

ANUNT CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE

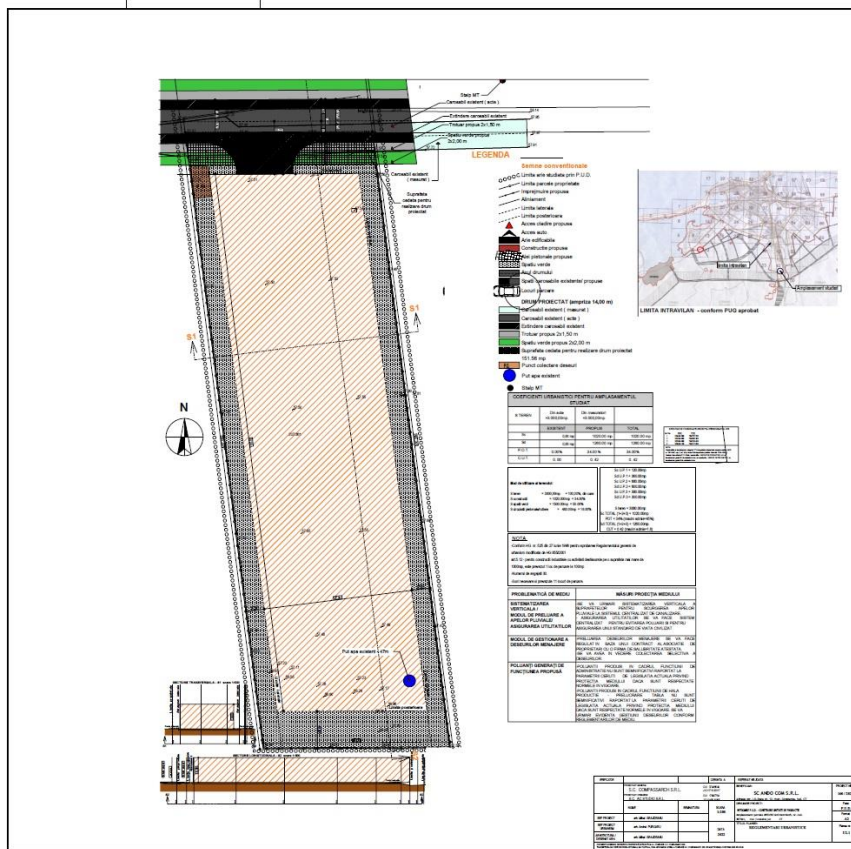
Certificat de Urbansim nr.52 din 13.01.2022

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL CONSTANTA, JUDETEL CONSTANTA
parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361**

ARGUMENTARE: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unei unitati de productie

INITIATOR: **TUDOSE CLAUDIU pentru S.C. ANDO COM S.R.L.**

ELABORATOR: **S.C. COMPASSARCH S.R.L. si S.C. AC STUDIO S.R.L.**



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA, IN PERIOADA: 23 02 2023-10 03 2023

OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL- LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POSTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, CAMERA 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC), AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL, BD. LAPUSNEANU, NR.116C.

SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INITIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVATII FORMULATE. INITIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE PRIMARIA MUNICIPULUI CONSTANTA.

ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA

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

DATE DE CONTACT ELABORATOR: dr. ing. TUDOSE CLAUDIU, email: office@euroton.ro

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 ALABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA

ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI: 23 02 2023 – 10 03 2023 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR: 11 03 2023-20 03 2023

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Obiectiv:** "ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE"
- **Beneficiar (investitor):** SC ANDO COM S.R.L.
- **Amplasament (adresa completă):** parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361, mun. Constanta, jud. CT
- **Proiectant general:** S.C. COMPASSARCH S.R.L.; CUI 37408549, J12/1713/2017, arh. Mihai Grajdeanu
- **Proiectant de specialitate (urbanism) :** S.C. AC STUDIO S.R.L.; CUI 17997784, J22/2435/2005, arh. Andrei Purcaru
- **Proiectant de specialitate (instalatii) :** ing. Ciprian Dumitriu
- **Colaboratori :**
 - Studiu topografic:** ing. Corici Gheorghe
 - Studiu geotehnic:** ing. Moga Dragos
- **Număr proiect:** 160/2021
- **Faza de proiectare:** PUD
- **Data:** aprilie 2022

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie va servi la realizarea documentatiei pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE din mun. CT, jud. Constanta, parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361.

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:

- **doua hale de productie parter** (UNITATE PRODUCTIE 2 si 3 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE), avand suprafetele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei.
- **un corp administrativ** (UNITATE PRODUCTIE 1 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) – **constructie P+2 E**, cu sprafata construita de 120 mp, respectiv suprafata desfasurata de 360 mp, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua sali de ședinte.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*

Terenul studiat este situat in intravilanul minicipiului Constanta, parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361.

Folosinta actuala a terenului conform extras de carte funciara este: categoria de folosinta – arabil, teren liber de constructii.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012 terenul se afla situat in zona de reglementare urbanistica A2 – subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*

Studiile de fundamentare prezinta concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pentru fundamentarea planului urbanistic de detaliu și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare noi studii de fundamentare ce se asigura prin grija elaboratorului.

Studiile de fundamentare ale propunerilor din P.U.D. reprezintă analiza problematicei teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare urmatoarele documentații si indicații:

- Plan topografic;
 - Avize de la deținătorii de utilități din zona;
 - Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
 - Identificarea situației juridice a terenurilor;
 - Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.
- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

Interdicțiile temporare (definitive) de construire sunt următoarele:

- Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial volumetric.
- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și un front minim la strada de 20 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, secțiunea PRESCRIPTII GENERALE:

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR (conform Certificatului de Urbanism – Regimul juridic):

- 5.3 Pentru parcele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la strada de peste 30m sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- 5.4 Pentru parcele cu suprafață peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUD.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, secțiunea I – ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: „locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD”.

Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D., avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.

UTILIZARI ADMISE

- se admit activități productive desfasurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren; se admit:
 - parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparații auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanenta sau securitatea unităților;

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și

produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarelor funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poșta și telecomunicații.

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ prescolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- terenul face parte din zona de impozitare D.

REGIMUL TEHNIC

POT: maxim = 45% pentru P+3/12m;

CUT: maxim 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

AMPLASAREA TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de:

- 5 m pe strazile de categoria aII-a;
- 3m pe strazile de categoria aIII-a.
- la intersecția dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre strazi, având o lungime de minim 12m pe strazi de

categoria aI-a si de 6m pe strazi de categoria aIII-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR – conform urmatoarelor conditionari:

- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 3m;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A – subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumătate din inaltimea cladirii , dar nu mai puțin de 3m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1.90m de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumătate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai puțin de 6m;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate daca pe fatadele opuse 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 de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE– conform urmatoarelor conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si actualizarile ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012 – conform urmatoarelor conditionari:

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii-reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de min. 1,20m.

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi 12m; in culuoarele rezervate liniilor electice 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 cladirile mai inalte inconjuratoare.

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se vor asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza resursele de apa.

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- 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 zonei;
- suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

IMPREJMURI

- imprejmirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2 m, din care un soclu de 0.60m si vor fi dublate de un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50m distanta cu un al doilea gard transparent de 2.50m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- 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.

CERINTE PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR

- se vor aplica cerinte minime de performante energetice stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor, la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/ inlocuire/

modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr. 372/13.12.2005 privind performanta energetica a cladirilor.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

În funcție de amploarea și complexitatea problematicii, prevederile din P.U.D. se pot fundamenta și pe alte studii, ale caror concluzii vor fi prezentate pe parcursul demersului aprobării studiului urbanistic de detaliu.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului. În acest sens, P.U.D.-ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcțiile și de asemenea va respecta regimul tehnico - economic ce este impus prin RLU.

Prin elaborarea planului urbanistic de detaliu se deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea fazelor de proiectare a investiției (SF - studiu de fezabilitate, PTh - proiect tehnic, DE - detalii de execuție) și eliberarea autorizației de construire (AC).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul și circulația în interiorul zonei studiate sunt posibile dintr-o singură cale de acces – cale de acces cu nr. cad. 231048, făcând legătura cu bld. I.C. Brătianu cu direcții spre centrul orașului Constanța, respectiv localitatea Murfatlar în direcția opusă.

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind însă echipată necorespunzător din punct de vedere al circulației auto principale. Drumurile existente în zona studiată vor trebui modernizate și întreținute periodic.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa stratului asfaltic corespunzător și a trotuarelor pe căile de acces adiacente amplasamentului studiat.
- Dimensionarea necorespunzătoare a căii de acces cu nr. cad. 231048.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului studiat este de 3000mp. Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic realizat în prealabil.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- Nord: cale de acces cu nr. cad. 231048;
- Est: proprietate privată cu nr. cad.252269;
- Sud: proprietate privată;
- Vest: proprietate privată.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

În prezent, pe amplasament nu există construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, zona se caracterizează prin construcții aflate într-o stare corespunzătoare, dar și construcții nefuncționale specifice zonelor industriale.

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona este mediu construită. Zona dispune de spații verzi ce delimitează drumurile, dar și de terenuri private neconstruite – livezi, vii etc.

3.5. Destinația clădirilor

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din:

- construcții cu funcțiunea de producție și servicii;

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

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile) și obiectivele de interes public;

La N - cale de acces cu nr. cad. 231048;

- teren proprietate publică de interes național;

Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

La E - proprietate privată cu nr. cad. 252269;

La S - proprietate privată;

La V - proprietate privată.

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - proprietatea asupra terenurilor.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adâncimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Dobrogea cuprinde două mari unități morfostructurale, contrastante prin fizionomia, înălțimea, geneza și vârsta lor – podisul dobrogei, pe de o parte, Lunca Delta Dunării, câmpia și complexul lagunar Razelm, pe de altă parte.

Podisul Dobrogei este un podis structural, tabular, dezvoltat în cea mai mare parte pe formațiuni sarmatiene, predominant calcaroase (calcare Iumaselice, calcare oolitice), motiv pentru care păstrează și caracterul unui platou calcaros, al cărui relief este acoperit și estompat de loess, care eformează o cuvertură mai groasă și relativ continuă în raport cu celelalte unități dobrogene.

Conform P100-1/2013 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control.

Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de vârf a accelerației orizontale a terenului „ag” determinate pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime, ce are valoarea $ag = 0,20 g$ și valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7 \text{ sec}$ a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

Adâncimea de îngheț se situează la 80-90 cm de la nivelul terenului conform Normativului NP 112/2004 pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe coroborate cu stas 6054/77 – Zona Teritoriului României după adâncimea de îngheț.

Considerații geotehnice

S-au executat 2 foraje F10-F20 care au pus în evidență stratificarea terenului amplasament și

caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor investigate.

Forajele F10-F20 si lucrarile executate in zona, au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- a- in suprafata pamant cenusiu pana la adancimea de aprox. 0,90 m;
- b- urmeaza un strat de loess galben ce se dezvolta pana la adancimea de 3,80 m de la cota terenului actual;
- c- forajul cel mai adanc a fost oprit in stratul de praf argilor.

Din lucrarile executate in zona rezulta ca loess-ul se incadreaza in grupa A – P.S.U.C. ce prezinta tasari suplimentare, in caz de umezire sub incarcările transmise de fundatii conform Normativ NP 125 (PRINCIPIILE SR EN /97-1:2004 SI SR EN/ 97-2:2008).

Se incadreaza in categoria pamanturilor cu compresibilitate mare in stare naturala M2-2nat ~60-70daN/cmp si compresibilitate foarte mare, in stare inundabila M2-3i~45daN/cmp.

Nivelul panzei freatice

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu s-a întâlnit în foraje la adâncimea investigată.

Categoria geotehnica

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevazute in normativ NP 074/2007 terenul din amplasament intruneste urmatorul punctaj preliminar:

-Conform anexei I.1, pct.A a.2.1

Conditii de teren : Terenul face parte din categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificatii practice uniforme si orizontale.....3 punct;

-Conform anexei I.1, pct.A.1.2.2. Apa subterana- fara epuizmente.....1 punct;

-Conform anexei I.1, pct.A1.2.3. Clasificarea constructiilor dupa importanta; pot fi incadrate in categoria de importanta normala.....3 puncte;

-Conform anexei I.1, pct.A1.2.4. Vecinatatile fara riscuri....1 punct;

-Zona seismica ag=),20g.....2 puncte;

Rezulta pri insumare pentru stabilirea categoriei geotehnice un total de ...,10 puncte.

Pentru amplasamentul studiat rezulta Categoria geotehnica 2 si din punct de vedere al riscului geotehnic Risc geotehnic moderat.

Evaluarea presiunii conventionale de baza

Se recomanda fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos la $D_f = 1,50m$ de la CTN.

Se estimeaza pe stratul de loess galben, in calculul dimensionarii fundatiilor in cele doua cazuri presiunea conventionala de calcul $p_{conv.} = 100$ kPa gruparea fundamentala.

3.8. Adâncimea apei subterane

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu s-a întâlnit în foraje la adâncimea investigată.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform P100-1/2013 se reda reprezentarea actiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic si valoarea perioadei de control.

Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a acceleratiei oerizontale a terenului „ag” determinate pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzator starii limita ultime, ce are valoarea $ag = 0,20$ g si valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7$ sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

3.10. Analiza fondului construit existent

Amplasamentul este liber de construcții.

3.11. Echiparea existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul) precizându-se echiparea existentă.

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- circulații/ căi de comunicație,
- sisteme de protecție a mediului:
 - cale de acces cu nr. cad. 231048 - este necesară realizarea unei perdele de protecție plantată acolo unde lipsește,
- echipări ale teritoriului:
 - rețeaua de apă potabilă - obiectiv de interes local
 - rețeaua de canalizare - obiectiv de interes local
 - rețeaua electrică de medie tensiune - obiectiv de interes local
 - rețeaua de gaz metan de medie presiune - obiectiv de interes local
 - lucrările de prelungire a rețelelor se vor realiza de către primăria municipiului Constanta și/ sau împreună cu proprietarii din zonă.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de producție și un corp administrativ.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:
- **doua hale de producție parter**, având suprafețele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei, respectiv:

- Masina de roluit tabla electrica cu 3 valțuri + rola spate motorizata + afisaj de cote
- Închizător de falț
- Presă de asamblare
- Instalatie de debitat cu plasma PLASMA CUTTER 6000x1500x5 mm + aspiratie + filtru
 - Masina de bordurat și imbinat coturi tubulatura circulara pentru ventilatie
 - Sistem derulator, indreptare și avans tabla pentru instalatii cu plasma
 - Masina de bordurat tip Pittsburg și Snaplock
 - Masina de bordurat și închis tubulatura rectangulara
 - Masina faltuit tabla pentru tubulatura ventilatie tip Pittsburgh și Snaplock
 - Abkant manual segmentat de indoit tabla pentru ateliere de tinichigerie
 - Masina pentru sudura tubulatura circulara

- Masina de bordurat
- Utilaj de derolare a tablei
- Masina automata productie tubulatura rectangulara
- Masina verticala pentru inchidere tubulatura
- Presa cu excentric 80 tone
- Utilaj pentru bordurat profil
- Presa pentru fabricat si aplicat cornier
- Utilaj tubulatura elicoidala tabla galvanizata pentru ventilatie cu sistem de fasiere tabla
- Masina de sertizat garnituri
- Compresor cu surub si uscator tip NEW SILVER D 10S/500, 10 bar
- Compresor cu surub si uscator tip NEW SILVER D 4/200, 10 bar
- Utilaj bordurat profil TDC pentru tubulatura de ventilatie

- Masina de taiat profile pentru tubulatura rectangulara
- Aparat de sudura in puncte

▪ **un corp administrativ – constructie P+2E**, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua Sali de ședinte. Descrierea functionala a spatiilor din corpul administrativ este urmatoarea:

Parter

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Receptie ----- 6,58 mp
- Grup sanitar femei ----- 2,92 mp
- Grup sanitar barbati----- 2,92 mp
- Spatiu tehnic (pompa caldura) ----- 2,25 mp
- Zona aprovizionare si urmarire productie 45,55 mp
- Sala de sedinte----- 15,80 mp
- Birou director----- 13,40 mp

Etaj 1

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Grup sanitar femei ----- 2,92 mp
- Grup sanitar barbati----- 2,92 mp
- Spatiu tehnic ----- 2,25 mp
- Birou----- 54,01 mp
- Birou financiar ----- 15,80 mp
- Birou coordonator----- 13,40 mp

Etaj 2

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Grup sanitar femei ----- 2,92 mp
- Grup sanitar barbati----- 2,92 mp
- Spatiu tehnic ----- 2,25 mp
- Sala de ședințe ----- 54,00 mp
- Birou 1----- 15,80 mp
- birou 2 ----- 13,40 mp

4.3. Capacitate, suprafata desfasurata

O hala de productie (UNITATE PRODUCTIE 2 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) desfasurata pe parter are suprafata de 600 mp, fiind amplasata in partea de vest a amplasamentului.

Cealalta hala de productie (UNITATE PRODUCTIE 3 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) desfasurata pe parter are suprafata de 300 mp, fiind amplasata in partea de est a amplasamentului.

Corpul administrativ (UNITATE PRODUCTIE 1 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) – constructie P+2E are suprafata construita de 120 mp, fiind aplasat in partea de nord a amplasamentului in legatura cu accesul carosabil si pietonal in incinta. Suprafata desfasurata a corpului administrativ este de 360mp.

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe urmatoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - 10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;
- **La Sud:**
 - 6.00 m fata de limita de proprietate;
- **La Est:**
 - 3.00 m fata de limita de proprietate
- **La Vest:**
 - 3.00 m fata de limita de proprietate

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesită modernizare, lipsind pe alocuri imbrăcămintea asfaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizeaza din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de productie;
- dimensionarea corespunzătoare a caii de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul nou propus pe amplasament are latimea de 6.00 m si este prevazut cu trotuare de o parte si de alta. Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la laturile constructiilor propuse pe amplasament.

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

Se va tine cont de realizarea unor construcții și amenajări care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin- gol,

materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică nu depreciază valoarea peisajului existent.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul. Amplasamentul este liber de construcții.

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

Terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevăzut cu trotuare, iar clădirile prevăzute perimetral cu accese pietonale.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Terenul studiat prin P.U.D. va găzdui funcțiuni ce nu se situează între activitățile definite de legea 22/2001 anexa I, pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo. De asemenea se află la o distanță de aproximativ 3,00 km de cea mai apropiată arie protejată (conform <http://atlas.anpm.ro/atlas#>).

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: funcționarea întreprinderilor de producție și a celor ce adăpostesc servicii, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul construit (amenajat) este în continua dezvoltare, fiind predominant față de cel natural (neamenajat), de aceea este necesară întreținerea zonelor plantate existente.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Cel puțin 70% (în greutate) din deșeurile nepericuloase provenite din construcții și demolări (cu excepția materialelor geologice naturale menționate la categoria 17 05 04 din lista europeană a deșeurilor stabilită prin Decizia 2000/532/CE) și generate pe șantierul de construcții vor fi pregătite pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare a materialelor, inclusiv operațiuni de ramblerie care utilizează deșeurile pentru a înlocui alte materiale, în conformitate cu ierarhia deșeurilor și cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor

din construcții și demolări.

Operatorii vor limita generarea de deșuri în cadrul proceselor legate de construcții și demolări, în conformitate cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor din construcții și demolări, luând în considerare cele mai bune tehnici disponibile și utilizând demolarea selectivă pentru a permite îndepărtarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase. De asemenea, aceștia facilitează reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin îndepărtarea selectivă a materialelor, utilizând sistemele de sortare disponibile pentru deșeurile din construcții și demolări. Proiectarea clădirilor și tehnicile de construcție contribuie la circularitate și, în special, permit să se demonstreze, cu referire la ISO 20887 sau la alte standarde pentru evaluarea capacității de demontare sau a adaptabilității clădirilor, că modul în care acestea sunt proiectate le face mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai adaptabile, mai flexibile și dotate cu o capacitate mai mare de demontare pentru a permite reutilizarea și reciclarea acestora.

Pentru amplasamentul studiat se iau măsuri de reducere a zgomotului, a prafului și a emisiilor poluante în timpul lucrărilor de construcție sau întreținere.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare;**
- APE

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane

În cazul prevederii de subsoluri / demisoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

- AER

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului

Se are în vedere:

- ✓ Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- ✓ Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametri naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- ✓ eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- ✓ eliminarea emisiilor necontrolate;
- ✓ reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- ✓ elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- ✓ implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

• NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier:

Având în vedere ca dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- ✓ controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;

255 991

- ✓ întreținerea carosabilului;
- ✓ amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

• **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea, drumurile vor avea îmbrăcăminti și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Conform studiului geotehnic, pentru exploatarea normală a construcțiilor se recomandă:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii, în perioada executiei și în timpul exploatarei, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte;
- pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, în timpul exploatarei construcției, se recomandă astfel executarea unui trotuar etans cu lățimea de 1 m în jurul clădirii;
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață;
- prevenirea umezirii terenului cu apă din rețelele de alimentare cu apă și canalizare, conform dispozițiilor prevăzute în Normativul NP 125/2010 a Normativului C56/1985 și a altor normative în vigoare.

Se recomandă urmărirea comportării în timp a construcțiilor și conform prevederilor Normativ P 130/1999 – Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor.

• **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Constanta după racordarea la rețeaua din zonă. Aceste ape trebuie să corespundă la principalii indicatori de calitate cf. NTPA 002-2005 pentru a putea fi deversate în stația de epurare a municipiului.

• **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul de gunoi al mun.Constanta, în baza unui contract încheiat. Platforma este amplasată în partea de nord-vest a amplasamentului, adiacent accesului carosabil în incintă.

• **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

• **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate;**

Nu este cazul.

• **Refacere peisagistică și rehabilitare urbană;**

Se recomandă ca amenajările spațiilor verzi să țină seamă de regulile de amenajare peisajeră și să urmărească compunerea unor spații cu valoare ambientală.

• **Valorificarea potențialului turistic și balnear;**

Nu este cazul.

• **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore;**

Se recomandă rehabilitarea rețelei de drumuri din zonă pentru creșterea accesibilității și reducerea poluării aerului și a poluării fonice.

Se va acționa în sensul dezvoltării rețelelor edilitare și a branșării obiectivelor.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile);

La N - cale de acces cu nr. cad. 231048;

Terenul proprietate studiat se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m +trotuare 2x1.5m+spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

- obiectivele de interes public:

Racordurile rețelelor edilitare realizate de investitor în cooperare cu autoritățile publice locale pentru buna funcționare a construcțiilor de pe amplasament, ce se afla pe domeniul public.

4.12. Soluții pentru rehabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafețele libere neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele neocupate cu circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.13. Profiluri transversale specifice

Profilurile transversale sunt prezentate în planșa U2.1 REGLEMENTARI

URBANISTICE, respectiv U2.2 POSIBILITATE DE MOBILARE PLANIMETRICA – SECTIUNE TRANSVERSALA - S1, respectiv SECTIUNE LONGITUDINALA – S2.

Terenul proprietate studiat se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m +trotuare 2x1.5m+spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Înțelesă ca operație de proiectare și execuție, în limitele terenului studiat aparținând SC ANDO COM SRL, sistematizarea verticală are în vedere realizarea următoarelor operații:

1.) Se va stabili în mod organizat, la scara întregii incinte supusă sistematizării verticale, cotele $\pm 0,00$ m pentru cele trei construcții, astfel încât, prin realizarea unui volum minim de terasamente, transportate pe cele mai scurte distanțe și cu cele mai eficiente mijloace:

- să se realizeze un nou microrelief, apt să oprească accesul apelor meteorice din afara incintei, în incinta sistematizată vertical, atât în timpul execuției cât și în cel al exploatării;
- să se îndepărteze de la construcții apele meteorice căzute în incintă, dirijându-le și evacuându-le în exterior prin: mijloace de suprafață (șanțuri, rigole, etc.), rețele subterane (canalizare), lucrări speciale (bazine de retenție, stații de pompare etc.).

2.) Să asigure căilor de comunicație (drumuri, alei) condiții optime de circulație pentru vehicule și pietoni și să susțină totalitatea lucrărilor de infrastructură (terasamente, podețe, ziduri de sprijin etc.).

3.) Să asigure condiții optime de fundare pentru toate obiectele prevăzute în incintă cum ar fi:

- ridicarea nivelului de fundare, prin platforme în umplutură, ori de câte ori nivelul apelor freactice impune și rezistența stratului de fundare permite acest lucru în scopul evitării infiltrațiilor și epuismențelor pe timpul execuției săpăturilor.

- realizarea racordului cu calea de acces existentă și propusă spre redimensionare, precum și realizarea parcarii supratereane propuse.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m față de suprafața carosabilă a căii de acces redimensionată, respectiv la 6.52 m față de limita proprietății SC ANDO COM SRL. Până în axul drumului propus se masoară 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

• UNITATE PRODUCTIE 1

H coamă/terasă = +10.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

• UNITATE PRODUCTIE 2

H coamă/terasă = +6.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

• UNITATE PRODUCTIE 3

H coamă/terasă = +6.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza de la rețeaua electrică aeriană existentă în zona, prin extinderea acesteia, conform avizului emis de către E-distributie, respectiv avizul și reglementările emise de CNTEE Transelectrica SA.

Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de bransare/ racordare la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice vor fi suportate de beneficiar.

Alimentare cu apa rece

Soluția de principiu pentru alimentarea cu apă:

Lucrările de alimentare cu apă, vor respecta legislația în vigoare: STAS 1343/1-96; STAS 1478-90; STAS 1342/91; STAS 4706/88; STAS 8591/95; Ordin MS1935/96; Legea 137/96; Legea 107/96; HG 101/97.

Sursa de apă:

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse în zona studiată se va asigura din rețea, cu acordul și specificatiile avizului emis de către RAJA.

Alimentarea cu caldura a imobilului

Alimentarea cu energie termică a clădirilor propuse se va realiza individual cu centrală termică proprie cu pompe de caldura.

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 – Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4.

Prepararea hranei se va face la plite și aragazuri electrice.

Canalizare/ ape uzate menajere

În prima etapă:

Se propune ca evacuarea și colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus pe amplasamentul studiat să se facă într-o fosa septică. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri se va realiza prin burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor și dirijate prin pantă spre exteriorul incintei către rigola stradală.

În a doua etapă:

După realizarea în zonă a rețelei de canalizare menajeră obiectivele propuse se vor racorda la aceasta prin intermediul unor cămine de racord. Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare trebuie să respecte indicatorii de calitate prevăzuți în N.T.P.A. 002/2005.

Racordul de canalizare ape uzate se va face cu respectarea prevederilor din avizului emis de RAJA.

Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de bransare/ racordare la rețeaua publică de distribuție a apei și la rețeaua publică de canalizare vor fi suportate de beneficiar.

Apele pluviale/ meteorice nu vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

255 991

Instalații de telecomunicații

In baza unui aviz de racord construcțiile se vor bransa la rețeaua de comunicații voce și date existenta in zona.

Gospodărire comunală:

Evacuarea deșeurilor menajere se va face în urma încheierii unui contract de prestări servicii cu o firmă specializată, ce va asigura transportul, sortarea și depozitarea deșeurilor la groapa ecologică a municipiului Constanta.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulații pietonale/ Circulații auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulații pietonale/ Circulații auto si parcare	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

5. Concluzii

Prin prezenta documentatie s-a urmarit inscrierea amenajarii si dezvoltarii urbanistice propuse a zonei in prevederile PUG si PUZ cu HCL aprobat.

Din analiza conditiilor existente si ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare se poate concluziona ca amplasamentul intruneste conditiile pentru amplasarea functiunilor propuse si va completa prin prezenta lucrare prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanta.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

S-au tratat urmatoarele categorii principale de interventie:

- reglementarea terenului;
- lucrari de sistematizare verticala;
- organizarea retelei stradale;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de protectie a mediului;
- masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice.

Prioritati de interventie

Pentru realizarea investitiei sunt enuntate urmatoarele prioritati de interventie:

- realizarea sistematizarii terenurilor;
- modernizarea drumurilor si realizarea circulatiei auto si pietonale adiacente si pe amplasament.

Aprecieri ale elaboratorului PUD asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu de catre Consiliul Local al municipiului Constanta se va dezvolta zona de productie existenta si va facilita alte investitii viitoare in zona, precum si imbunatatirea contributiei la bugetul local.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona industrială/de productie si servicii, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara a constructiilor din punct de vedere functional si estetic;
- structura spatial volumetrica si functionala a zonei;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- tratari urbanistice de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- analizarea atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Parcela destinata construirii indeplineste urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil dintr-o singura directie, de la calea de acces existenta, ce va fi redimensionata;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente;
- asigurarea parcarii in interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

6. Anexe

- Tema program;
- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;

B. PIESE DESENATE

Încadrare în zonă
Situafie existentă
Reglementări urbanistice
Reglementări edilitare
Obiective de utilitate publică
Posibilități de mobilare urbanistică

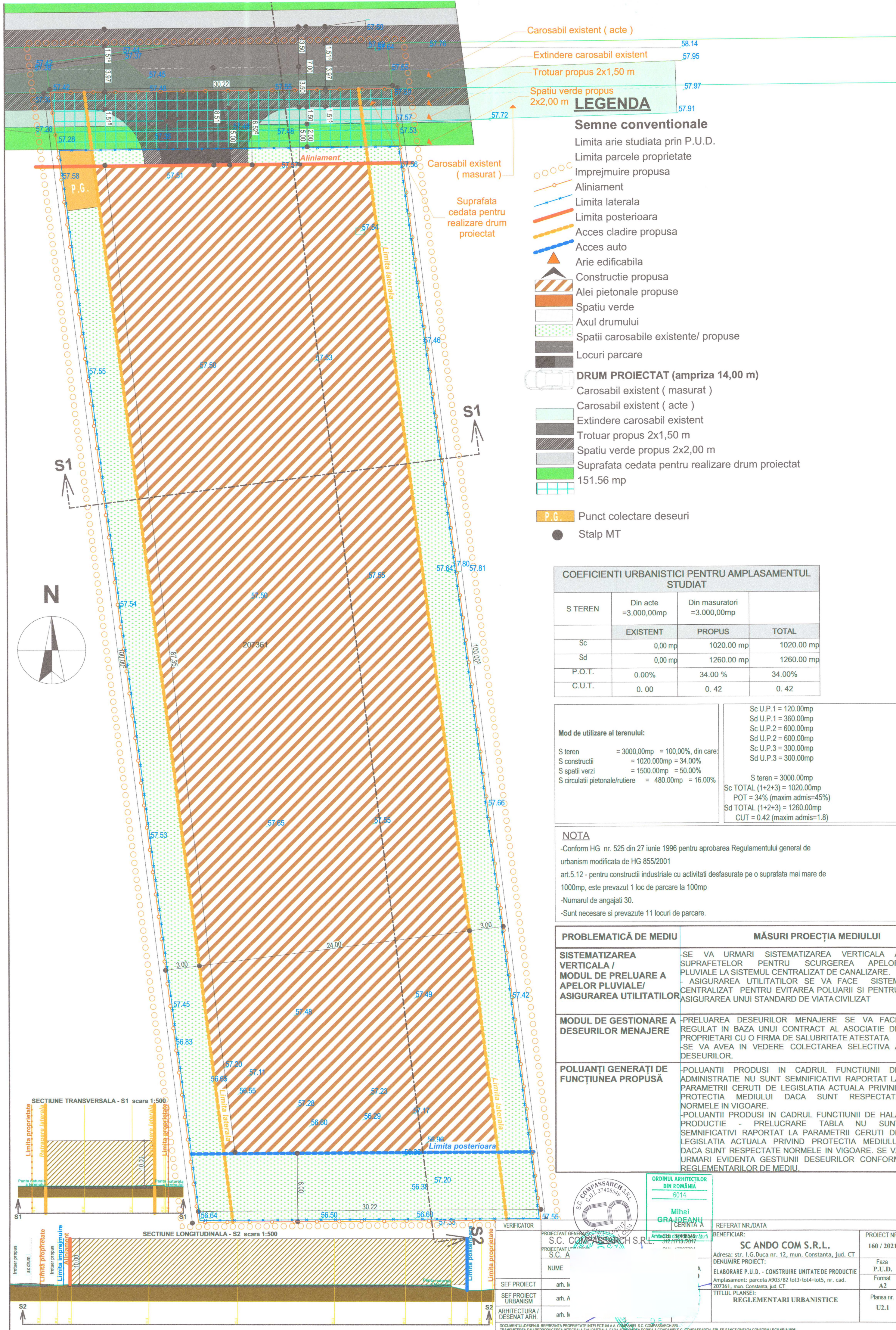
Întocmit,
arh. ANDREI PURCARU



1
1
2

PURCARU
arhitect
DE



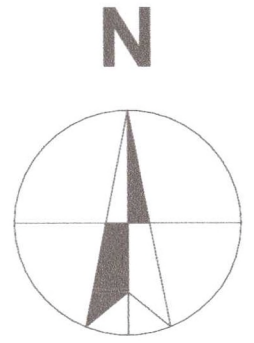


- Carosabil existent (acte) 58.14
- Extindere carosabil existent 57.95
- Trotuar propus 2x1,50 m 57.97
- Spatiu verde propus 2x2,00 m 57.91

LEGENDA

Semne conventionale

- Limita arie studiată prin P.U.D.
- Limita parcele proprietate
- Imprejmuire propusa
- Aliniament
- Limita laterala
- Limita posteriora
- Acces cladire propusa
- Acces auto
- Arie edificabila
- Construcție propusa
- Alei pietonale propuse
- Spatiu verde
- Axul drumului
- Spatii carosabile existente/ propuse
- Locuri parcare
- DRUM PROIECTAT (ampriza 14,00 m)**
- Carosabil existent (masurat)
- Carosabil existent (acte)
- Extindere carosabil existent
- Trotuar propus 2x1,50 m
- Spatiu verde propus 2x2,00 m
- Suprafata cedata pentru realizare drum proiectat
- 151.56 mp
- P.G. Punct colectare deseuri
- Stalp MT



COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT

S TEREN	Din acte =3.000,00mp		TOTAL
	EXISTENT	PROPOS	
Sc	0,00 mp	1020.00 mp	1020.00 mp
Sd	0,00 mp	1260.00 mp	1260.00 mp
P.O.T.	0.00%	34.00 %	34.00%
C.U.T.	0.00	0.42	0.42

Mod de utilizare al terenului:

S teren = 3000,00mp = 100,00%, din care:
 S constructii = 1020,00mp = 34,00%
 S spatii verzi = 1500,00mp = 50,00%
 S circulatii pietonale/rutiere = 480,00mp = 16,00%

S U.P.1 = 120,00mp
 Sd U.P.1 = 360,00mp
 Sc U.P.2 = 600,00mp
 Sd U.P.2 = 600,00mp
 Sc U.P.3 = 300,00mp
 Sd U.P.3 = 300,00mp

S teren = 3000,00mp
 Sc TOTAL (1+2+3) = 1020,00mp
 POT = 34% (maxim admis=45%)
 Sd TOTAL (1+2+3) = 1260,00mp
 CUT = 0,42 (maxim admis=1,8)

NOTA

-Conform HG nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism modificata de HG 855/2001

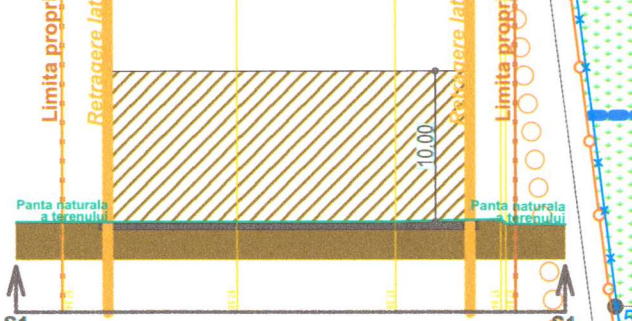
art.5.12 - pentru constructii industriale cu activitati desfasurate pe o suprafata mai mare de 1000mp, este prevazut 1 loc de parcare la 100mp

-Numarul de angajati 30.

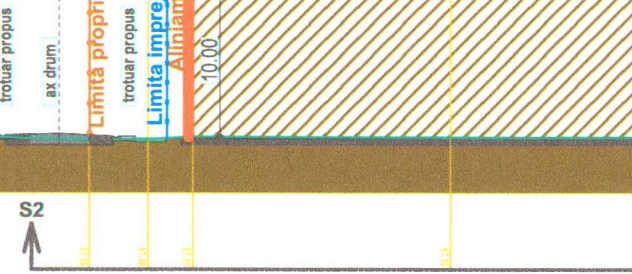
-Sunt necesare si prevazute 11 locuri de parcare.

PROBLEMATICA DE MEDIU	MĂSURI PROECȚIA MEDIULUI
SISTEMATIZAREA VERTICALA / MODUL DE PRELUARE A APELOR PLUVIALE/ ASIGURAREA UTILITATILOR	-SE VA URMARI SISTEMATIZAREA VERTICALA A SUPRAFETELOR PENTRU SCURGEREA APELOR PLUVIALE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE CANALIZARE. -ASIGURAREA UTILITATILOR SE VA FACE SISTEM CENTRALIZAT PENTRU EVITAREA POLUARII SI PENTRU ASIGURAREA UNUI STANDARD DE VIATA CIVILIZAT
MODUL DE GESTIONARE A DESEURILOR MENAJERE	-PRELUAREA DESEURILOR MENAJERE SE VA FACE REGULAT IN BAZA UNUI CONTRACT AL ASOCIATIEI DE PROPRIETARI CU O FIRMA DE SALUBRITATE ATESTATA -SE VA AVEA IN VEDERE COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR.
POLUANȚI GENERAȚI DE FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ	-POLUANȚII PRODUSI IN CADRUL FUNCȚIUNII DE ADMINISTRATIE NU SUNT SEMNIFICATIVI RAPORTAT LA PARAMETRII CERUTI DE LEGISLATIA ACTUALA PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI DACA SUNT RESPECTATE NORMELE IN VIGOARE. -POLUANȚII PRODUSI IN CADRUL FUNCȚIUNII DE HALA PRODUCTIE - PRELUCRARE TABLA NU SUNT SEMNIFICATIVI RAPORTAT LA PARAMETRII CERUTI DE LEGISLATIA ACTUALA PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI DACA SUNT RESPECTATE NORMELE IN VIGOARE. SE VA URMARI EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR CONFORM REGULAMENTARILOR DE MEDIU.

SECTIUNE TRANSVERSALA - S1 scara 1:500



SECTIUNE LONGITUDINALA - S2 scara 1:500



VERIFICATOR

PROIECTANT GENERAL S.C. COMPASSARCH S.R.L.

PROIECTANT L. S.C.A.

NUME

SEF PROIECT arh. IV

SEF PROIECT URBANISM arh. A

ARHITECTURA / DESENAT ARH. arh. IV

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA 6014

Mihai GRAJDEANU

REFERAT NR./DATA

BENEFICIAR: SC ANDO COM S.R.L.

Adresa: str. I.G.Duca nr. 12, mun. Constanta, jud. CT

DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE

Amplasament: parcela A903/B2 lot3-lot4-lot5, nr. cad. 207361, mun. Constanta, jud. CT

TITLUL PLANSEI: REGLEMENTARI URBANISTICE

PROIECT NR. 160 / 2021

Faza P.U.D.

Format A2

Planșa nr. U2.1

DOCUMENTUL DESENAT REPREZINTA PROPRIETATEA INTELLECTUALA A COMPANIEI S.C. COMPASSARCH S.R.L. TRANSMITEREA SAU REPRODUCEREA INTEGRALA SAU PARTIALA, FARA APOUBICAREA SCRISII A COMPANIEI S.C. COMPASSARCH S.R.L. SE SANCTIONEAZA CONFORM LEGII NR.81/1996