în regim colectiv
- Depozitare
- Comerț, servicii.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este bună.Imobilele din zona sunt nou construite

2.7. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze și naturale și telefonie.

La amplasarea constructiei in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene. Astfel, s-a tinut cont de culoarele de teren de:

- minim 10metri stanga-dreapta de la generatoarele exterioare conductelor de aductiune apa- F2 Dn.800mm Cismea-Palas si F3 Dn.800mm Cismea-Palas- ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, situate la distante de 11metri, si respectiv 16metri fata de axul drumului;
- 5metri stanga-dreapta la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate-Dn.800mm OL+PREMO (h=2,2 metri)-ce cuprinde zona de protectie si siguranta, situat la distanta variabila de 28,5metri-29metri fata de axul drumului.

Conform HG 930/2005, ap. VIII, art. 30, alin. d, aceste zone de protectie nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Solutiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agrementate de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acestia si de legislatia in vigoare.

2.8. PROBLEME DE MEDIU ŞI MĂSURI DE PROTECŢIE A MEDIULUI, AMENAJAREA SPAŢIILOR VERZI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, respectiv birouri si depozitare produse farmaceutice cu dotările aferente, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc.

Se vor amenaja spații plantate sub forma de spații verzi cu rol decorativ, în suprafața totală amenajată de 428mp, din care 225mp la nivelul solului și 203mp pe acoperișul tip terasă. Suprafața totală a spațiilor verzi va fi de minim 50% din suprafața terenului, conform HCJC 152/2013.

Toate amenajările de spații plantate se vor realiza în incinta terenului studiat, fără afectarea limitei de proprietate între terenul studiat și terenurile vecine;

Se vor amenaja/planta spații verzi compuse din plante decorative, flori și mușchi. Se vor prevedea instalații automate pentru irigații pentru plantele cărora le sunt necesare acestea.

Proprietarii sunt obligați să asigure:

- lucrările de amenajare, plantare, udare, întreținere a spațiilor verzi
- lucrările necesare pentru amenajarea terenurilor și regenerarea vegetației
- drenarea apelor în exces de pe spațiile verzi
- orice alte lucrări legate de administrarea și gospodărirea spațiului verde aferent imobilului până la limita zonei de siguranță a rețelei de circulație.

2.9. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUD-ului se dorește studierea oportunității edificării unui imobil cu funcțiunea depozitare produse farmă și birouri, cu regim de P+1E, maxim 12 metri. Pe teren nu există în prezent nici o construcție.

2.10. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Suprafața de teren 855mp, ce a generat PUD, fiind un teren viran, neurbanizat, este în acest moment acoperit de vegetație spontană crescută haotic.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei, dar și condițiile impuse prin certificatul de urbanism, prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a terenului studiat în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și PUZ aprobat,
 - asigurarea însoțirii clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare;
 - respectarea retragerilor laterale și posterioare
 - amenajarea spațiilor verzi necesare

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform HCLM nr. 286/2006, terenul studiat se află în zona de reglementare UTR2:

- depozitare (în spații închise- hale, platforme)
- comerț en-gros,
- producție necivică,

- spatii de prezentari- expozitii,
- birouri,
- locuinte de serviciu,
- baze de productie,
- dotari de nivel de cartier sau de oras;
- functiuni acceptate de RAJA, in concordanta cu reglementarile din HG 930/2005

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: 20metri
- P.O.T. maxim = 50% pentru constructii si 90% pentru constructii si platforme;
- C.U.T. maxim = raportat la P.O.T. si RH

3.3. VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Având în vedere vecinătățile amplasamentului și caracteristicile țesutului urban din care face parte, mobilarea urbană propusă prin prezenta documentație de urbanism se încadrează în funcțiunile existente în zonă, contribuind la construirea unei imagini unitare de cartier rezidențial a zonei studiate, cu dotările aferente.

3.4. MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Amplasamentul beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă: Bd.Tomis , bd.Aurei Vlaicu. Accesul carosabil la teren se va face prin intermediul bd.Aurei Vlaicu, strada cu patru sensuri, fiecare cu cate doua benzi de mers pe fiecare sens cu latime totala de 14metri.

Deoarece bd.Aurei Vlaicu este propus spre extindere, de la 20metri la 40metri, beneficiarii terenurilor cu deschidere la bulevard trebuie sa lase libera o fisie de teren pe lungimea de 30metri din axul existent al drumului, in vederea acestei extinderi propuse.

In urma extinderii ,profilul stradal al bd.Aurei Vlaicu va fi cu trotuare de 3metri, 3 benzi pe sens avand o latime totala de 21mp, o zona verde de 6metri latime si un drum colector cu 2 benzi, avand 7metri latime.

Necesarul de locuri de parcare auto: 4 locuri de parcare auto se vor asigura astfel:

-4 locuri de parcare auto vor fi asigurate pe terenul proprietate.

3.5. DESCRIEREA OBIECTIVULUI-CARACTERISTICILE CONSTRUCȚIEI PROPUSE

3.5.1. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

Proiectul a fost intocmit pe baza temei cadru elaborata de beneficiar, particularitatilor terenului din punct de vedere al vecinatatilor si conditiilor geotehnice, dar si a conditiilor urbanistice impuse prin certificatul de urbanism nr. 1152/2017.

3.5.2. SOLUȚII DE CONSOLIDARE ȘI / SAU RECONFIGURARE

Nu este cazul.

3.5.3. CARACTERISTICI TEHNICE ALE CONSTRUCȚIEI PROPUSE (raportate la suprafata de **855mp** aferenta edificarii constructiei P+1E)

	REGLEMENTARI existente	REGLEMENTARI conf. PUZ aprobat	REGLEMENTARI propuse spre autorizare prin prezentul proiect
POT(suprafata construita /suprafata terenului)	0,00%	50 %	45,8%
CUT(suprafata desfasurata / suprafata terenului)	0,00	Raportat la POT si RH	0,65
Regim de inaltime - H _{max} (nr. niveluri / metri)	--	20Metri	P+1E (12metri)
Suprafata construita la sol/Suprafata proiectata la sol	0 mp	--	338,7mp/390,9mp

Suprafata desfasurata	0 mp	--	554,3mp
-----------------------	------	----	---------

NOTA:

CALCULUL INDICATORILOR URBANISTICI S-A EFECTUAT CF.LEGISLATIE IN VIGOARE -CF.LEGII 50/1991,LEGII 350/2001 SI STAS 4908-85:

P.O.T.-raportul dintre suprafata construita (aria sectiunii orizontale a cladirii la cota +0,00,masurata pe contur pereti exteriori,fara terase descoperite,platforme si scari acces exterioare) sau proiectia etajelor si suprafata parcelei.

C.U.T.-raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei

Inaltimea maxima a cladirii proiectate s-a considerat de la cota trotuarului amenajat pana la limita aticului cel mai de sus.

Trotuarul va fi fara denivelari sau rosturi, cota amenajata a acestuia fiind la cota parterului, iar bordura va fi coborata pe toata latimea accesului, pentru facilitarea circularii persoanelor cu handicap (conf. Normativ privind adaptarea cladirilor civile si spatiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicat in NP 051/2000 si Revizuire NP 051/2000).

3.5.4.RELATIA CU CONSTRUCTIILE INVECINATE

Terenul are urmatoarele vecinatati:

NORD	Most. Iaricu Arghii	ARHITECT SEF	
EST	Blv. Aurel Vlaicu (DJ 664)		
SUD	Lotul 3 (alee de acces) si Pîrvu Constantin		
VEST	A592/20 lot 2		

Distanțe imobil proiectat față de construcțiile vecine si fata de limitele de proprietate:

-la nord: constructia vecina existenta hala cherestea parter(Hmaxim aprox.7metri,Hmaxim cornisa aprox.4metri) situata la o distanta de minim 0,8metri fata de constructia proiectata pe limita de proprietate,cu realizarea unui calcan tratat arhitectural si protejat la incendiu conform normativ P118-99.

-la sud :fatada imobilului proiectat este pozitionata pe limita terenului,la distanta de minim 1,0metri fata de aleea de acces existenta; constructia nu are cladiri invecinate pe aceasta latura

-la vest : fatada imobilului proiectat va fi pozitionata fara retragere fata de limita posteriora,cu realizarea unui calcan tratat arhitectural; constructia nu are cladiri invecinate pe aceasta latura

-la est : constructia va fi proiectata la o distanta de minim 24,02 metri fata de limita existenta a terenului.

3.5.4. DESCRIEREA FUNCȚIONALĂ

Proiectul s-a intocmit in vederea satisfacerii exigentelor minimale prevazute pentru spatiile de birouri si depozitare produse farmaceutice, astfel se asigura:

- acces liber individual la spatiu;
- spatiu pentru fiecare birou;
- spatiu pentru prepararea hranei;
- spatiu de depozitare
- dimensionare circulatii
- grupuri sanitare;
- acces la energia electrica si apa potabila, evacuarea controlata a apelor uzate si a reziduurilor
- accesul auto marfa

3.6. DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitori sau beneficiari, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.Se vor respecta intocmai distantele de protectie,masurile de protectie si zonele non aedificandi stabilite prin avizele furnizorilor de utilitati cerute prin certificatul de urbanism.

Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

Actualizarea prevederilor urbanistice ale zonei va permite deținătorilor de utilități să-și revizuiască și să-și actualizeze studiile și strategiile de dezvoltare și modernizare ale rețelelor, în concordanță cu caracteristicile țesutului urban propus.

Zona dispune de rețele tehnico-edilitate de alimentare cu apă, canalizare menajera, energie electrica, energie termica, gaze naturale si telefonie care nu afecteaza amplasamentul studiat.

Se interzice construirea in zona de protectie a conductelor de apa si a cablurilor aeriene de inalta si medie tensiune; se interzice blocarea sau bararea scurgerii apelor din canalele de drenare ce traverseaza loturile si situate la nord de calea ferata, debitul de apa din aceste canale se poate prelua cu canale acoperite sau se poate colecta in rețeaua colectoare pluviala urbana.

La amplasarea constructiei in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizari si a liniilor electrice aeriene. Astfel, s-a tinut cont de culoarele de teren de:

- minim 10metri stanga-dreapta de la generatoarele exterioare conductelor de aductiune apa- F2 Dn.800mm Cismea-Palas si F3 Dn.800mm Cismea-Palas- ce cuprind zonele de protectie sanitara cu regim sever, situate la distante de 11metri, si respectiv 16metri fata de axul drumului;
- 5metri stanga-dreapta la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate-Dn.800mm OL+PREMO (h=2,2metri)-ce cuprinde zona de protectie si siguranta, situat la distanta variabila de 28,5m-29metri fata de axul drumului.

Conform HG 930/2005, ap. VIII, art. 30, alin. d, aceste zone de protectie nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

Solutiile de racordare a noilor constructii la utilitati vor face obiectul unui proiect separat care se va intocmi la cererea beneficiarului, de catre firme agrementate de detinatorii de retele si vor respecta conditiile impuse de acesta si de legislatia in vigoare.

3.7. OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICĂ

Teritoriul studiat de prezenta documentație de urbanism aparține persoanelor fizice.

CAPITOLUL 4 CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUZ.

Funcțiunea propusa este compatibila cu funcțiunea predominantă a zonei și respecta principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

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

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU(TANASE)