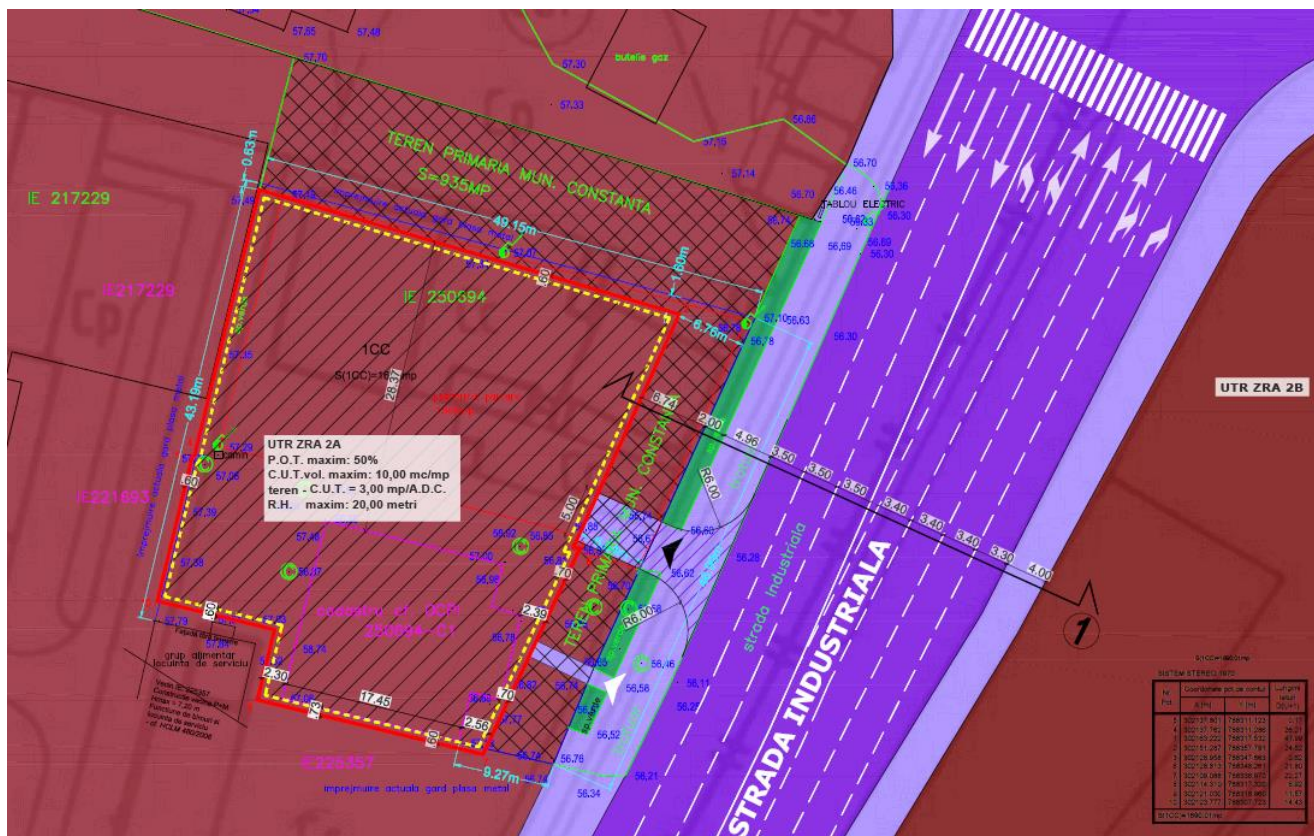


**ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
„PUD – STRADA INDUSTRIALĂ, NR. 2A+2, ȘANTIER 1, CONSTANTA”**
conform certificat de urbanism nr.3669 din 11.10.2019

ADRESA: Mun. Constanta, Str. Industrială, nr. 2A+2, santier 1
INITIATOR: IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L.
ELABORATOR: MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 20.11.2020-05.12.2020. OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

DATE DE CONTACT ELABORATOR: TELEFON: 0745.184.983; E-MAIL: masbucuresti@gmail.com

ETAPELE 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 CONSTANTA:

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI – 20.11.2020 – 05.12.2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR – 15.12.2020

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STRADA INDUSTRIALA NR. 2A+2, SANTIER 1, CONSTANTA

Prezenta documentatie are ca scop modificarea retragerilor laterale si a celei posterioara, fata de limita de proprietate, dupa cum urmeaza:

RETRAGERI CONFORM P.U.G.M.C. a carui valabilitate a fost prelungita prin H.C.L.C.nr. 429/31.10.2018

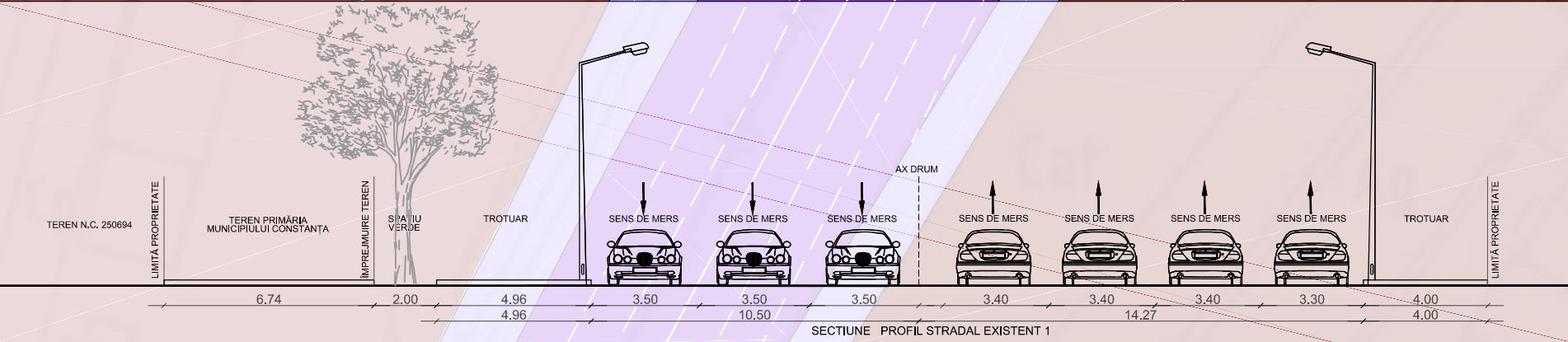
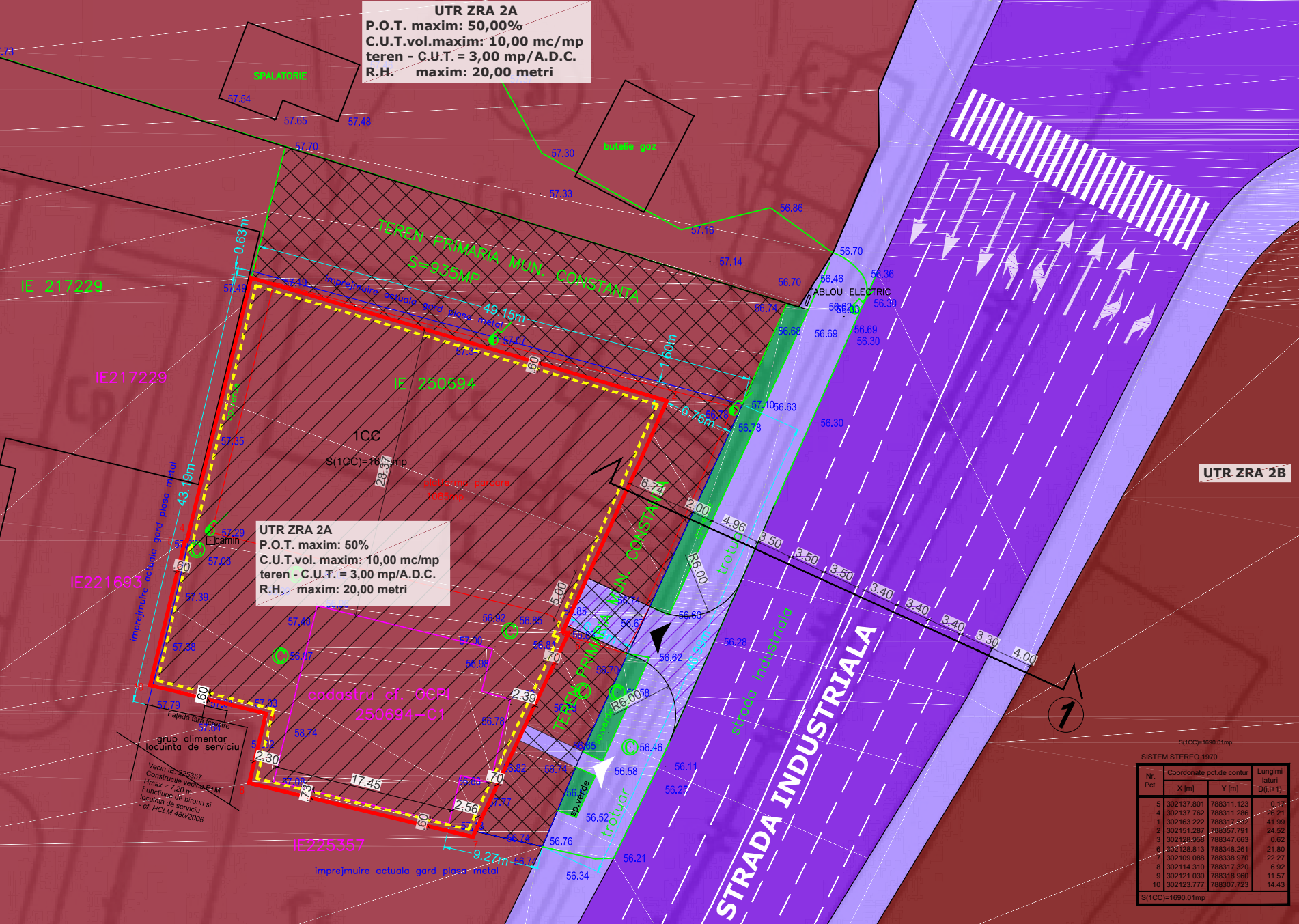
- **NORD - VEST - SUD** - se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR.

- **VEST** - aliniament - amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale.

RETRAGERI PROPUSE CONFORM P.U.D.:
NORD - 0,60 metri (tinand cont de prevederile Codului Civil)
SUD - 0,60 metri (tinand cont de prevederile Codului Civil)
EST - 0,70 metri (cladirea existenta isi va pastra alinierea)
VEST - 0,60 metri (tinand cont de prevederile Codului Civil)

UTR ZRA 2A
P.O.T. maxim: 50,00%
C.U.T.vol.maxim: 10,00 mc/mp teren - C.U.T. = 3,00 mp/A.D.C.
R.H. maxim: 20,00 metri

VECINATATI TEREN CE A GENERAT P.U.D.:
NORD: teren viran pe o lungime de 41,99 ml.;
EST: strada Industrială pe o lungime de 46,32 ml.;
SUD: IE 225357 pe o lungime de 40,76 ml.;
VEST: IE 2172529 pe o lungime de 26,21 ml. si IE 221693 pe o lungime de 14,43 ml.;



LEGENDĂ:

Limite

- Teren ce a generat prezenta documentatie S. teren = 1.690,00 metri pătrați
- Împrejmuire actuala gard plasa metalica

Funcțiuni

- Construcție existentă pe teren
- Contur edificabil maxim conform reglementări urbanistice propuse
- Spațiu verde
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D. - UTR ZRA 2A
- Suprafață aferentă vecinătăților terenului ce a generat P.U.D. - UTR ZRA 2B
- Teren aparținând Primăriei Municipiului Constanta

Circulații

- Circulație carosabilă
- Circulație pietonală
- Acces ocazional carosabil pe lot, cu bordura coborâtă
- Acces carosabil lot
- Acces pietonal lot

Terenul ce a generat documentatia este situat in intravilanul municipiului Constanta in zona central-vestică a orasului. Zona din care face parte terenul are un caracter industrial si in ultima perioada de timp a prezentat interes pentru noi investitii. Zona are o accesibilitate buna si legaturi cu DN3 si autostrada A4.

Terenul ce a demarat prezenta documentatie, situat in intravilanul localitatii Constanta, identificat cu I.E. 250694, dispune de urmatoarele caracteristici si date de identificare:

- suprafata: 1690,00 mp;
- categoria de folosinta: curti constructii;
- proprietate imprejmuita partial cu gard plasa metalica;
- terenul dispune de **1 corp constructie: C1-250694** cu destinatia CAS (constructii administrative social-culturale) in **suprafata construita la sol de 329 mp.**, avand regim de inaltime P+1E;
- bunul imobil a facut obiectul operatiunii de alipire a nr. cad. 225356 si 211726, conform Act de alipire avand incheiere de autentificare nr. 1648 din 10.07.2019, incheiat de notar public Anastase Eugen-George.
- terenul are acces direct la drumuri publice in mod gratuit, liber si nerestricționat.

Terenul se situează în zona de reglementare ZRA 2a - subzona unităților predominant industriale, conform P.U.G. aprobat al municipiului Constanta. Zona din care face parte prezentul teren se compune din terenurile ocupat de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

UTILIZĂRI ADMISE - ZRA 2

- activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2a);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii (ZRA 2a);

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI - ZRA 2

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

INDICATORI URBANISTICI:

- P.O.T.= maxim 50,00%
- C.U.T.vol.= 10,0 mc/ mp teren
- C.U.T. = 3,00 mp / A.D.C.
- H. maxim= in zonele industriale nu va depasi in general 20,0 metri;

Prin prezenta documentatie urbanistica de tip P.U.D., se urmărește modificarea retragerilor laterale și posterioară în vederea extinderii construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală) și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi, etc..

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE

Amplasarea față de aliniamentul terenului:

- conform C.U. nr. 3669 din 11.10.2019, în baza P.U.G.M.C. a cărui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.C.nr. 429/31.10.2018: amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și caile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a uor utilaje industriale.

În baza acestor considerente, retragerea de la aliniament va respecta caracterul general al străzii, retragerea fiind astfel de aproximativ 0,70 metri față de aliniament.

Amplasarea clădirilor față de limitele de proprietate laterale propusă prin prezentul P.U.D.

- clădirile vor fi retrase față de limitele laterale de proprietate astfel:

-față de limita din stânga (SUD):

- conform legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

-față de limita din dreapta (NORD):

- conform legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

Amplasarea clădirilor față de limita posterioară propusă prin prezentul P.U.D. (VEST):

conform legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil: Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

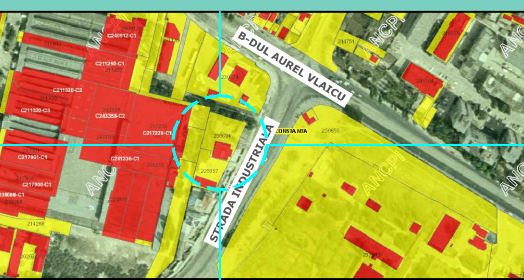
Retragerile clădirilor față de limitele de proprietate laterale și față de limita de proprietate posterioară, precum și distanța dintre clădirile de pe parcelă vor fi probate prin studiul de însoțire ce va face parte din prezenta documentație.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 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.

INDICATORI URBANISTICI							
U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	Suprafață construită (mp.)	Suprafață desf. construită (mp./A.D.C.)	R.H. max.
ZRA 2A - subzona unităților predominant industriale	EXISTENȚI	1.690,00 mp.	19,46	0,42	329,00 mp. construcție ce se va menține	712,00 mp. construcție ce se va menține	P+1E cl. extras funcționar
	ADMIȘI CF. P.U.G. P.M.C	1.690,00 mp.	50,00%	3,00	845,00 mp.	5.070,00 mp.	20,00 metri
	CONFORM INVESTITIEI	1.690,00 mp.	27,00%	0,72	aprox 458,00 mp.	1228,00 mp.	S+P+2E

PLAN INCADRARE GEOPORTAL A.N.C.P.I.



OBIECTIV:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STRADA INDUSTRIALA NR. 2A+2, SANTIER 1, CONSTANTA

ADRESĂ OBIECTIV:

Judetul Constanta, localitatea Constanta, strada Industrială 2A+2, Santier 1

BENEFICIAR :

IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L.
Sediu: Judetul Constanta, sat Schitu, comuna Costinesti

PROIECTANT GENERAL:



Număr Proiect	Faza	Data
61A/2019	P.U.D. Preliminar	07/2020

Nume		Semnătură
Sef. Proiect	URB. BĂJENARU ALEXANDRU	
Colectiv elaborare (Proiectat/desenat)	ARH. STEBINGAR MIHAI URB. TUDOR ALEXANDRA	

PLAN DE ÎNCADRARE ÎN ZONA



TITLU PLANȘĂ :

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA :

1:500

FORMAT PLANȘĂ :

52.4 x 29.7 cm

PLANȘA NR.:

U06

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a MASSTUDIO S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publică fără acordul scris al proiectantului este strict interzisă și se pedepsește conform legii.

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STRADA INDUSTRIALA NR. 2A+2, SANTIER 1, CONSTANTA

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Judetul Constanta, localitatea Constanta, strada Industrială, nr. 2A+2, Santier 1

I.03 Beneficiar

IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L.

I.05 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA

tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

P.U.Z. Preliminar

I.07 Număr proiect

61A/2019

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea **retragerilor laterale si posterioara** pentru amplasamentul propus spre studiu situat in intravilanul Municipiului Constanța, Strada Industrială, nr. 2A+2, Șantier 1, având nr. cadastral 250694.

Terenul propus spre studiu are o suprafata totala de 1690,00 mp..

Vecinătăți teren propus pentru studiu:

- La Nord: teren viran pe o lungime de 41,99 ml.;
- La Est: strada Industrială pe o lungime de 46,32 ml.;
- La Sud: IE 225357 pe o lungime de 40,76 ml.;
- La Vest: IE 2172529 pe o lungime de 26,21 ml. si IE 221693 pe o lungime de 14,43 ml.;

Conform prevederilor ART. 48 al **LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001** (*actualizată*) *privind amenajarea teritoriului și urbanismul* :

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci

poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018;
- Certificatul de Urbanism cu scopul operațiuni notariale privind circulația imobiliară, nr. 2074 din 18.06.2019;
- Certificat de Urbanism nr. 3669 din 11.010.2019, în scopul elaborării P.U.D.;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat documentația este situat în intravilanul Municipiului Constanța în zona de vest a orașului.

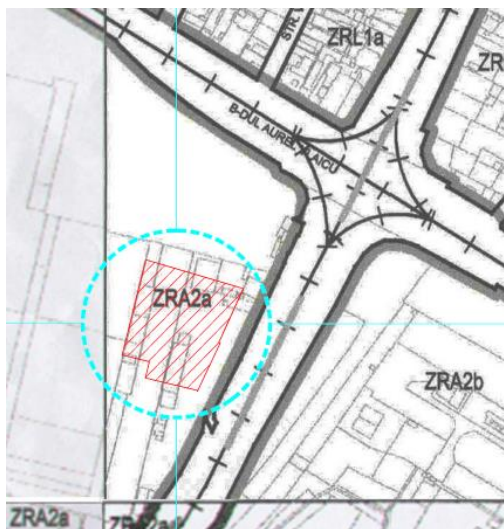
Zona din care face parte terenul are un caracter industrial și în ultima perioadă de timp a prezentat interes de noi investiții.

Zona are o accesibilitate bună și legături cu DN3 și autostrada A4. Terenul ce a generat documentația are deschidere la strada Industrială prin drept de servitute.



2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul localitatii Constanta, judetul Constanța, conform Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța, aprobat, în vigoare.



Terenul ce a generat documentația prezentă, este înregistrat la categoria de folosință „curti construcții” și face parte din zona de reglementare **ZRA 2a - subzona unităților predominant industriale.**

Zona se compune din terenurile ocupate preponderent de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Conform P.U.G.M.C. zona este reglementată conform U.T.R. **ZRA2 – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII**, cu următoarele reglementări și indicatori urbanistici:

UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a);

- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la capitolul UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri in toate ZRA si o suprafata minima de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC;
- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;
- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a;

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri.
- in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;
- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare;
- inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea Hmax la 9.0 metri;
- inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

SPAȚII LIBERE ȘI PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

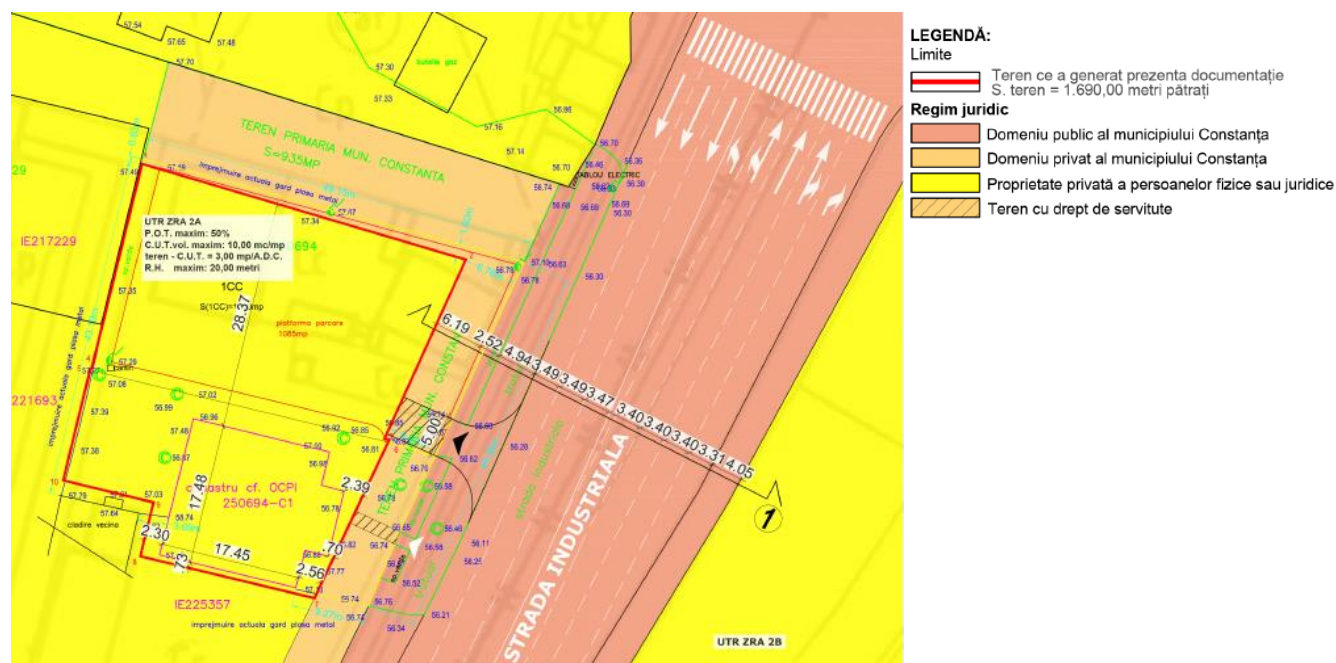
P.O.T.= 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T.= 10.0 mc/ mp teren.

2.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul documentatiei, reprezinta proprietatea IRDEX GROUP SALUBRIZARE, reprezentată prin administrator Anghel Dan-Tiberiu, în baza actului de alipire identificat prin încheierea de autentificare nr. 1648/10.07.2019.



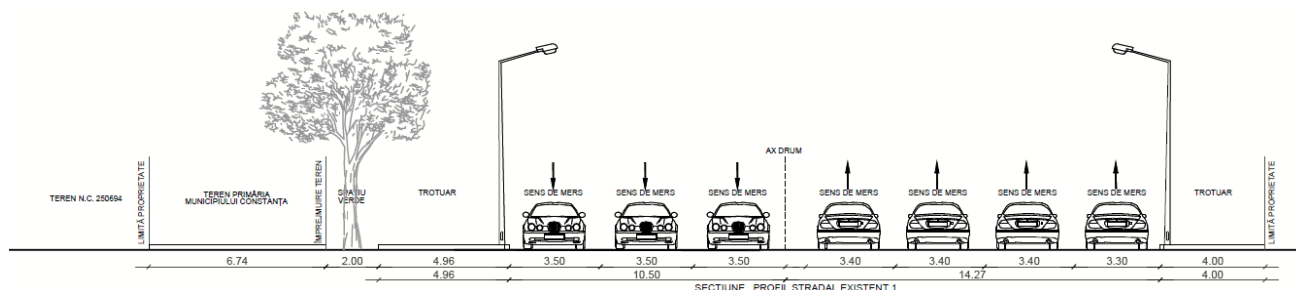
2.4 CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

2.4.1. CIRCULAȚII

Zona are o accesibilitate buna si legaturi cu Drumul Național DN3 si Autostrada A4.

Terenul ce a generat documentatia are acces pietonal și carosabil, prin drept de servitute, din Strada Industrială, ce facilitează legătura cu Bd. Aurel Vlaicu.

Terenul cuprins între trotuar și limita de proprietate aparține Primăriei Municipiului Constanța.



2.4.2. SPAȚII VERZI

În prezent, terenul situat în Strada Industrială nr. 2A+2 prezintă spații verzi amenajate de incintă. Pentru stabilirea suprafeței minime aferente spațiilor verzi se va respecta H CJ 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.

2.4.3. ÎMPREJMUIRI

Terenul prezintă împrejmuire parțială cu gard de plasă metalică.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care soclu de 0,50 metri și vor fi dublate cu gard viu. Între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile.

2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul Municipiului Constanța, identificat cu I.E. 250694, dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- suprafața: 1690,00 mp;
- categoria de folosință: curți construcții;
- proprietate împrejmuia parțial cu gard plasă metalică;
- terenul dispune de 1 corp construcție: C1-250694 cu destinația CAS (construcții administrative social-culturale) în suprafața construită la sol de 329 mp., având regim de înălțime P+1E;
- bunul imobil a făcut obiectul operațiunii de alipire a nr. cad. 225356 și 211726;
- terenul are acces direct la drumuri publice în mod gratuit, liber și nerestricționat.

2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona dispune de rețele de utilități conform avizelor de utilități obținute.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.287104796/26.11.2019: "Avis de amplasament favorabil cu următoarele condiții: "Prezentul avis este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. Pe planurile de

amplasament anexate s-a trasat Les 6kV existentă în apropierea amplasamentului. Amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-Distribuție Dobrogea Sa. În caul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita asistența din partea SC E-Distribuție Dobrogea Sa.

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură. Săpăturile vor fi efectuate manual.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA aviz tehnic de racordare."

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.314.599.677/28.11.2019: "Aviz favorabil cu mențiunile:

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice terților:

a.să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;

b.să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;

c.să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;

d.să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 1582/121658 din 03.12.2019: "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

Pe amplasamentul studiat pentru evitarea unor situații deprevăzute veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA Divizia Apa Canal Constanta. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și canalizare se va anunța de urgență RAJA SA și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere pentru conductele descoperite.

Imobilul existent se alimentează cu apă printr-un branșament Dn.110mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD existentă pe șos. Industrială. Deoarece branșamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic se impune înlocuirea acestuia cu un material corespunzător, agreat de RAJA SA.

Contorizarea consumului de apă pe branșamentul existent se face prin apometru Dn.32mm montat în căminul apometric existent pe branșamentul de apă, în incintă.

Evacuarea apelor uzate menajere se face printr-un racord de canalizare în colectorul unitar Dn.300mm Azb existent pe stradă. În instalațiile interioare aferente imobilului dv. Sunt deversate apele uzate ale imobilelor vecine. Nu veți întrerupe / busona evacuarea apelor uzate provenit de la aceste imobile până când proprietarii acestor imobile își vor realiza racorduri de canalizare, separate, în colectorul stradal.

Presiunea apei în zonă este 1,8 atm.

Pe șos. Industrială există conductă de distribuție apă Dn.110mm PEHD, conductă magistrală de apă Dn.600mm Ol, colectoarele unitare Dn.300mm Azb, colectorul Ov 1400/2100 mm."

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1077/04.07.2019: "Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Lucrările prevăzute în proiect nu afectează rețeaua de telecomunicații, dar execuția sa poate afecta instalațiile de telecomunicații. (Ex. Intersecții de alte rețele cu rețeaua de telecomunicații, construcții lângă rețeaua de telecomunicații, reabilitări drumuri la o adâncime mai mare decât adâncimea de pozare a canalizației / cablurilor, etc.).

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic sau prin fax, dl-Encica Nicolae, telefon 0241604222, 0766464141

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. Existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de câmine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria."

CAPITOLUL 3

REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul dorește extinderea construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală), către partea posterioară a terenului, cu scop administrativ și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului.

3.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

Terenul ce face obiectul documentației, reprezintă proprietatea s.c. IRDEX GROUP SALUBRIZARE s.r.l., reprezentată prin administrator Anghel Dan-Tiberiu, în baza actului de alipire identificat prin încheierea de autentificare nr. 1648/10.07.2019.

Terenul ce a generat documentația are acces pietonal și carosabil, prin drept de servitute, din Strada Industrială.

3.3 REGIM TEHNIC PROPUȘ

$S_{\text{teren}} = 1.690,00$ metri pătrați

$S_{\text{construită maxim}} = 845,00$ metri pătrați conform reglementărilor P.U.G.M.C.

$S_{\text{construită desfășurată maxim}} = 5.070,00$ metri pătrați conform reglementărilor P.U.G.M.C.

P.O.T. = 50,00% conform reglementărilor P.U.G.M.C.

C.U.T. = 3,0 mp./A.D.C. conform reglementărilor P.U.G.M.C.

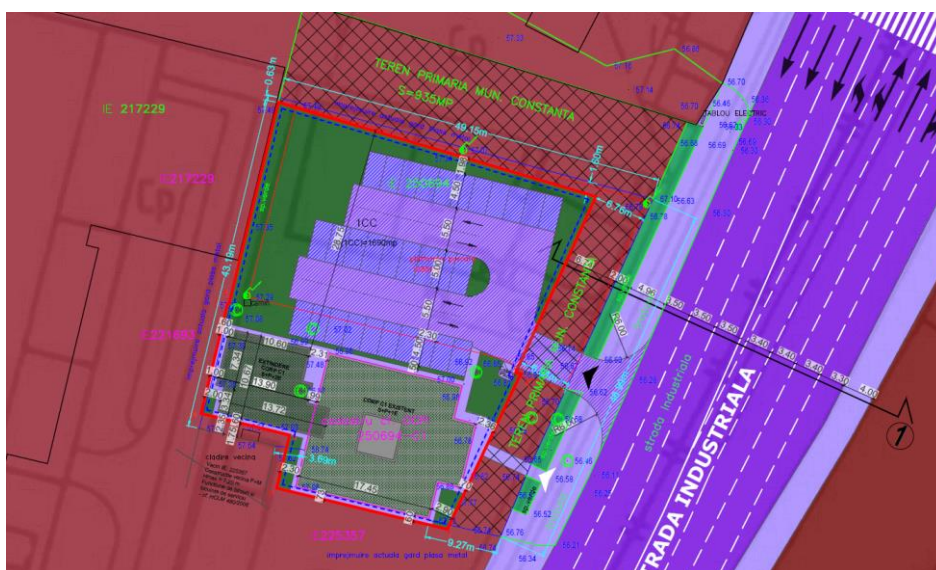
Regim de înălțime = maxim 20,00 metri conform reglementărilor P.U.G.M.C.

INDICATORI URBANISTICI

U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	Suprafață construită (mp.)	Suprafață desf. construită (mp./A.D.C.)	R.H. max.
ZRA 2A - subzona unităților predominant industriale	EXISTENȚI	1.690,00 mp.	19,46	0,42	329,00 mp. construcție ce se va menține	712,00 mp. construcție ce se va menține	P+1E cf. extras funciara
	ADMIȘI CF. P.U.G. P.M.C	1.690,00 mp.	50,00%	3,00	845,00 mp.	5.070,00 mp.	20,00 metri
	CONFORM INVESTITIEI	1.690,00 mp.	27,00%	0,72	aprox 458,00 mp.	1228,00 mp.	S+P+2E

3.4 FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Se propune extinderea construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală), către partea posterioară a terenului, cu scop administrativ și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc. Noul corp de construcție va avea regim de înălțime de S+P+2E.



În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el fiind determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului conform reglementărilor specificate în Certificatul de urbanism nr. 3669 din 11.10.2019, astfel:

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care soclu de 0,50 metri și vor fi dublate cu gard viu. Între parcelele industriale se vor realiza împrejurări opace din materiale durabile.

3.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+2E și se încadrează în regimul maxim de înălțime aprobat, de 20,00 metri.

3.6 AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE TEREN

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale;
- subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;

Aliniamentul terenul se va menține conform situației existente, acesta fiind la 0,70 metri față de limita de proprietate.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Prin prezenta documentație se propune ca retragerea clădirilor față de aceste limite să se realizeze conform legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil, astfel:

- Art. 612: Distanța minimă în construcții

Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.

- Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere

(1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.

(2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neparalele cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.

(3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neparalele, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Astfel, amplasarea construcțiilor pe terenul studiat, identificat prin N.C. 250694, se va realiza conform edificabilului marcat în Planșa U06 – Reglementări urbanistice, aferentă prezentei documentații de tip P.U.D., după cum urmează :

- **La nord: 0,60 m**, conform prevederilor Codului Civil; vecin: teren Primăria Municipiului Constanța, neconstruit;
- **La est: 0,70 m**, aliniament existent – se păstrează; vecin : Șos. Industrială;

- **La sud: 0,60 m**, conform prevederilor Codului Civil; vecin : teren N.C. 225357, prezintă o construcție P+M, cu funcțiunea de grup alimentar și locuință de serviciu și nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) ;
- **La vest : 0,60 m**, conform prevederilor Codului Civil; vecin : zonă industrială și de depozitare PROlift Constanta.

3.7 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat astfel:

Art. 4. Construcții administrative

- a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul)

În consecință, pentru investiția propusă sunt necesare 14 locuri de parcare. Pe terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D. se vor asigura 30 de locuri de parcare.

Circulațiile, ocazional carosabile, vor fi diferențiate de circulațiile exclusiv pietonale prin marcaje la nivelul solului (pavaje, culori, texturi etc.).

3.8 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acces, terase, circulații.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 *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*, astfel:

Construcții administrative: - vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50,00% din suprafața totală a terenului.

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație sunt necesari 845, 00 metri pătrați de spații verzi. Prin amenajarea aferentă Planșei U07 - Posibilități de mobilare urbanistică au fost prevăzuți 848,79 metri pătrați astfel:

- **461,55 metri pătrați pe teren;**
- **387,24 metri pătrați vor fi amenajați pe terasele construcțiilor, sub formă de acoperișuri verzi.**

3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Toate bransamentele necesare se vor realiza ulterior P.U.D., conform avizelor instituțiilor avizatoare și a studiilor de specialitate aferente (dupa caz).

Zona dispune de rețele de utilități conform avize utilități. Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.

Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.287104796/26.11.2019: "Avis de amplasament favorabil cu următoarele condiții: "Prezentul avis este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. Pe planurile de amplasament anexate s-a trasat Les 6kV existentă în apropierea amplasamentului. Amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-Distribuție Dobrogea Sa. În caul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita asistența din partea SC E-Distribuție Dobrogea Sa.

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură. Săpăturile vor fi efectuate manual.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul avis. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Avizul de amplasament nu constituie avis tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA avis tehnic de racordare."

Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.314.599.677/28.11.2019: "Avis favorabil cu mențiunile:

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

- a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;
- b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 1582/121658 din 03.12.2019: "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

Pe amplasamentul studiat pentru evitarea unor situații deprevăzute veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA Divizia Apa Canal Constanta. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și canalizare se va anunța de urgență RAJA SA și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere pentru conductele descoperite.

Imobilul existent se alimentează cu apă printr-un branșament Dn.110mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD existentă pe șos. Industrială. Deoarece branșamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic se impune înlocuirea acestuia cu un material corespunzător, agreat de RAJA SA.

Contorizarea consumului de apă pe branșamentul existent se face prin apometru Dn.32mm montat în căminul apometric existent pe branșamentul de apă, în incintă.

Evacuarea apelor uzate menajere se face printr-un racord de canalizare în colectorul unitar Dn.300mm Azb existent pe stradă. În instalațiile interioare aferente imobilului dv. Sunt deversate apele uzate ale imobilelor vecine. Nu veți întrerupe / busona evacuarea apelor uzate provenit de la aceste imobile până când proprietarii acstor imobile își vor realiza racorduri de canalizare, separate, în colectorul stradal.

Presiunea apei în zonă este 1,8 atm.

Pe Șos. Industrială există conductă de distribuție apă Dn.110mm PEHD, conductă magistrală de apă Dn.600mm Ol, colectoarele unitare Dn.300mm Azb, colectorul Ov 1400/2100 mm."

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1077/04.07.2019: "Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protecție a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Lucrările prevăzute în proiect nu afectează rețeaua de telecomunicații, dar execuția sa poate afecta instalațiile de telecomunicații. (Ex. Intersecții de alte rețele cu rețeaua de telecomunicații, construcții lângă rețeaua de telecomunicații, reabilitări drumuri la o adâncime mai mare decât adâncimea de pozare a canalizației / cablurilor, etc.).

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic sau prin fax, dl-Encica Nicolae, telefon 0241604222, 0766464141.

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. Existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de câmine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria."

3.10 INVESTITIE PROPUSA

Având în vedere faptul că zona din care face parte terenul ce a generat documentatia, se situeaza într-o zona a orasului ce a prezentat (in ultima perioada de timp) si prezinta interes pentru noi investitii si dezvoltari, terenul in discutie doreste prin elaborarea P.U.D., modificarea retragerilor laterale si posterioara in vederea extinderii constructiei existente (ce are destinatia de constructie administrativa si social-culturala) si amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune functionari, precum: locuri de parcare, containere mobile, spatii verzi etc..

3.11 BILANT TERITORIAL PROPUS

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUS	
ZONIFICARE	SUPRAFAȚĂ	
	mp.	%
CONSTRUCȚII	458,00	27,00%
SPAȚII VERZI asigurate pe teren*	461,55	27,31%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	356,68	21,10%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	98,86	5,84%
LOCURI DE PARCARE	320,85	18,75%
TOTAL	1690,00	100,00%

* suprafață la care se adaugă 387,24 metri pătrați asigurați pe terasa verde a clădirilor, rezultând un total de 848,79 metri pătrați de spații verzi (50,22% din suprafața terenului)

3.12 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren, față de limitele de proprietate, a unor construcții cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, a accesurilor auto și pietonale aferente și conformarea arhitectural-volumetrică, precum și amenajarea incintei.

Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu se va încadra în următorii indicatori urbanistici, conform P.U.G.M.C.:

P.O.T. max. admis = 50,00%;
C.U.T. max. admis = 3,00 mp. ADC/mp. teren;
R.h. max. = 20,00 m.

Indicatorii propuși prin prezenta documentație de urbanism, pentru terenul identificat prin N.C. 250694, vor fi după cum urmează:

P.O.T. = aprox. 27,00 % (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.) ;
C.U.T. = 0,72 mp./A.D.C. (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.) ;
Regim de înălțime = S+P+2E (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.) ;
Funcțiune propusă = sediu administrative.

Distanța între construcția propusă și construcția de pe terenul învecinat din sud (ce nu dispune de ferestre pe latura nordică, către terenul ce a generat P.U.D.), va fi de 2,35 metri.

Odata inițiată elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu, beneficiarii vor urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Întocmit,
Urb. TUDOR Alexandra

Verificat,
urb. BĂJENARU Alexandru