

ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU „CONSTRUIRE SERVICE AUTO”

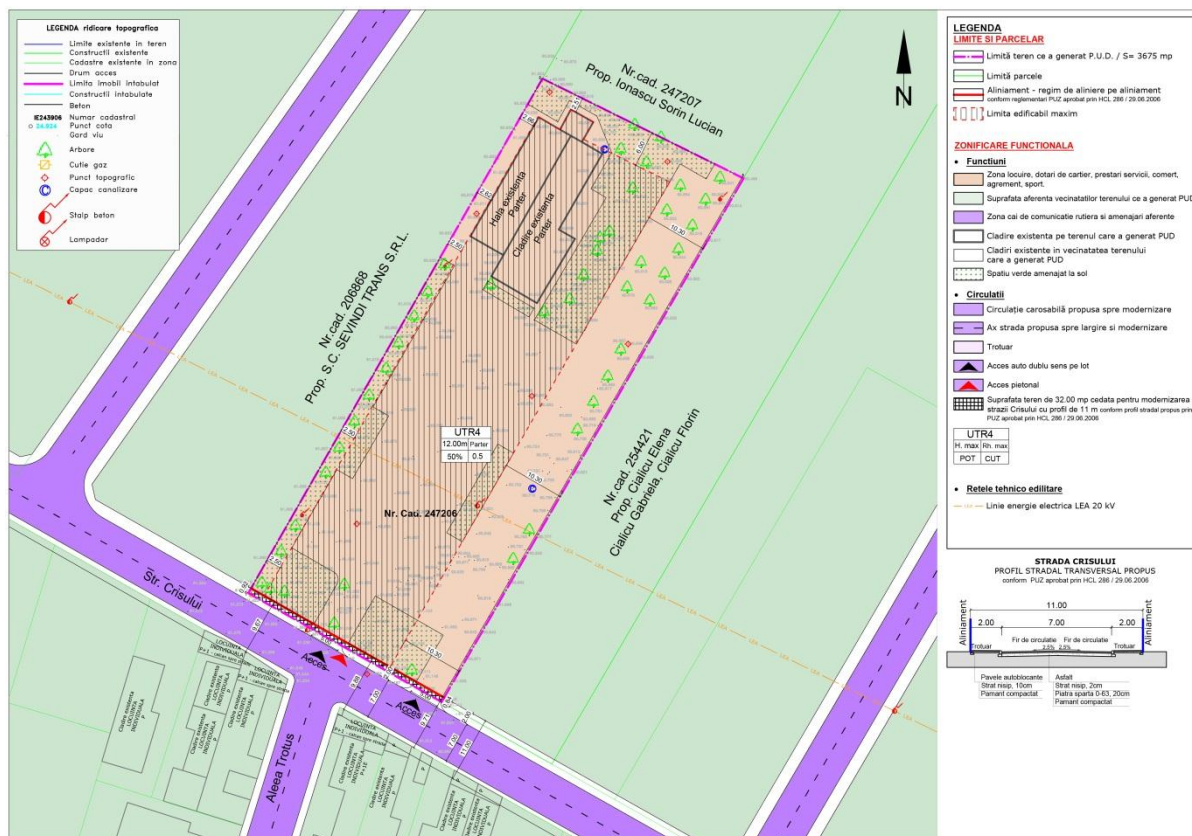
Certificat de Urbanism nr. 1600 din 13.05.2019

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: Municipiul Constanța, Str. Crișului, nr. 14, Parcela A 656/12/1+A 656/11-Lot 1, județul Constanța număr cadastral 247206

ARGUMENTARE: OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTA IN DETALIEREA SI MODIFICAREA REGLEMENTARILOR URBANISTICE APROBATE IN TERITORIUL STUDIAT PRIN HCL nr. 286/29.06.2006

INITIATOR: S.C. PIESEAUTO DEZ S.R.L. prin reprezentant IONAȘCU SORIN-LUCIAN

ELABORATOR : MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, IN PERIOADA: 28.10.2021 - 11.11.2021

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121, SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRUL PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR , OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121, SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: arh. Stebingar Mihai 0723 171 168/ masstudio.constantat@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 28.10.2021 – 11.11.2021 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 12.11.2021 – 21.11.2021

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ **Denumirea proiectului**

“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU”
– CONSTRUIRE SERVICE AUTO –

▪ **Amplasamentul pentru care se initiaza PUD-ul**

Județul Constanța, municipiul Constanța, Str. Crișului, nr. 14,
Parcela A 656/12/1+A 656/11-Lot 1, număr cadastral 247206

▪ **Inițiator (beneficiar)**

S.C. PIESEAUTO DEZ S.R.L. prin reprezentant IONAȘCU SORIN-LUCIAN

▪ **Elaboratorul documentației**

MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA tel: 0723.171.168

▪ **Faza proiect**

P.U.D.

▪ **Data proiect**

Iulie 2020

▪ **Numar proiect**

▪ 237/2019

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat pe strada Crișului nr. 14 în ceea ce privește retragerile construcției față de limitele laterale și posterioare ale terenului și stabilirea coeficientului de utilizare al terenului, având în vedere prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001.

*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 baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța , aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999 , a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 286 din 29.06.2019
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr.minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul 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;
- 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;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

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.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în partea de nord vest a municipiului Municipiului Constanța cu adresa strada Crișului, nr. 14. Zona în care este localizat are un caracter rezidențial, predominant de funcțiunea de locuire dar și de funcțiuni de turism și alimentație publică.

Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828 / 2015 în « Necropola orașului Antic Tomis », cod. CT-I-s-A-02555.



2.2. PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR – P.U.G.

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în zona ZRCM - Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.

S

ubzona: ZRCM 1 - subzona mixta cu cladiri avand regim de construire mediu si inalt si regim de construire continuu sau discontinuu.

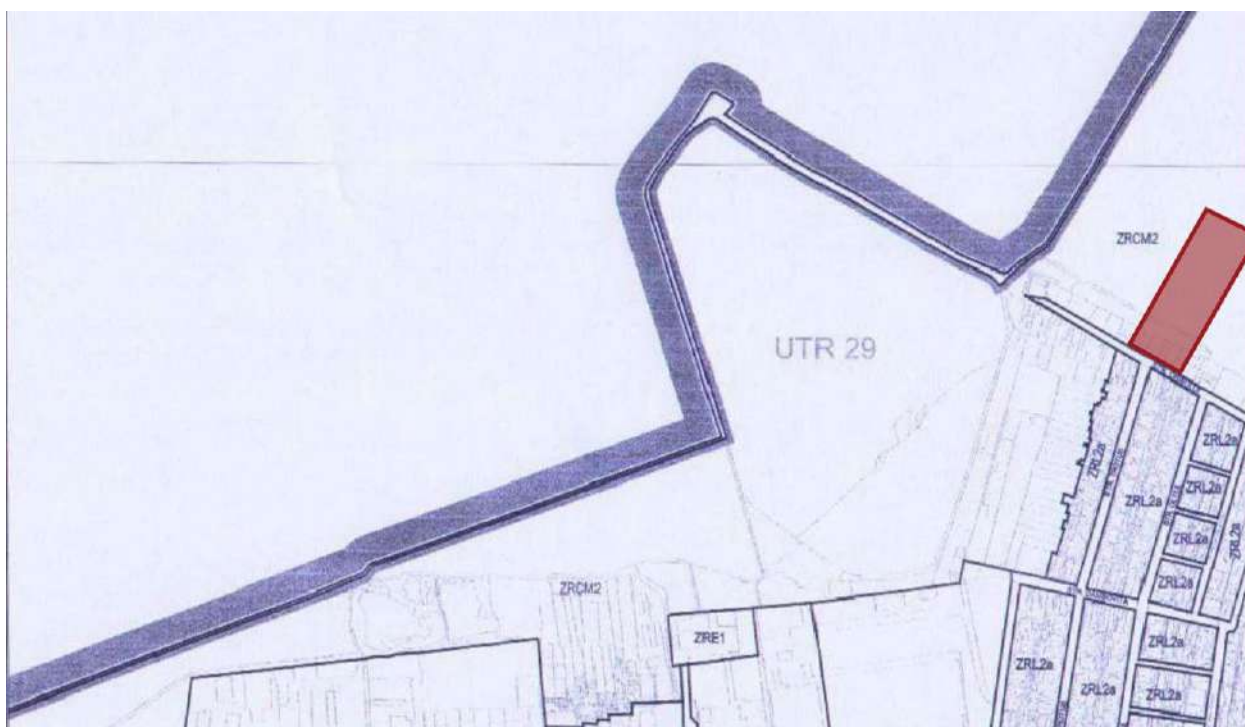
UTILIZĂRI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;

- depozitare mic-gros;
- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- parcaje la sol si multietajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult;
- -se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.



INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;

- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;
- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 75% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- CUT maxim = 3.0;
- prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte CUT maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.0.

2.3. PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE - PUZ 286 / 29.06.2006

Terenul face parte din **U.T.R. 4 – ZONA CRIȘULUI**;

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement și sport

UTILIZĂRI INTERZISE

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.
- Se interzic activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructiile provizorii de orice natura, alte lucrari sau amenajari ce pot aduce daune in zona invecinata.
- Platforme de precolectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime L P+1-3 sau maxim 12 m la cornișă sau la atic.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului și pentru realizarea străzilor propuse (B, C, D, E, F, 1) ca străzi de categoria a III-a cu ampriza de 11 m.
- Pentru locuințe se va respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului sau se permite pana in adancime de 3 m de la gard – pentru constructia principala.
- Pentru alte functiuni – conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA

- În 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 $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai putin de 6 m

IMPREJMUIRE

- Se va urmari ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime si tratare care sa nu depaseasca 2.00 m inaltime; gardurile de separare intre loturi vor avea 2.00 m inaltime si vor fi opace, din zidarie sau scanduri.
- Portile vor fi cat mai simple posibil si in armonie cu restul imprejmuirii

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- In loturile pentru locuinte POT = 40%
- Pentru functiuni publice, dotari urbane POT = 75%

- Pentru activitati economice, productie POT = 50%
- Se interzice construirea in acest UTR pana la intocmirea si aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic cu situatia juruduca a terenurilor actualizata.
- Acest PUD va cuprinde traseele de strazi si parcelarea terenului situat intre strazi tinand seama de limitele de proprietate, de constructiile existente si de solicitarile detinatorilor de teren, inclusiv conditiile pentru comasarea sau reparcelarea loturilor.
- Se va pastra principiul ce reiese din traseele strazilor propuse in PUZ in ideea generarii unei retele stradale care sa se inscrie in ansamblul tramei stradale existente si propuse a Municipiului Constanta.
- La constructiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spatiului public cu trepte, rampe, daca acestea sunt necesare vor fi rezolvate in terenul propriu.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat are acces direct din strada Crișului, situată la sud vest, strada cu asfaltic si trotuare laterale ce asigură legatura cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Disfuncționalități:

- Subdimensionarea strazii Crișului.
- Subdimensionarea trotuarelor aferente strazii Crișului.

3.2. SUPRAFAȚĂ OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul ce a generat documentatia PUD, în suprafață de 3675 mp, are o formă dreptunghiulara fiind delimitat de 3 proprietăți private și de o proprietate publică (strada Crisului).

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- SV: cale de acces strada Crișului
- SE: proprietate privata, nr. cad. 254421
- NV: proprietate privata, nr. cad. 206868
- NE: proprietate privata cu nr. cad. 247207

Clădiri învecinate cu amplasamentul studiat:

- SV: – locuinta individuala P+1E cu calcan spre strada Crisului – distanță 9.67 m
– locuinta individuala P+1E cu calcan spre strada Crisului – distanță 9.88 m
– locuinta individuala P cu calcan spre strada Crisului – distanță 9.71m
- SE: – teren liber de constructii
- NV: – teren liber de constructii
- NE: – teren liber de constructii

Coordonatele STEREO70 ale terenului care a generat realizarea documentatiei P.U.D. sunt:

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303634.645	786975.558	98.393
2	303720.077	787024.370	37.235
3	303703.520	787057.721	100.341
4	303616.577	787007.629	11.528
5	303622.238	786997.587	25.283
Suprafata din acte S = 3675 mp			

3.3. SUPRAFEȚE DE TEREN CONSTRUITE ȘI SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat cu folosința actuală de curți construcții este construit, pe suprafața lui existând o construcție cu funcțiunea de locuință. Construcția a fost realizată în etape în urma emiterii a două autorizații de construire.

Indicatori urbanistici existenți:

P.O.T. existent = **9.65 %**

C.U.T. existent = **0.09**

S_{construită conform cadastru} = **355 mp**

S_{desfășurată conform cadastru} = **355 mp**

Regim de înălțime – parter

Restul suprafeței de teren de 3320 mp din cei 3675 mp este în prezent liberă de construcții, fiind ocupată de platforme betonate și spații verzi.

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
ZONIFICARE EXISTENTA	EXISTENT	
	Suprafață (mp)	% din total
Construcții	355.00	9.65 %
Circulații / platforme betonate	1942.80	52.86 %
Spații libere, plantate	1377.20	37.49 %
TOTAL teren studiat	3675.00	100%

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona din imediată apropiere a terenului studiat are un caracter mixt, pe partea opusă a străzii Crisului față de terenul studiat fiind identificat un țesut dens construit cu locuințe

individuale iar in rand cu terenul studiat fiind identificate hale comerciale, servicii si terenuri neamenajate.

Aspectul arhitectural al clădirilor din vecinătate este mediu, stilul arhitectural al acestora fiind cu accente tradiționale mai ales în cazul locuințelor individuale.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFEȚELOR OCUPATE

Terenul ce a generat documentatia P.U.D., în suprafață de 3675 mp, este proprietate privata a persoanelor juridice, aparținând societății PIESEAUTO DEZ SRL conform Contract de vanzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr. **679** din **08.06.2018**.

Din cele 4 proprietăți cu care se învecinează terenul studiat, 3 sunt proprietăți private a persoanelor fizice și juridice iar una este proprietate publică de interes local (strada Crisului).

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

3.6.1. Condiții de fundare

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel: strat de umplutura pamant cenusiu argilos: 1.20 m – 1.30 m; strat de loess galben pana la adancimi de 3.80 m; argila prafoasa cafenie pana la adancimi de 6 m.

Fundarea se va face direct in stratul de loess galben platic vartos.

Adancimea minima de fundare recomandata: 1.50 m de la cota terenului actual.

3.6.2. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

3.6.3. Adâncimea apei subterane

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata.

3.6.4. Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad K_s , T_c)

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7sec$.

3.7. ANALIA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent din zonă tinde să devină predominant în raport cu cel neconstruit, fiind relativ ordonat și distribuit față de căile de circulație din zonă, cu clădiri dispuse cuplat și izolat și retrageri variabile, predominant fiind amplasarea pe aliniament.

Clădirile existente cu funcțiunea de locuințe individuale sunt în stare medie, au structură portantă și un regim de înălțime variind între P și P+1E.

Clădirile existente cu funcțiunea de hale comerciale sunt în stare medie, au structură metalică și un regim de înălțime parter.

Aspectul zonei este mixt, cu clădiri noi în stare bună, din punct de vedere estetic, zona fiind afectată negativ doar de unele anexe, clădiri aflate în construcție și terenuri neconstruite cu vegetație crescută la întâmplare.

3.8. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona studiată există rețele de utilități a căror poziție a fost stabilită prin intermediul avizelor de utilități.

Conform Aviz Raja S.A. nr 583 din 05.07.2019 pe strada Crisului există conductă de distribuție apă Dn, 110 mm PEHD și colectorul unitar Dn.315mm PVC-KG (H=1-2m)

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 07079688 din 11.02.2021 terenul studiat este traversat de o rețea electrică LEA 20 Kv.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 314.085.341 din 24.06.2019 pe strada Crisului există rețea subterana de distribuție gaze naturale PE 63 R.P.

Conform Aviz Telekom nr. 113 din 12.02.2021 pe strada Crisului nu există rețea și echipamente de comunicații.

Conform Aviz Radet nr. B 8567 din 11.06.2019 în zona amplasamentului nu există rețele de termoficare.

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se interzice construirea in acest UTR pana la intocmirea si aprobarea unui PUD, elaborat pe plan topografic, cu situatia juridica a terenurilor actualizata.

Prin tema program se propune elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu prin care se vor detalia si modifica prevederile din PUZ aprobat cu HCL 286 / 2006 in ceea ce priveste retragerile laterale si posterioare si se va stabili coeficientul de utilizare al terenului.

Prin intermediul proiectului se va asigura suprafata necesară extinderii amprizei străzii Crisului la 11 m din care 2 m trotuar + 7 m carosabil + 2 m trotuar.

Amenajarea exterioară va asigura pe lângă circulația auto și pietonală din interiorul parcelei și numărul necesar de locuri de parcare pentru imobilul cu functiunea de service auto.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere 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;
- Reglementarea coeficientului de utilizare al terenului

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006, terenul studiat se încadra în U.T.R. 4 – ZONA CRIȘULUI

4.2.1. UTILIZĂRI ADMISE – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- Locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement și sport

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui ansamblu de cladiri cu functiune de prestari servicii - service auto

4.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI– se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere (atelier mic de creație pentru bunuri de larg consum: tesaturi, covoare, oglinzi, tablouri, jucarii, bijuterii, croitorie care nu genereaza noxe, praf și zgomot), echipamente publice la nivel de cartier (crese, gradinite, scoli primare, dispensare urbane si dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu conditia ca suprafata acestora sanu depaseasca

250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber pentru depozitare si productie;

- functiuni comerciale, servicii complementare locuirii, activitati manufacturiere, echipamente publice la nivel de cartier (crese, gradinite, scoli primare, dispensare urbane si dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu suprafata defasurata peste 250 mp se admit cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii Plan Urbanistic de Detaliu;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul locuintelor pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acesteia.

4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- dispunerea de panouri de afis pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane, autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice alta functiune ce nu a fost mentionata la art. 4.2.1 si 4.2.2

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

4.3.1. FUNCȚIUNEA PROPUȘA – Service auto

4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN = 3675 mp – forma si dimensiunile terenului se pastrează

**4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă POT = 1837.50 mp - (POT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 = 50%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ INVESTIȚIE = 880 mp**

- 4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă CUT = 1837.50 mp** - (CUT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 - nu este specificat, CUT propus prin PUD = 0.5)
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ INVESTIȚIE = 880 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

4.4.1. DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

4.4.2. ACESE PIETONALE ȘI AUTO

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor stingere a incendiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Se propune ca accesul auto și pietonal să se realizeze din strada Crisului, stradă propusă prin PUZ aprobat prin HCL 286 din 29.06.2006 spre modernizare și ampriza de 11.00 m: 2 m trotuar + 5m carosabil + 2m trotuar.
- Pentru dezvoltarea strazii Crisului este necesar un schimb de terenuri între proprietatea privată și cea publică, fiind necesară cedarea a 32.00 mp din terenul studiat.

4.4.3. ACESE PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR

- Utilajele pentru stingerea incendiilor au accesul asigurat pe teren din strada Crisului, circulațiile interioare din interiorul parcelei asigurând accesul la fațada principală, fatada posterioară și una din fatadele laterale

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

- Planul Urbanistic de Detaliu urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, materializată prin realizarea a trei hale metalice ce vor îndeplini funcțiunea de service auto alături de clădirea existentă pe teren.

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- Prin prezenta documentatie nu se propun interventii asupra cladirilor existente pe teren.

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

- Pentru a facilita accesul la service-ul auto se propune o intrare carosabila de 5m si o intrare pietonala din strada Crisului. Circulatia care va deservi zona boxelor de reparatii si zona ITP va avea o latime de 8 m. Legatura cu corpurile din partea posterioara a terenului (zona administrativa si zona de tinichigerie) se va realiza prin intermediul unei circulatii de minim 5.50 m.
- Se propune un al doilea acces auto ce va deservi lotul cu numarul cadastral 247207, invecinat pe latura NE, aflat tot in proprietatea initiatorului PUD, care va avea maxim 5m si va asigura pe langa accesul auto pe lotul cu numarul cadastral 247207, accesul la locurile de parcare aferente lotului cu numarul cadastral 247207 asigurate pe terenul ce a generat documentatia PUD.

4.7.1. ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

- Se va face cu respectarea **HCL 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.**

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

- Nu este cazul datorită faptului că terenul este aproximativ plat iar cadrul construit în zonă este predominant în raport cu cel natural, propunerea urmând a se integra în cadrul construit existent.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

- Nu este cazul.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Managementul corespunzator al organizarii de santier si al lucrarilor de constructie in sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii cadrului natural.

In perioada de realizare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

- Este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona.
- Deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.
- In ceea ce priveste punctele de lucru, apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.
- Operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate
- La parasirea incintei organizatorilor de santier, rotile autovehiculelor se vor curata.
- Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, evitandu-se suprafetele nepavate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer.
- Este important ca in pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate.
- Depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, care pot fi spalate de apele pluviale si pot polua solul, subsolul si apele subterane trebuie depozitate in spatii inchise sau acoperite
- Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse in caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor - se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata in proiect, luandu-se masuri de prevenire si combatere a poluarilor accidentale.
- In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului.
- Se vor evita activitatile de incarcare/descarcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf in perioadele cu vant puternic.
- Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.
- Drumurile vor fi permanent intretinute prin stropire cu apa pentru a se reduce praful.
- Este interzisa amplasarea unor depozite temporare de carburanti si lubrefianti, de unde se pot produce pierderi pe sol;
- Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deseurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deseurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol.
- Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate.

In perioada de functionare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

- Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul retelei nou proiectate in reseaua publica existenta
- Se va asigura integritatea retelei de evacuare apa uzata.

-In vederea diminuării impactului apelor provenite din parcuri și al apelor pluviale impure, se vor lua măsuri precum: trecerea apelor provenite de la parcuri și de pe caile de circulație prin separatoare de hidrocarburi, înaintea deversării acestora în rețeaua de canalizare publică.

-Centralele termice vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor în vigoare.

-Impunerea unor viteze maxime de circulație în zonele de parcare

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VICINĂȚEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

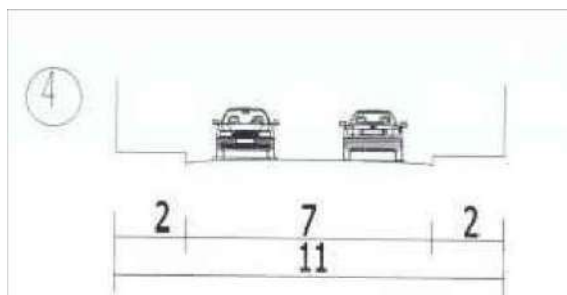
Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCJ nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța .

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- suprafața verde asigurată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor și parcarilor va fi de minim 25% din suprafața totală a terenului, restul de spațiu verde până la asigurarea minimumului prevăzut în HCJ nr. 152 din 22.05.2013 (50 % din suprafața totală a terenului) putând fi repartizată pe:
 - suprafața fatadelor construcțiilor
 - suprafața teraselor / acoperișului
 - suprafața verticală a împrejurimilor
 - dale înierbate pentru parcuri
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

- Accesul la terenul ce a generat documentația PUD este asigurat prin strada Crisului, stradă ce în prezent are învelișul de asfalt, o lățime variabilă, trotuare laterale și ilimat stradal.
- Profilul străzii Crisului a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL286/29.06.2006 la o ampriză de 11 m din care 2 m trotuar + 7m carosabil + 2m trotuar, cu sens dublu.



STRADA CRIȘULUI

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ – se menține

4.14. LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Sistematizare verticala - are ca scop determinarea cotelor ± 0.00 pentru constructia proiectata, asigurarea scurgerii apelor meteorice si realizarea unui microrelief util. Se urmareste realizarea scopurilor principale:

- oprirea accesului apelor meteorice din afara in interiorul incintei, atat in timpul executiei cat si in timpul folosirii acesteia;
- indepartarea apelor meteorice cazute in incinta, prin dirijarea si evacuarea lor catre exterior prin:
 - lucrari speciale (statii de pompare, bazine de retentie);
 - retele subterane (canalizari);
 - mijloace de suprafata (rigole, santuri).
- asigurarea cailor de comunicatie pentru pietoni si vehicule;
- asigurarea conditiilor optime pentru fundare a tuturor obiectelor prevazute in incinta.

Odată cu sistematizarea verticală vor fi realizate și lucrările de amenajarea exterioara ce cuprind:

- realizarea circulatiilor auto în incintă, a platformelor pentru parcare și a trotuarelor de circulație pietonală
- amenajarea peisagistică a spațiilor libere, neconstruite în spații verzi

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.15.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului pentru realizarea ca stradă de categoria a III-a cu ampriza de 11 m - prin prezenta documentatie se propune cedarea in folosul domeniului public a unei suprafete de 32 mp aferente modernizarii strazii Crisului.
- pentru locuințe se va respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului sau se permite pana in adancime de 3 m de la gard – pentru constructia principala
- pentru alte functiuni – conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

4.15.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se dorește modificarea retragerilor laterale față de retragerile propuse prin PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006 în care este specificat: -în 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 $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai putin de 6 m

Conform P.U.D. propus se propune:

- față de limita laterala de NV cladirile vor fi retrase la jumatate din inaltime dar nu mai putin de 2.50 m.

- față de limita laterala de SE cladirile vor fi amplasate la minim 10.30 m față de limita de proprietate
- fata de limita posterioara de NE, se păstrează retragerile din PUZ: cladirile vor fi amplasata o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerile vor respecta limita edificabilului din plansa U02 – Reglementari urbanistice
- retragerile propuse prin prezenta documentatie vor fi aplicate constructiilor noi

4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Se măsoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă;
Înălțimea maximă admisă este P+1-3E, respectiv H maxim = 12.00 metri.
- Se mențin reglementările din HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru investitia propusa se propune un stil arhitectural contemporan cu o tratare volumetrica liniara, simpla, specifica funcțiunii adăpostite. Volumele propuse se încadrează în reglementările anterior aprobate și respectă condițiile instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. Se vor utiliza atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatării.

4.15.5. ILUMINATUL ARHITECTURAL

- În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:

1.Piese scrise:

- memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

2. Piese desenate:

- Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.

- Simulări 3D (pe zi și pe noapte).

- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.
- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.
- Proiectul de iluminat arhitectural va fi supus avizării comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului din cadrul primăriei municipiului Constanta.

4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- POT maxim aprobat = 50%
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006, coeficientul de utilizare al terenurilor nu este specificat
- **Conform PUD propus:**
CUT maxim = 0.5

INDICATORI URBANISTICI reglementati in PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL 286 / 2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	nespecificat	P+3E (12,00 m)	1837.50 mp	-

Indicatori urbanistici maximi propusi prin PUD cu respectarea reglementarilor din P.U.Z. aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	0.5	Parter (12,00 m)	1837.50 mp	1837.50 mp

Indicatori urbanistici conform investitiei propuse - Service auto -					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3643 mp	24.15%	0.241	Parter (12,00 m)	880.00 mp	880.00 mp

1.1. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.
- Conform Aviz Raja S.A. nr 583 din 05.07.2019 pe strada Crisului există conductă de distribuție apă Dn, 110 mm PEHD și colectorul unitar Dn.315mm PVC-KG (H=1-2m)
- Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 07079688 din 11.02.2021 terenul studiat este traversat de o rețea electrică LEA 20 Kv.
- Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 314.085.341 din 24.06.2019 pe strada Crisului există rețea subterana de distribuție gaze naturale PE 63 R.P.
- Conform Aviz Telekom nr. 113 din 12.02.2021 pe strada Crisului nu rețea și echipamente de telecomunicații.
- Conform Aviz Radet nr. B 8567 din 11.06.2019 in zona amplasamentului nu exista retele de termoficare.

1.2. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	% din total	Suprafață (mp)	% din total
Constructii existente	355.00	34.92 %	355.00	9.65 %
Constructii propuse	-	-	525.00	14.29%
Circulații, trotuare, platforma betonata	1942.80	52.86 %	1318.00	35.86 %
Parcaje	-	-	582.00	15.83 %
Teren ce va fi cedat pentru modernizare strada	-	-	32.00	0.87 %
Spatiu verde la sol	1377.20	37.49 %	863.00	23.50 %***
TOTAL teren studiat	910.00	100%	910.00	100%

*** Restul de spatiu verde pana la asigurarea minimului prevazut in HCJ nr. 152 din 22.05.2013 (50% din suprafata totala a terenului) va fi repartizata pe:

- suprafata fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor / acoperisului
- suprafata verticala a imprejmirilor
- dale inierbate parcare

2. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unui ansamblu de cladiri cu functiunea de service auto prin detalierea acceselor, coeficientului de utilizare al terenului, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

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

Implicarea publicului va fi făcută prin postarea pe site-ul primăriei a intenției de elaborare cu punerea la dispoziției a unui P.U.D. Preliminar cu fotografii elocvente și toate datele necesare identificării zonei și a modificărilor propuse. Acesta va fi menținut pe site pe toată perioada de obținere avize, timp în care, cei interesați vor putea transmite sugestii în ceea ce privește strategia de dezvoltare a zonei afectate.

În faza ulterioară de dezbatere publică, se va amplasa pe teren un panou cu anunțul de consultare, se va posta din nou pe site anunțul de consultare, pentru o perioadă de 10 zile și se vor notifica toți vecinii imobilului ce a generat P.U.D.. De asemenea, se va organiza o

ședință de dezbatere publică stabilită de comun acord în calendarul consultării și se va face o corespondență între cei interesați, primărie și elaboratorul documentației de urbanism. La finalul procedurii, se va întocmi raportul informării și consultării populației, act necesar în vederea aprobării P.U.D.-ului de către administrația locală.

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:
Arh. Paula Sârbu

Verificat:
Urb. Cătălin Dumitrache



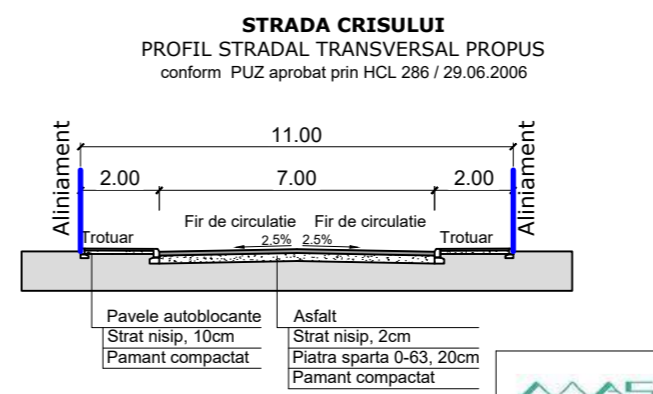


LEGENDA
LIMITE SI PARCELAR

- Limită teren ce a generat P.U.D. / S= 3675 mp
- Limită parcele
- Aliniament - regim de aliniere pe aliniament conform reglementari PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006
- Limita edificabil maxim

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- Functiuni**
 - Zona locuire, dotari de cartier, prestari servicii, comert, agrement, sport.
 - Suprafata aferenta vecinatatilor terenului ce a generat PUD
 - Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
 - Cladire existenta pe terenul care a generat PUD
 - Cladiri existente in vecinatatea terenului care a generat PUD
 - Spatiu verde amenajat la sol
- Circulatii**
 - Circulație carosabilă propusa spre modernizare
 - Ax strada propusa spre largire si modernizare
 - Trotuar
 - Acces auto dublu sens pe lot
 - Acces pietonal
 - Suprafata teren de 32.00 mp cedata pentru modernizarea strazii Crisului cu profil de 11 m conform profil stradal propus prin PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006
- Rețele tehnico edilitare**
 - Linie energie electrica LEA 20 kV



Vicinătățile amplasamentului sunt:
 - SV: cale de acces strada Crisului
 - SE: proprietate privata, nr. cad. 254421
 - NV: proprietate privata, nr. cad. 206868
 - NE: proprietate privata cu nr. cad. 247207

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr Pct	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D (i, i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303634.645	786975.558	98.393
2	303720.077	787024.370	37.235
3	303703.520	787057.721	100.341
4	303616.577	787007.629	11.528
5	303622.238	786997.587	25.283

Suprafata din acte S = 3675 mp

INDICATORI URBANISTICI reglementati in
PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL 286 / 2006

S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	neprecizat	P+3E (12,00 m)	1837.50 mp	-

Indicatori urbanistici maximi propusi prin PUD cu respectarea reglementarilor din P.U.Z. aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	0.5	Parter (12,00 m)	1837.50 mp	1837.50 mp

Indicatori urbanistici conform investitiei propuse
- Service auto -

S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3643 mp	24.15%	0.241	Parter (12,00 m)	880.00 mp	880.00 mp

RETRAGERI MINIME PROPUSE PRIN PUD

SUD VEST - Cladiri dispuse pe aliniament (se mentine reglementarea din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006)
 SUD EST - minim 10.30 m
 NORD EST - 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.00 m
 - pentru cladirile existente retragerile se mentin
 NORD VEST - 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 2.50 m
 - pentru cladirile existente retragerile se mentin

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

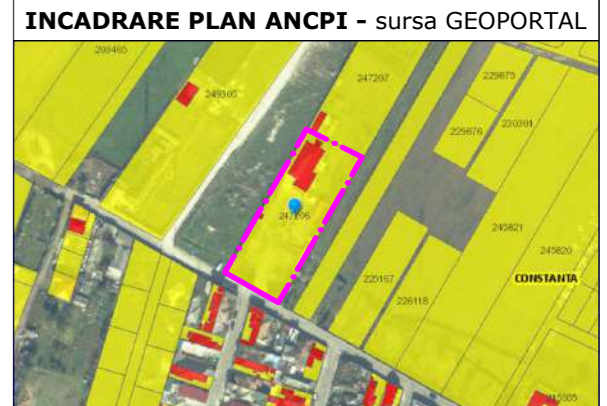
Se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL nr. 318 din 31.08.2020 privind aprobarea unor precizări în cuprinsul Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

ASIGURAREA SPATIILOR VERZI

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCJ nr. 152 din 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.

Suprafata verde asigurata pe terenul ramas liber dupa realizarea constructiilor va fi de minim 23.50% din suprafata totala a terenului, restul de spatiu verde pana la asigurarea minimului prevazut in HCJ nr. 152 din 22.05.2013 (50% din suprafata totala a terenului) putand fi repartizata pe:

- suprafata fatadelor constructiilor
- suprafata teraselor / acoperisului
- suprafata verticala a imprejurimilor



BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFATA	
	mp.	%
Constructii existente	355.00 mp	9.65 %
Constructii propuse	525.00 mp	14.29 %
Circulatii, trotuare	1318.00 mp	35.86 %
Parcaje	582.00 mp	15.83 %
Teren cedat pentru modernizare strada	32.00 mp	0.87 %
Spatiu verde la sol	863.00 mp	23.50 %
TOTAL	3675.00 mp	100 %

RETRAGERI CONFORM INVESTITIEI PROPUSE

SUD VEST - retras de la aliniament 9.00 m
 SUD EST - minim 10.30 m
 NORD EST - minim 41.30 m
 - pentru cladirile existente se mentin retragerile
 NORD VEST - minim 2.55 m
 - pentru cladirile existente se mentin retragerile

S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L.
 113/644/2013 | CUI: RO26320750
 SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA
 TEL: 0723.171.168

Beneficiar: **S.C. PIESEAUTO DEZ S.R.L.**
 prin **Ionascu Sorin-Lucian**
 Adresa: judetul Constanta, municipiul Constanta, strada Muntii Tatra, nr. 18A

Pr. nr. 237/2019

Titlu proiect: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - construire service auto**
 Amplasament: judetul Constanta, municipiul Constanta, strada Crisului, nr. 14, nr.cad. 247206

Faza: P.U.D.

Titlu plansa: **REGLEMENTARI URBANISTICE**

Planșa nr. U-02

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuala a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.