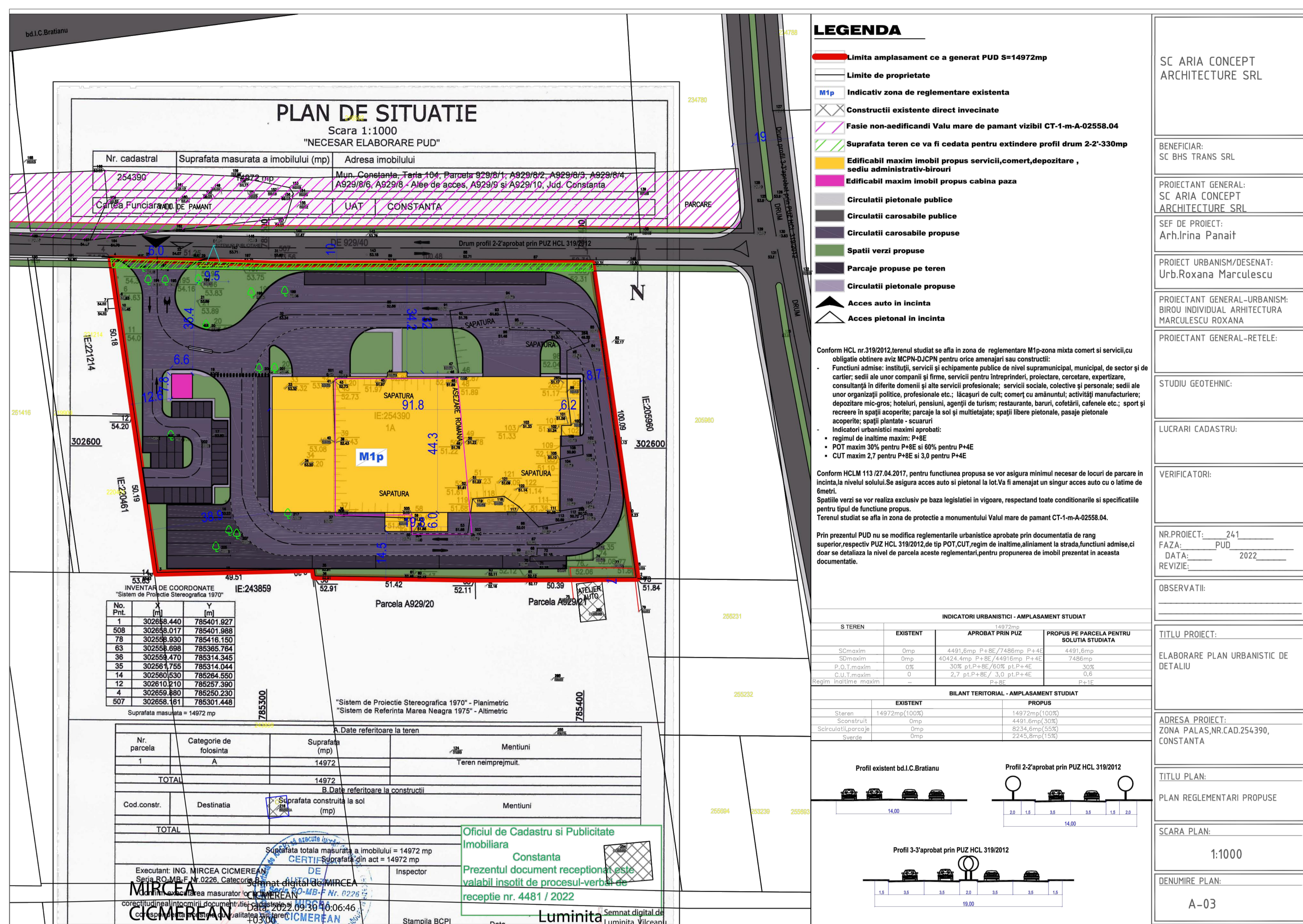


ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU NR.CAD.254390, CONSTANTA

BENEFICIAR: SC BHS TRANS SRL

ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU, IN PERIOADA 24.02.2023-11.03.2023

Observatiile pot fi transmise prin email: primarie@primaria-constantina.ro ;prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 1, Serviciul Planificare Urbana si Mediu sau depuse la registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni,din incinta City Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C

- **SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATII FORMULATE;**
- **BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE**
- **RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT IN SCRIS DE CATRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA**
- **PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU**
- **DATE CONTACT ELABORATOR:0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU**
email:arhitectroxanamarculescu@gmail.com

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

- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 24.02.2023-11.03.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 12.03.2023-21.03.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)

FOAIE DE CAPAT

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»

LOCALIZARE: ZONA PALAS,NR.CAD.254390,,CONSTANTA

BENEFICIAR : SC BHS TRANS SRL

PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

FAZA DE PROIECTARE: PUD

NR.PROIECT: 241/ 2022

LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

MEMORIUL GENERAL

CUPRINS

1. INTRODUCERE

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:

- 2.1.1. - Situatia obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
- 3.12.1. Alimentarea cu apă;
- 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
- 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
- 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
- 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
- 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

4. REGLEMENTĂRI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profile transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente);

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

6. CONCLUZII

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului.

1. INTRODUCERE

1.1. - Date de recunoaștere a documentației

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»
LOCALIZARE: ZONA PALAS,NR.CAD.254390,CONSTANTA
BENEFICIAR : SC BHS TRANS SRL
PROIECTANT GENERAL: SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL
FAZA DE PROIECTARE: PUD
DATA ELABORĂRII: 2022

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+1E cu destinația de servicii, comerț, depozitare, sediu administrativ-birouri. Terenul pe care se realizează construcția are 14972mp și se detaliază reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 319/2012. Pe amplasament nu există construcții.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației. Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

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

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

2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri. Cea mai apropiată zonă de locuințe se află la aproximativ 200m distanță și este reprezentată de noul cartier Novopolis.

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul propus paralel cu bulevardul.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-P+1^E, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona vestică a Constanței.

2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă .

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se afla în zona de reglementare M1p-zona mixta-comert și servicii (regim mare de înălțime), având:

Utilizări admise: institutii, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comerț cu amanunțuri, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și mulțietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scurări.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3 pentru P+4E.

2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd.I.C.Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul.

Accesul la teren se face din drumul propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri și spații verzi de aliniament câte 2m pe fiecare parte.

3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord: drum colector reglementat prin PUZ
- La vest: propr. privată nr.cad.221214 și nr.cad.220461
- La sud: propr. privată nr.cad.243859, parcela A929/20, parcela A929/21
- La est: propr. privată vecin nr.cad.205960

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa la partea desenată a acestei documentații de urbanism.

Terenul studiat se afla într-o zonă de protecție a unui obiect cu valoare de patrimoniu cultural, respectiv Valul mare de pământ, înscris în lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05.

3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața terenului curți-construcții este de 14972mp, front de 151.72m la drumul colector. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție, tot terenul fiind liber de

constructii,platforme,alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri.

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare M1p-zona mixta-comerț și servicii (regim mare de înălțime), având:

Utilizări admise: institutii, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale, servicii sociale, colective și personale, sedii ale unor organizații politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comerț cu amanunțul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și mulțietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scururi.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3 pentru P+4E.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este parte dintr-o zona mixta, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri

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

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține SC BSH TRANS SRL, conform actului de proprietate anexat.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Nu a fost realizat studiu geotehnic în această fază a proiectului, nefiind specificat în certificatul de urbanism eliberat de primăria Constanța. Acesta va fi realizat în faza autorizatiei de construcție a imobilului propus.

3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul nu este plan, are diferențe de nivel de aproximativ 2,5 metri, cu zona înaltă la vest și zona joasă la est.

3.9. Adâncimea apei subterane

Nu a fost realizat studiu geotehnic în această fază a proiectului, nefiind specificat în certificatul de urbanism eliberat de primăria Constanța. Acesta va fi realizat în faza autorizatiei de construcție a imobilului propus.

3.10. Parametri seismici caracteristici zonei

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

3.11. Analiza fondului construit existent

Terenul studiat este liber de constructii.La elaborarea solutiei s-a tinut cont de imobilele existente direct invecinate,cu destinatia de depozitare,anexe,comert cu regim de inaltime P.

3.12. Echiparea edilitară existentă

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă,alimentare cu energie electrică, gaze naturale și telefonie in imediata vecinatate a lotului studiat sau la bd.I.C.Bratianu.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare.Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective.Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA.Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP,care vor fi deversate in canalizarea stradala ce va fi extinsa in zona de studiu.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrica a orasului,existenta in zona.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din rețeaua de gaze naturale disponibila in zona .

3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV

Telefonizarea,internetul si cablul TV se vor asigura din rețeaua existenta .

4. REGLEMENTĂRI

4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și obținunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea construirii unui imobil P+1E cu destinatia de servicii,comert,depozitare,sediu administrativ-birouri si a unei cabine paza parter .

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și confomarea construcției

Disponerea constructiilor propuse pe teren se va face cu urmatoarele retrageri minime:

- **la Nord**- minim 32metri fata de noul aliniament al terenului.
- **la Est** - minim 8,7metri fata de limita de proprietate.
- **La Vest**-minim 12,6m fata de limita de proprietate
- **la Sud**- minim 14,5m fata de limita de proprietate.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o constructie cu parter si un etaj, cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show-room, cu functiunile complementare necesare(parcaje,platforma depozitare deseuri menajere,etc...) si o constructie parter cu destinatia cabina paza.Suprafata maxima construita va fi de 4491,6mp si suprafata maxima desfasurata va fi 7500mp.

Se vor amplasa si panouri publicitare la limita cu aliniamentul terenului,dupa extinderea drumului existent.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minimul necesar de in incinta,la nivelul solului.Se asigura acces auto si pietonal la lot.Va fi amenajat un singur acces acces avand 6metri latime.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv in baza legislatiei in vigoare,respectiv HGR 525/1996 actualizat, respectand toate conditionarile si specificatiile pentru tipul de functiune propus,vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 15% din suprafata

terenului la sol.Terenul care nu va fi acoperit cu platforme,constructii,circulatii va fi plantat cu gazon si cate un arbore la fiecare 100mp.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din drumul existent amplasat la limita nordica a terenului.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "C" de importanta (conform HG 766 din1997) si la CLASA "III" de importanta (conform Normativului P100).

4.4. Integrearea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute

Nu este cazul pe terenul studiat,acesta fiind in prezent liber de constructii.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje(tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...

4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente

Nu este cazul,terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 6metri latime pe zona portilor/barierelor de acces,se face pe latura de nord a terenului, de la drumul propus prin PUZ.

Accesul pietonal se face din drumul amplasat la nord ,fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului.Sunt propuse in interiorul proprietatii trotuare pietonale angajati si clienti.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din drumul amplasat la limita nordica a terenului.

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

În zona studiată, terenul este cu diferență de nivel de la est la vest, vegetația existentă fiind joasă, specifică zonei Dobrogei. Lucrările ce se vor realiza vor asigura protecția cadrului natural existent, unde va fi cazul.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației, sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zonă protejată.

4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, în afara celor de pe terenul studiat.

4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de minim 2245,8 mp (15% din suprafața parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul propus paralel cu bulevardul.

Accesul la teren se face din drumul propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri, a trotuarelor de câte 1,5 metri și a spațiilor verzi de aliniament de câte 2 metri.

Beneficiarii vor ceda o suprafață de 330 mp, necesară pentru extinderea drumului ce face accesul la teren.

4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.

Construcția parter cabină de pază va fi amplasată la minim 20,2 metri față de noul aliniament, iar construcția P+1E va fi amplasată la minim 32,1 metri de la noul aliniament al terenului, rezultat în urma cedării suprafeței de 330 metri pentru realizarea drumului de acces.

Pe limita noului aliniament vor fi amplasate panouri publicitare.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilele propuse sunt:

POT maxim - 30%

CUT maxim - 0,6

Conform PUZ aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E

CUT maxim 2,7 pentru P+8E si 3,0 pentru P+4E.

4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, dupa caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	14972mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	14972mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	14972mp	100%
Suprafata construita	4491,6mp	30%
Suprafata verde	2245,8mp	15% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto),parcaje	8234,6mp	55% din suprafata terenului.

6. CONCLUZII

6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

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

6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregătirea amplasamentului.
2. Construirea imobilelor propuse.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de construcții + amenajări.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent și a aleilor pietonale.
6. Spațiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

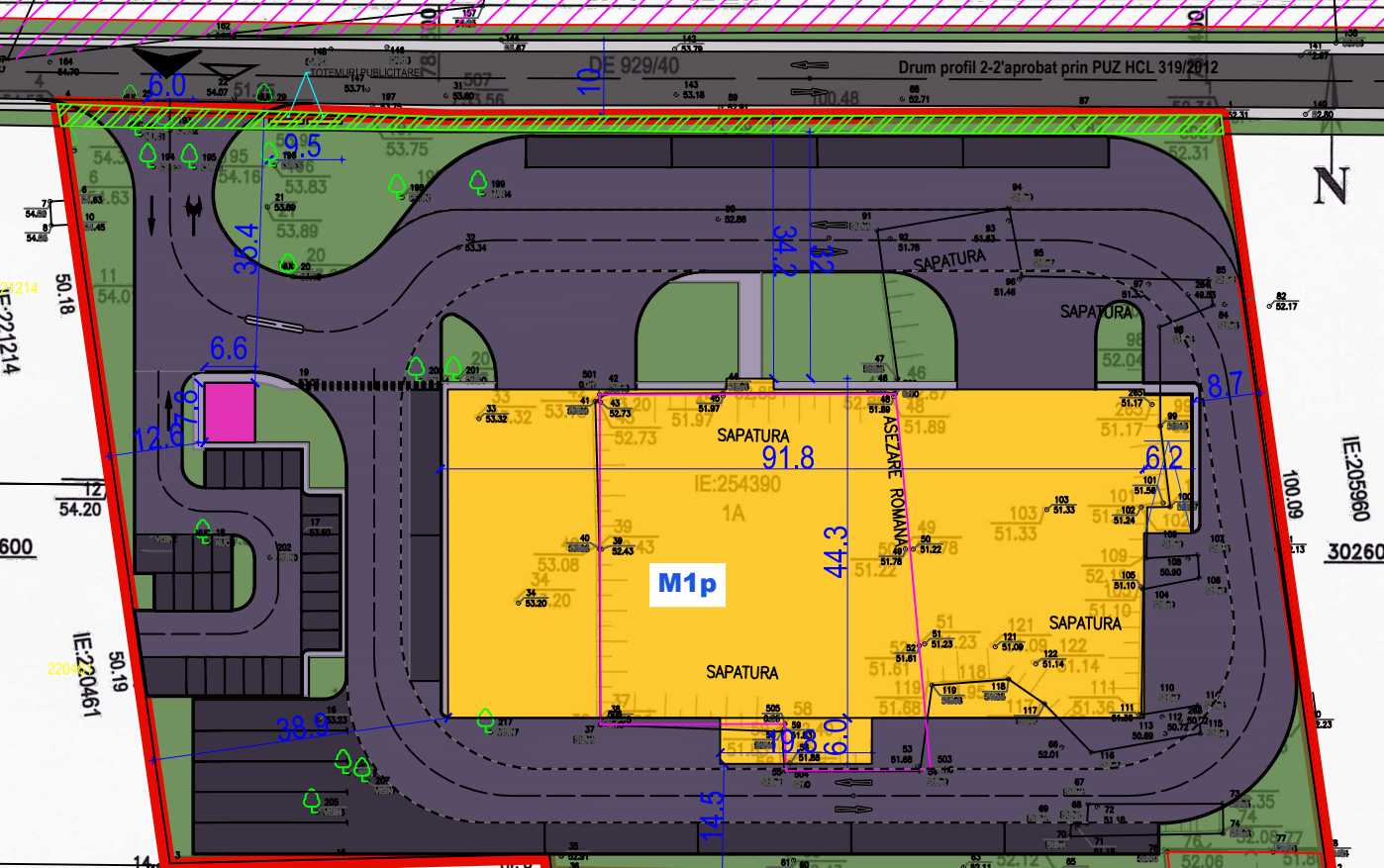
LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=14972mp
- Limite de proprietate
- M1p Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii existente direct invecinate
- Fasie non-aedificandi Valu mare de pamant vizibil CT-1-m-A-02558.04
- Suprafata teren ce va fi cedata pentru extindere profil drum 2-2'-330mp
- Edificabil maxim imobil propus servicii,comert,depozitare , sediu administrativ-birouri
- Edificabil maxim imobil propus cabina paza
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii carosabile propuse
- Spatii verzi propuse
- Parcaje propuse pe teren
- Circulatii pietonale propuse
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

PLAN DE SITUATIE

Scara 1:1000
"NECESAR ELABORARE PUD"

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului (mp)	Adresa imobilului
254390	14972 mp	Mun. Constanta, Terla 104, Parcela 929/8/1, A929/8/2, A929/8/3, A929/8/4, A929/8/6, A929/8 - Alee de acces, A929/9 si A929/10, Jud. Constanta
302600		Drum profil 2-2' aprobat prin PUZ HCL 319/2012



Conform HCL nr.319/2012,terenul studiat se afla in zona de reglementare M1p-zona mixta comert si servicii, cu obligatie obtinere aviz MCPN-DJCPN pentru orice amenajari sau constructii:

- Functiuni admise: institutiile, serviciile si echipamente publice de nivel supracomunal, municipal, de sector si de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colective si personale; sedii ale unor organizatii politice, profesionale etc.; lacasuri de cult; comerț cu amanuntul; activitati manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agentii de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.; sport si recreere in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate - scuaruri
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
 - regimul de inaltime maxim: P+8E
 - POT maxim 30% pentru P+8E si 60% pentru P+4E
 - CUT maxim 2,7 pentru P+8E si 3,0 pentru P+4E

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minimul necesar de locuri de parcare in incinta, la nivelul solului. Se asigura acces auto si pietonal la lot. Va fi amenajat un singur acces auto cu o latime de 6metri.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza legislatiei in vigoare, respectand toate conditiile si specificatiile pentru tipul de functiune propus.

Terenul studiat se afla in zona de protectie a monumentului Valu mare de pamant CT-1-m-A-02558.04.

Prin prezentul PUD nu se modifica reglementarile urbanistice aprobate prin documentatia de rang superior, respectiv PUZ HCL 319/2012, de tip POT, CUT, regim de inaltime, aliniament la strada, functiuni admise, ci doar se detaliaza la nivel de parcela aceste reglementari, pentru propunerea de imobil prezentat in aceasta documentatie.

INVENTAR DE COORDONATE
"Sistem de Proiectie Stereografica 1970"

No. Pnt.	X [m]	Y [m]
1	302658.440	785401.927
508	302658.017	785401.988
78	302558.930	785416.150
63	302558.898	785365.764
36	302558.470	785314.345
35	302561.755	785314.044
14	302560.530	785264.550
12	302610.210	785257.390
4	302659.880	785250.230
507	302658.161	785301.448

Suprafata masurata = 14972 mp

"Sistem de Proiectie Stereografica 1970" - Planimetric
"Sistem de Referinta Marea Neagra 1975" - Altimetric

A. Date referitoare la teren

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	14972	Teren neimpregmuit.
TOTAL		14972	

B. Date referitoare la constructii

Cod.constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
TOTAL			

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul-verbal de receptie nr. 4481 / 2022

Imobilului = 14972 mp
act = 14972 mp
Inspector

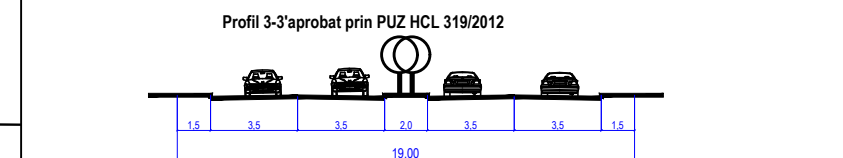
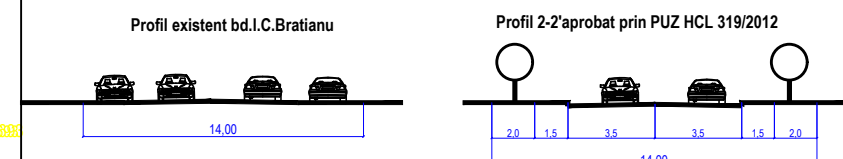
Stampila BCPI
Luminita
Semnat digital de Luminita Vilceanu

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	EXISTENT	APROBAT PRIN PUZ	PROPOS PE PARCELA PENTRU SOLUTIA STUDIATA
SCmaxim	0mp	4491,6mp P+8E/7486mp P+4E	4491,6mp
SDmaxim	0mp	40424,4mp P+8E/44916mp P+4E	7486mp
P.O.T.maxim	0%	30% pt.P+8E/60% pt.P+4E	30%
C.U.T.maxim	0	2,7 pt.P+8E/ 3,0 pt.P+4E	0,6
Regim inaltime maxim	-	P+8E	P+1E

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT

	EXISTENT	PROPOS
Steren	14972mp(100%)	14972mp(100%)
Sconstruit	0mp	4491,6mp(30%)
Scirculatii,parcaje	0mp	8234,6mp(55%)
Sverde	0mp	2245,8mp(15%)



SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

BENEFICIAR:
SC BHS TRANS SRL

PROIECTANT GENERAL:
SC ARIA CONCEPT ARCHITECTURE SRL

SEF DE PROIECT:
Arh.Irina Panait

PROIECT URBANISM/DESENAT:
Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-URBANISM:
BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 241
FAZA: PUD
DATA: 2022
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA PROIECT:
ZONA PALAS,NR.CAD.254.390,
CONSTANTA

TITLU PLAN:

PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:

1:1000

DENUMIRE PLAN:

A-03