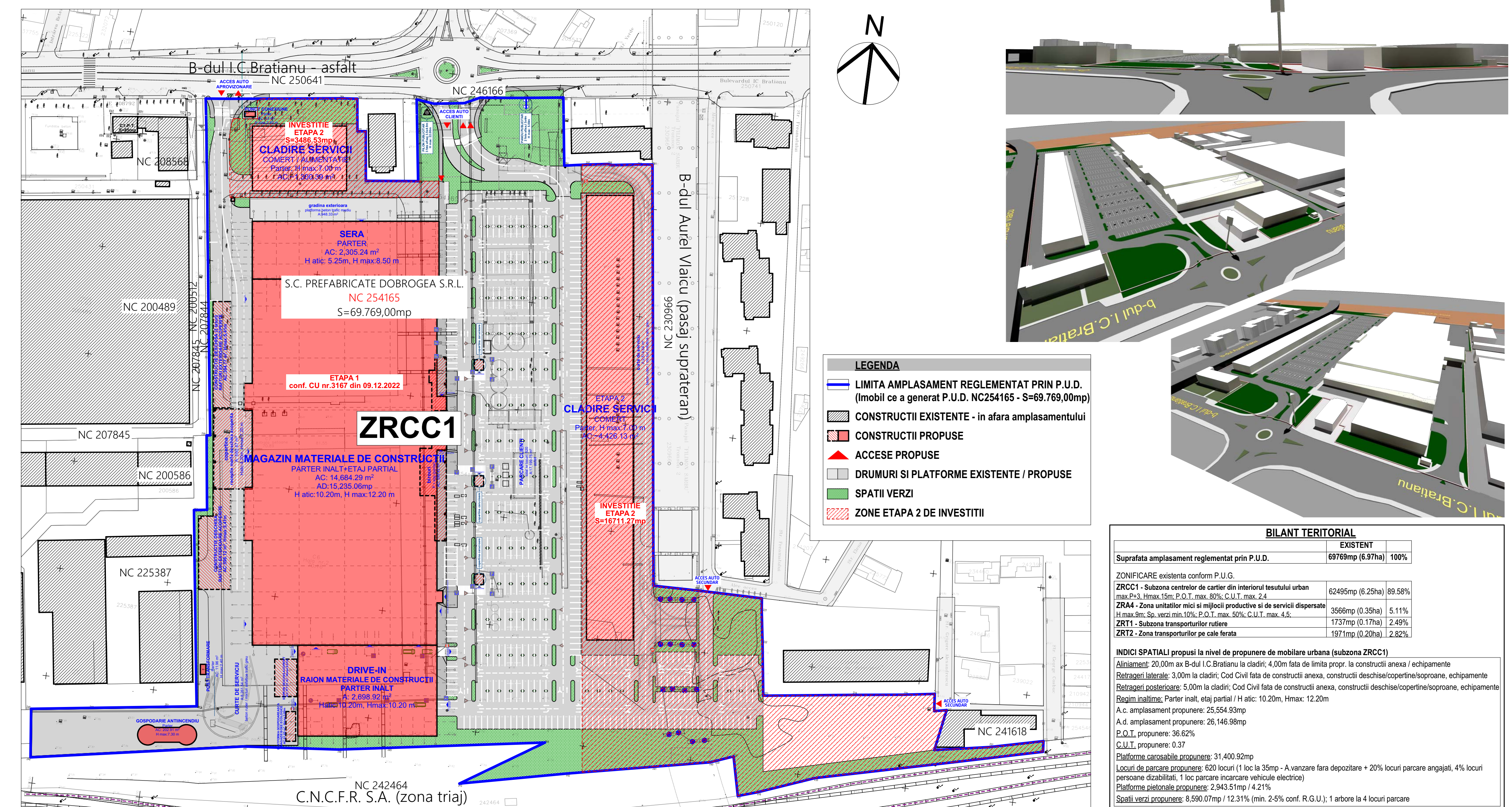


# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU, B-DUL I.C.BRATIANU, NR.131, CONSTANTA

BENEFICIAR: S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L.

ELABORATOR: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L., arh.urb.Valentin Cociorva



**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA - B-DUL TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAM.212, BIROU PLANIFICARE URBANA IN PERIOADA 28.09.2023 - 12.10.2023**

Observatiile pot fi transmise prin email: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro), prin posta la adresa Primaria Municipiului Constanta - B-dul Tomis nr.51, etj.2, cam.212, Birou Planificare Urbana, sau depuse la registratura Primariei Municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City Park Mall - B-dul Lapusneanu nr.116C

- SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE 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: 0752210821 ARH.URB.VALENTIN COCIORVA

email: [creativproiect@gmail.com](mailto:creativproiect@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: 28.09.2023 - 12.10.2023 (15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR 13.10.2023 - 22.10.2023 (10 ZILE CALENDARISTICE)

# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

**CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE  
CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct  
conexiuni electrice, post transformare, drumuri si  
platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in  
incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de  
directionare si reclama, reclame pe fatada,  
imrejmuire teren, amenajare spatii verzi,  
amenajari accese, organizare de santier  
– B-DUL I.C.BRATIANU, NR.131, MUNICIPIUL  
CONSTANTA, JUD. CONSTANTA**

**P.U.D. - CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame pe fatada, imrejmuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese, organizare de santier**

B-dul I.C.Bratianu, Nr.131, mun. Constanta, jud. Constanta  
PR. NR. 13/2022

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **Memoriu justificativ**

Conform G M 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu

#### **1. INTRODUCERE**

- **Date de recunoaştere a documentatiei:**

- 1. DENUMIREA PROIECTULUI:

- ELABORARE P.U.D.: „CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame pe fatada, imrejmuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese, organizare de santier”

- 2. AMPLASAMENT: B-DUL I.C.BRATIANU, NR.131, MUNICIPIUL CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

- 3. INITIATOR / BENEFICIAR: S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta  
B-dul I.C.Bratianu, Nr.131, mun. Constanta, jud. Constanta  
CUI 39805669

- 4. ELABORATOR / PROIECTANT: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Piatra Neamt  
Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt  
CUI 17536675

- 5. DATA ELABORARII PROIECTULUI: martie2023

- **Obiectul lucrării**

**Se vor prezenta prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare a unuia sau mai multor obiective**

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste amplasarea unui spatiu comercial de tip magazin de bricolaj, in Constanta, la b-dul I.C.Bratianu, pe terenul proprietate privata a beneficiarului, identificat cu numarul cadastral 254165.

Investitia prin programul care o fundamenteaza este un magazin – depozit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii - “magazin general materiale de constructii”, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa construiasca ca un “hobby” in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.

Funciunea principala a constructiei este de comert cu materiale de constructii.

Obiectivul principal este construirea magazinului de materiale de constructii si a obiectelor aferente acestuia, anexe (cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare etc.), obiecte publicitare (pilon publicitar, panouri publicitare, reclame fatada), cat si a lucrarilor aferente de drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, imrejmuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese si organizare de santier.

In vederea eliberarii amplasamentului pentru construirea magazinului de bricolaj, se efectueaza si lucrari de desfiintare constructii industrial-edilitare existente, ce au urmat o procedura de autorizatie de desfiintare separata.

Pe terenul ce ramane liber de constructii, in afara propunerii de amenajare a magazinului de constructii si intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, se propune amplasarea unor cladiri cu functiuni similare de servicii, respectiv comert si/sau alimentatie.

Obiectivul principal al investitiei, respectiv magazinul de materiale de constructii, se propune a se amplasa izolat, retras de la aliniament in plan secundar si aliniat limitei laterale vestice a amplasamentului, cu deschiderea fatadei principale pe directia centrului municipiului.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratianu, situat adiacent si central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratianu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratianu.

### **Adaptarea continutului PUD la particularitatile obiectivului (obiectivelor) pentru care se elaboreaza documentatia, prin completare sau eliminare**

Prin prezentul PUD se vor stabili reglementari specifice cu privire la accesurile auto si pietonale, conditii de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a mai multor obiective pe o singura parcela, in corelare cu vecinatatile imediate.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

- **Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care acesta este inclus**

Imobilul este localizat in intravilanul municipiului Constanta, in partea vestica a acestuia, la B-dul I.C.Bratianu, nr.131. Conform extrasului de carte funciara la zi, imobilul se identifica prin numarul cadastral 254165 in suprafata de 69769.00mp si este in proprietatea S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta prin actul de alipire nr.1980/16.06.2021

Terenul localizat in UTR 30a conform PUG mun. Constanta si situat in zona industriala Palas, reprezinta fosta platforma industriala a fabricii produselor din beton pentru constructii SC Prefabricate Dobrogea SRL Constanta.

Vecinatatile directe ale terenului studiat sunt imobile ale unor agenti economici la est, pasajul suprateran b-dul Aurel Vlaicu la est si cartierul rezidential Bratianu ce-l delimiteaza, b-dul I.C.Bratianu, ce desparte cimitirul C-tin Predescu, la nord si zona feroviara CNCFR triaj Palas la sud.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea

teritoriului aprobate identifica imobilul situat in 4 zone cu reglementari urbanistice:

- 1). ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban  
(Zona ce a generat PUD pentru eliberarea AC, conform CU nr. 3078 din 05.12.2022 – elaborare studii de specialitate)
- 2). ZRA4 – zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate.  
- sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati
- 3). ZRT1 – Zona drumului public si zona de protectie a drumului public; Subzona transporturilor rutiere  
- zona in sud-estul amplasamentului identificata de proiectia pasajului supraterran al b-dului Aurel Vlaicu
- 4). ZRT2 – Zona transporturilor pe cale ferata  
- zona in sud-estul amplasamentului identificata de o fost zona de protectie feroviara a unei linii ferate industriale dezafectate.

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

Imobilul identificat cu nr. cadastral 254165, este proprietatea SC Prefabricate Dobrogea SRL, avand in scris drept de ipoteca legala in favoarea Dedeman SRL conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara.

Conform reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special, imobilul nu se afla in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban si se afla in zona cu interdictii temporare de construire, pana la elaborare si aprobare documentatie PUD.

- **Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior.**

Reglementari urbanistice specifice zonei de reglementare ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban: conform regim tehnic Certificat de urbanism nr.3078 din 05.12.2022, extras din P.U.G. mun. Constanta.

## **2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

- **Se vor prezenta si comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum si conditiile impuse de acestea**

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUD-ului – intocmita de S.C. TCG co. 2001 S.RL. Constanta
  - o Suprapunere pe PUG mun. Constanta
- Studiul geotehnic preliminar intocmit de SC Creativ Proiect SRL Piatra Neamt

- Proprietarul terenului SC Prefabricate Dobrogea SRL a initiat, printr-o procedura separata de autorizare, proiectul pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare a celor 34 de corpuri de cladire existente, constructii industrial-edilitare, in vederea eliberarii amplasamentului. A fost obtinuta autorizatia de desfiintare mentionata.

- Lucrarile de demolare sunt demarate si sunt in desfasurare.
- Prezenta documentatie P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) se elaboreaza concomitent cu documentatia de autorizare a lucrarilor de constructie, ce face parte dintr-o procedura separata de avizare conform certificatului de urbanism nr. 493 din 5/10/2020, emis de Primaria municipiului

Constanta, care este in schimb conditionata de obtinerea in prealabil a H.C.L. pentru aprobarea prezentului P.U.D.

### **3. SITUAȚIA EXISTENTA**

**Se va prezenta zona studiata (amplasamentul, ansamblul), precizandu-se:**

- **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din B-dul I.C.Bratianu (DN3), strada de categoria a-I-a din municipiu, intabulata cu NC. 250641, artera de intrare/iesire la limita vestica a municipiul Constanta, in legatura cu autostrada A4.

Exista 2 accese auto si pietonale din B-dul I.C.Bratianu, la est si la vest, la fiecare din cele doua fronturi stradale existente (despartite de un imobil neintabulat).

Sensul giratoriu existent, adiacent frontului stradal la B-dul I.C.Bratianu, nu are amenajata cale de acces spre imobilul studiat.

Terenul studiat se invecineaza la limita sud-estica cu drumuri publice, respectiv cu o alee de acces in prelungirea strazilor Freamatului si Elena Cuza si cu strada Grigore Alexandrescu, strazi secundare de categoria a IV a din interiorul cartierului de locuinte Bratianu.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Suprafata imobilului reglementata prin prezentul PUD este de 69769.00mp (6.97ha), identificata cu numarul cadastral 254165 si aflata in proprietatea S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta.

Vecinatatile imobilului sunt dupa cum urmeaza:

Nord: drum – b-dul I.C.Bratianu (DN3) NC250641 si NC246166 (domeniu public)

curti constructii – fara NC, S=~960mp (propr. privata - agenti economici)

curti constructii – fara NC, S=~1259mp (propr. privata - agenti economici)

Sud: cai ferate - linii cale ferata CNCFR SA NC242464

Vest: drum cota indiviza – NC207844 (propr. privata - agenti economici)

curti constructii – NC 225387, NC211381 (propr. privata - agenti economici)

Est: drum (pasaj suprateran) – NC230966 (domeniu public)

alee acces – fara NC (domeniu public)

curti constructii – fara NC, S=~3289mp (propr. privata - agenti economici)

drum – str. Grigore Alexandrescu (domeniu public)

curti constructii – NC 241618 (propr. privata - agenti economici)

- **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Amplasamentul reprezinta suprafata de teren a fostei incinte a fabricii produselor din beton pentru constructii SC Prefabricate Dobrogea SRL Constanta, acum teren in mare parte ocupat de fostele constructii, anexe industriale si edilitare, inactive, in stare de degradare.

La momentul elaborarii prezentei documentatii, terenurile sunt ocupate de 34 de corpuri de cladire conform extrasului de carte funciara la zi. Constructiile sunt in curs de desfiintare in baza unei autorizatii de desfiintare separate.

La b-dul I.C.Bratianu se regaseste o zona plantata, fosta perdea de protectie a edificiului industrial, formata din arbori si arbusti spontani, dar care nu este reglementata ca si categorie de folosinta de tip spatiu verde/plantat. Intregul

imobil are categoric de folosinta curti constructii.

Terenul este plan si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Constanta sau alta zona de protectie.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Vecinatatile directe ale terenului studiat sunt imobile ale unor agenti economici la est, pasajul suprateran b-dul Aurel Vlaicu la est si cartierul rezidential Bratianu ce-l delimiteaza, b-dul I.C.Bratianu, ce desparte cimitirul C-fin Predescu, la nord si zona feroviara CNCFR triaj Palas la sud.

- **Destinatia cladirilor**

Constructii existente in interiorul amplasamentului NC 254165

- C1 - 52mp - Magazie carburanti
- C2 - 18mp - Birou
- C3 - 283mp - Depozit
- C4 - 244mp - Depozit
- C5 - 16mp - Anexa depozite
- C6 - 8949mp - Hala nr.2
- C7 - 330mp - Centrala betoane
- C8 - 173mp - Centrala betoane
- C9 - 59mp - Magazie
- C10 - 98mp - Statie compresoare nr.1
- C11 - 181mp - Statie compresoare nr.2
- C12 - 14mp - Casa pompe
- C13 - 12mp - Cabina paza
- C14 - 110mp - Remiza locomotiva
- C15 - 4mp - Grup sanitar
- C16 - 13mp - Magazie
- C17 - 6mp - Cabina paza poarta 2
- C18 - 10mp - Magazie
- C19 - 95mp - Siloz
- C20 - 137mp - Siloz
- C21 - 3mp - Grup sanitar
- C22 - 3mp - Cabina paza
- C23 - 14mp - Turn dezghetare agregate
- C24 - 3mp - Anexa casa pompe
- C25 - 10mp - Rezervor
- C26 - 10mp - Rezervor
- C27 - 10mp - Rezervor
- C28 - 31mp - Cladire capete linii fabricatie
- C29 - 9mp - Magazie
- C30 - 7mp - Cabina paza
- C31 - 527mp - Magazie de materiale
- C32 - 390mp - Magazie de materiale
- C33 - 6956mp - Hala industriala
- C34 - 278mp - Magazie de materiale

A.c. amplasament existent propus spre desfiintare = 19055mp

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate**

Suprafata imobilului reglementata prin prezentul PUD este de 69769.00mp (6.97ha), identificata cu numarul cadastral 254165 si aflata in proprietatea S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta.

Conform zonificarii urbanistice existente, stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate, suprafetele aferente celor 4 zone reglementate urbanistic sunt urmatoarele:

1). ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban – S=62495mp (6.25ha), 89.58% din totalul terenului.

2). ZRA4 – zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate – S=3566mp (0.35ha), 5.11% din totalul terenului.

3). ZRT1 – Zona drumului public si zona de protectie a drumului public; Subzona transporturilor rutiere – S=1737mp (0.17ha), 2.49% din totalul terenului.

4). ZRT2 – Zona transporturilor pe cale ferata – S=1971mp (0.20ha), 2.82% din totalul terenului.

Suprafata construita totala a constructiilor existente pe amplasament, constructii propuse spre desfiintare, este de 19055mp.

#### • **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

##### Prezentarea stratificatiei

- Orizont I - 0.00(CTN actual) – (1.20÷3.60)m – umpluturi (pamant, resturi de beton, placi beton, caramida, lemn, pietris) - umpluturi eterogene, strat neanalizat, impropriu fundarii;

- Orizont II - (1.20÷3.60)m – (8.00÷12.5)m – depozite loessoide (alternante de prafuri argiloase cu argile prafoase, cu peste 60% fractiune praf) cafenii galbui, umede, cu plasticitate mijlocie-mare, plastic vartoase, macroporice cu compresibilitate mare;

- stratul loessoid prezinta sensibilitate la umezire si o compresibilitate mare la foarte mare;

##### Sistemul de fundare

Luand in considerare faptul ca terenul de fundare este alcatuit (sub stratul de umplutura antropica) din materiale coezive prafos argiloase loessoide, in stare plastic vartoasa, macroporice, cu sensibilitate la umezire, grupa A, cu compresibilitate mare in stare naturala si compresibilitate foarte mare in stare inundata, acesta poate fi clasificat ca fiind teren dificil pentru fundare in conformitate cu NP 074/2022, se vor lua in calcul: fundarea directa pe teren imbunatatit sau fundarea indirecta.

1. fundarea directa pe teren imbunatatit cu perna din material coeziv compactat controlat, cu minim terenul de fundare al pernei si ultimul strat din componenta pernei imbunatatite cu lianti hidraulici.

2. fundarea indirecta (piloti de indesare, barete) care sa depaseasca stratul de pamanturi PSU si sa patrunda in stratul fara sensibilitate la umezire

##### Date geotehnice pentru proiectare drumuri, platforme, parcaje, pardoseala

Dupa criteriul granulometric, in conformitate cu STAS 1709/2-90, pamanturile ce constituie terenul de fundare sunt foarte sensibile la inghet.

Avand in vedere ca pe drumurile ce urmeaza a fi proiectate in incinta se va circula intens si in special trafic greu se recomanda fundatia drumurilor sa fie executata din pamanturi stabilizate cu lianti hidraulici.

Se recomanda ca stratele de pamant de sub pardoselile cladirilor sa fie imbunatatite cu lianti hidraulici, pe toata grosimea stratului suport si pe toata suprafata cladirilor, dar nu mai putin de 60 cm. Terenul din baza stratului suport va fi



compactat la un grad de compactare proctor minim 98%,  $E_v2/E_v1 < 2.2$ .

- **Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Pe amplasament mai pot fi regasite anexe/utilaje tehnologice, poduri rulante, platforme betonate, camine, canivouri sau beciuri, accidente subterane neidentificate, aflate in stare de degradare, dar care vor fi eliminate in urma autorizarii si executiei lucrarilor de desfiintare si implicit a eliberarii amplasamentului.

- **Adancimea apei subterane**

Stratul freatic se afla in zona studiata la adancimi mai mari de -6.0 m CTN.

Pe stratele cu o proportie mai mare de fractiune argila se poate forma un suprafreatic (la adancimi de cca 3.5-4.5m), ca urmare a infiltrarii apei provenite din precipitatiile abundente prin golurile pedo-vegative ce afecteaza in suprafata structura pachetului prafos argilos.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad  $K_s$ ,  $T_c$ )**

In conformitate cu prevederile normativului P100-2006, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- o perioada de colt  $T_C = 0.7$  sec;
- o acceleratia terenului pentru proiectare pentru cutremure avand IMR = 100 ani :  $a_g = 0.35g$ ;

- **Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)**

La momentul elaborarii prezentei documentatii, fondul construit existent al imobilului este constituit din cele 34 de corpuri de cladire industriale, propuse pentru desfiintare in baza unei documentatii separate de autorizare.

A.c. amplasament existent propus spre desfiintare = 19055mp

Constructiile fac parte din fosta incinta a fabricii produselor din beton pentru constructii SC Prefabricate Dobrogea SRL Constanta, au un regim de inaltime parter, parter inalt si P+1, sunt edificate preponderent din zidarie si beton, cu elemente de structura prefabricate, sunt inactive si in stare de degradare.

- **Echiparea existenta**

Din punct de vedere al echiparii edilitare sunt prezente in zona, respectiv la strada b-dul I.C.Bratianu, retele publice de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare si telecomunicatii.

Exista astfel posibilitatea bransarii la retelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii, din zona b-dului I.C.Bratianu.

#### **4. REGLEMENTĂRI**

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza cel putin:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural - volumetrica;
- conformarea spatiilor publice.

Prin tema de proiectare, beneficiarul mentine functiunea de baza a zonei - respectiv de servicii.

PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de amplasament dictate de lotul existent.

- **Obiectivele noi solicitate prin tema-program :**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza un Complex Comercial cuprinzand:

In prima etapa de dezvoltare se doreste construirea unui ansamblu de tip "HYPERMARKET", constand intr-o constructie principala de tip magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

#### Lucrari propuse

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

#### 1. Lucrari de construire:

a). Constructii nou propuse (a se vedea planul de situatie atasat):

##### Constructie principala:

MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, parter inalt si etaj partial (A.c.=19.688,45mp)

Anexe (gospodarie antiincendiu, cabina poarta, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare, punct de transformare si punct de conexiune):

- GOSPODARIE ANTIINCENDIU – 1buc, h max.7.30m, A.c.=192.51mp,
- CABINA POARTA – 1 buc, Hmax. = 2,50m
- RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE (SOPRON DESCHIS ACOPERIT) – 2buc, A.c.=394.77mp si A.c.=598.12mp;
- COPERTINA CARUCIOARE – 3 buc, Hmax. = 2,47m
- POST DE TRANSFORMARE – 1 buc, Hmax. = 2,50m, A.c.=11.96mp,
- PUNCT DE CONEXIUNI ELECTRICE – 1 buc, Hmax. = 2,65m, A.c.=12.00mp

b). Constructii tehnico-edilitare aferente magazinului:

SEPARATOR HIDROCARBURI subteran

#### 2. Lucrari de racord utilitati, drumuri si platforme, amenajare accese:

- Racordul de alimentare cu apa
- Racordul de canalizare menajera
- Racordul de canalizare pluviala
- Racordul de alimentare cu energie electrica
- Drumuri si platforme in incinta
- Amenajare accese

#### 3. Lucrari de imprejmuire, spatii verzi:

a). Imprejmuire

- IMPREJMUIRE TIP A, opaca, Hmax = 2,70m;
- IMPREJMUIRE TIP B, transparenta, Hmax = 2,05m;

b). Spatii verzi

4. Obiecte publicitare

- RECLAME FATADA - Reclama fatada acces principal clienti - 1buc.; Reclama fatada acces secundar clienti - 1buc.; Reclama fatada acces Drive-in - 2buc.
- PILON PUBLICITAR, 3 fete – 3.5m x 4.9m, Hmax. = 22.00m – 1 buc.
- PANOUL PUBLICITAR, 2 fete – 3m x 4m, Hmax. = 5,00m – 1buc.

• **Functionalitatea, amplasarea și conformarea constructiilor:**

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

Amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a strazilor

Amplasamentul in interiorul parcelei: respectarea Art. 24 si prevederile Codului Civil, Art. 611, Art. 612 si Art. 615;

Accese carosabile: se vor asigura accese carosabile pentru aprovizionare si separat pentru clienti. Accesul pentru clienti, separat de accesul pentru aprovizionare se vor realiza din b-dul I.C.Bratianu,

Accese pietonale: prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii: autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii, lucrarile de racordare si bransare suportandu-se in intregime de beneficiar;

Inaltimea constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimii medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

Aspectul exterior al constructiilor: Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

Procentul de ocupare al terenului: P.O.T. max. 80%;

Parcaje: Necesarul de locuri de parcare se calculeaza conform HCL nr.113/2017 completata cu HCL nr.28/2018, respectiv conform art.5, lit.b) si lit.d) din HCL nr.113/2017, pentru constructii comerciale. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp, iar pentru angajati se va asigura un supliment de 20% fata de numarul total de locuri de parcare.

Funciunea cladirii este de comert cu regim de inaltime P + E partial.

Constructia propusa va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar avand urmatoare distante fata de vecinatati:

- la cca. 56.64m fata de limita nordica de proprietate, la b-dul I.C.Bratiuanu
- la cca. 15.77m fata de limita vestica de proprietate
- la cca. 5.00m fata de limita sudica de proprietate
- la cca. 95.24m fata de limita estica de proprietate

• **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Pentru constructia propusa sunt prevazuti urmatorii indicatori:

Magazin materiale de constructii:

- regim de inaltime P + E partial; H atic general magazin propus = 5,75m/10,20m
- acces principal auto si pietonal la fatada estica, din b-dul I.C.Bratiuanu, la N ;
- dimensiuni planimetrice constructie: cca. 237.78m x 93.58m

*Arie construita: 19688.45mp*

*Arie desfasurata: 20287.87mp*

Arie construita anexe propuse – Gospodarie antiincendiu, Post Trafo, Punct  
Conexiuni = 216.47mp

- cota+/-0,00 magazin = +59.00 (acces la nivel cu CTA)
- inaltime maxima: H atic max. portal fatada principal magazin propus = 12,20m  
H max.(logo portal fatada principala) magazin propus = 13,30m

Functionalitati propuse:

PARTER: Sala de vanzare, sera, raion drive-in materiale de constructii, servicii, spatii sociale si spatii tehnice

ETAJ: Birouri, securitate, spatii pentru angajati

Caracteristici de performanta a constructiei:

– conform Normativului P 100 /2006, din punct de vedere al seismicitatii, obiectivul se incadreaza in clasa de importanta II la care se impune limitarea avariilor, avându-se in vedere consecintele acestora – afectarea persoanelor straine.

Magazinul materiale de constructii

- categoria “C” de importanta;
- clasa II de importanta;
- gradul II de rezistenta la foc.

Imprejmuire

- categoria “D” de importanta;
- clasa IV de importanta;

Post de transformare/Punct de conexiune

- categoria “D” de importanta;
- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter
- gradul I de rezistenta la foc

Cabina poarta

- categoria “D” de importanta;
- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter

Copertina carucioare

- categoria “D” de importanta;
- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter

Rafturi exterioare acoperite

- categoria “D” de importanta;

- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter.

Sistem constructiv propus:

- fundatii beton armat izolate;
- cadre beton armat prefabricate
- inchideri perimetrare din panouri sandwich;
- acoperis tip terasa, invelitoare din panouri sandwich;
- tamplarie exterioara din aluminiu cu gearn termoizolant.

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Propunerea de amenajare a centrului comercial se incadreaza in zona functionala de servicii, subzona comert „ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban”.

Imobilul studiat se propune a se amenaja si utiliza in trei zone independente functional si anume o zona a parcarii clientilor la limita estica a amplasamentului, o zona destinata curtii de serviciu si aprovizionarii magazinului la limita vestica a amplasamentului, despartite de magazinul in sine.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratianu, situat adiacent si central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratianu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratianu.

Conform planului de amenajare propus, respectiv a planului de situatie, sunt identificate doua suprafete de teren libere de constructii pentru investitii viitoare, respectiv un lot la limita nordica a amplasamentului, la b-dul I.C.Bratianu, in suprafata de 3486.53mp si al doilea lot la limita estica a amplasamentului in suprafata de 16711.27mp.

Activitatea desfasurata in cadrul magazinului de constructii, ce se va executa in prima etapa a ansamblului comercial, este de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur".

Construcțiile nou propuse a se realiza vin să îmbunătățească aspectul arhitectural și calitatea vieții în aceasta zona a municipiului.

Din punct de vedere compozițional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Nu este cazul

- **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

Exista 2 accese auto si pietonale din B-dul I.C.Bratianu, la est si la vest, la fiecare din cele doua fronturi stradale existente (despartite de un imobil neintabulat), accese ce se desfiinteaza.

Sensul giratoriu existent, adiacent frontului stradal la B-dul I.C.Bratianu, nu are amenajata cale de acces spre imobilul studiat.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratianu, situat adiacent și central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratianu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratianu.

Suprafata de teren aflata in domeniul public afectata de propunerea de amenajare a acceselor auto clienti si aprovizionare in incinta din b-dul I.C.Bratianu, va fi de aproximativ 320.29mp(61.45mp + 258.84mp), cu acordul administratorului de drum SC Confort Urban SRL Constanta.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Terenul este relativ plan si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Constanta sau alta zona de protectie.

Nu exista vegetație valoroasa in zona.

Lucrarile de demolare vor fi receptionate in vederea radierii din evidentele fiscale si din cartile funciare. Amplasamentul va fi eliberat complet si nivelat.

- **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Terenul este plan, nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Constanta sau alta zona de protectie.

Imobilul studiat se afla la aproximativ 800m distanta de cel mai apropiat monument, respectiv „Necropola de la Tene la Constanta” cartier Medeea.

Prin suprapunerea în sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

Distanta de la limita vestica a amplasamentului pana la zona protejata „Valul lui Traian”, este de aproximativ 1.82km.

Zone de protectie instituite: Conform planului de situatie, in zona sudica a imobilului SC Prefabricate Dobrogea SRL, se afla imobilul CNCFR SA, la NC242464, respectiv linia CFR 800 Bucuresti-Constanta si zona de triaj Palas. Imobilul se afla partial in zona de protectie feroviara de 100,00m a liniei CFR800 si partial in zona de siguranta a acesteia de 20,00m, la distante minime fata de limita sud-estica a proprietatii de aprox. 3.00m fata de cea mai apropiata linie uzinala si de 13.40m fata de linia 1 CFR 800. Zona de siguranta de 10.00m fata de cea mai apropiata linie uzinala si cea de 20.00m fata de linia 1 CFR800 se suprapune peste limita sud-estica de proprietate pe o fasie de aproximativ 6.00m a imobilului studiat, intr-o zona in care nu se propun lucrari/investitii.

Constructia propusa a magazinului de constructii, cea mai apropiata fata de limita sudica a amplasamentului, se afla la distanta de 35.7mm fata de cea mai apropiata linie CF din zona de triaj si la distanta de 51.78m fata de linia CFR 800 Bucuresti-Constanta.

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:**

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local in separatoare

de grasimi din inox supraterane montate sub spalatoare (in zona deservire alimentatie publica).

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/1997.

Apele pluviale recoltate de pe terasa cladirii (ape conventional curate) sunt preluate prin sistemele de canalizare pluviala (receptori terasa, camine, canale transport) si sunt transportate la reseaua de canalizare proiectata in incinta.

Apele pluviale preluate de pe spatiile de parcare clienti si parcare masini proprii si aprovizionare sunt preluate de guri de scurgere tip A carosabile si sunt transportate la un separator de hidrocarburi cu camera de separare namol si hidrocarburi si by-pass care realizeaza si decantarea nisipului si namolului, apoi la gura de descarcare. Apele pluviale vor indeplini conditiile impuse de normele NTPA-001/97.

Separatorul de hidrocarburi are rolul de epurare a apelor pluviale provenite de pe platformele cu destinatia parcare clienti -zone posibil incarcate cu hidrocarburi .Separatorul de hidrocarburi functioneaza in regim minim-maxim - 25/125 l/s si are rol de retinere a hidrocarburilor si a namolului.

Mentionam ca deversarea apelor pluviale urmeaza a se face intr-o conducta de canalizare pluviala proiectata in incinta, tinand cont de debitele de canalizare pluviala de la acest obiectiv. Canalizarea pluviala proiectata propune colectarea apelor pluviale de la caminele de descarcare din incinta, transportul acestora prin conducte de canalizare la caminul de racord CP1Rac si apoi deversate la reseaua de canalizare unitara existenta la b-dul I.C.Bratianu.

Activitatea desfasurata de catre beneficiar nu produce noxe care sa afecteze calitatea aerului.

Spatiul este prevazut cu instalatie de ventilatie si reciclare a aerului cald cu ajutorul unor dispozitive de tip rooftop amplasate in exteriorul cladirii. Aceste dispozitive racesc pe timpul verii aerul, si il incalzesc in timpul iernii, avand si functia de filtrare si curatare a acestuia. In zona de birouri a halei incalzirea se face prin intermediul centralelor termice proprii cu tiraj forat (combustibil: gaz metan).

Nivelul de zgomot la limita incintei nu va depasi 65 dB (A) conform STAS 10009-88.

Sursele de zgomot posibile in incinta amplasamentului sunt cele provenite de la zona parcarii autoturismelor si din zona de descarcare marfa din curtea de serviciu aferenta magazinului.

Parcarea autoturismelor in zona central-estica a amplasamentului este situata la distanta de aprox. 80m fata de cele mai apropiate locuinte la nord, de cealalta parte a b-dului I.C.Bratianu. Parcarea autoturismelor este separata de b-dul I.C.Bratianu cu spatiu verde plantat.

Limita estica a amplasamentului este marginita de pasarela auto b-dul Aurel Vlaicu, iar limita sudica de zona feroviara triaj Palas.

Curtea de serviciu la nivelul careia se afla surse de zgomot, respectiv zona de descarcare marfa, este situata la limita vestica a amplasamentului, catre agenti economici si industriali.

Traseul traficului greu pentru aprovizionarea magazinului este realizat perimetral limitei vestice a amplasamentului, prin accesul direct propus din b-dul I.C.Bratianu. Fluxul tirurilor va fi in sistem intrare-iesire, cu intoarcere in curtea de serviciu.

Colectarea reziduurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii închise, etanșe, cu depozitare pe platforme betonate.

Deseurile rezultate din activitate vor fi stranse în ambalaje corespunzătoare. Evacuarea lor se va face în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și firma de specialitate.

Având în vedere faptul că investiția propusă nu este de natură a afecta așezările umane și/sau obiective de interes public, pentru acest proiect nu se propun lucrări, dotări și măsuri speciale.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuarii la minim a poluării zonei.

- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Conform P.U.G. mun. Constanța și reglementărilor urbanistice specifice zonei ZRCC1 "subzonă centrelor de cartier din interiorul țesutului urban" în care este inclus imobilul studiat, utilizările admise sunt serviciile, respectiv comerțul.

Funcțiunea complexului nou propus este de comerț, destinația principală a construcțiilor propuse este aceea de expunere cu vânzare și depozitare a materialelor de construcții.

Conform certificatului de urbanism, P.U.G. mun. Constanța și reglementărilor urbanistice specifice zonei ZRCC1, nu se impune o suprafață de spații verzi minimă necesară.

Se solicită ca parcajele amenajate la sol să fie plantate cu minim 1 arbore la 4 locuri parcare și se propune amenajarea acestora în acest sens.

Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura conform prevederilor anexei nr.6, alin.6.2 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG525/96 republicat și anume 2-5% din totalul suprafeței terenului deținut de beneficiar, pentru funcțiunea aprobată de comerț (servicii).

Necesarul minim de spații verzi raportat la suprafața terenului (69.769,00mp) este de 1.395,38mp de spații verzi. Suprafața de spații verzi și plantate propusă de aproximativ 4.424,60mp asigură un procent de aprox 6.34% de spațiu verde în incintă.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Propunerile formulate în P.U.D. nu modifică profilele existente. Se vor realiza profile carosabile și pietonale conform legislației în vigoare.

Terenul este plan. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior.

- **Lucrări necesare de sistematizare pe verticală**

Toate lucrările de sistematizare verticală se vor realiza în terenul proprietate privată S.C. Prefabricate Dobrogea S.R.L.

Clădirea propusă are cota ± 0,00 la nivel cu terenul sistematizat. În incintă, apele pluviale sunt colectate prin rigole și conducte de canalizare.



- **Regimul de construire (aliniera si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.= 69769mp (6.97ha)

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.:

**1). ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban - S=62495mp (6.25ha), 89.58% din totalul terenului.**

Indici spatiali existenti:

Regim de inaltime max. P+3, Hmax.15m; P.O.T. max. 80%; C.U.T. max. 2,4

**2). ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate - S=3566mp (0.35ha), 5.11% din totalul terenului.**

Indici spatiali existenti:

H max.9m; Sp. verzi min.10%; P.O.T. max. 50%; C.U.T. max. 4,5;

**3). ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere - S=1737mp (0.17ha), 2.49% din totalul terenului**

**4). ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata - S=1971mp (0.20ha), 2.82% din totalul terenului.**

INDICI SPATIALI propusi la nivel de propunere de mobilare urbana (subzona ZRCC1)

Aliniament: 20,00m ax B-dul I.C.Bratianu la cladiri; 4,00m fata de limita propr. la constructii anexa / echipamente

Retrageri laterale: 3,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Retrageri posterioare: 5,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Regim inaltime: Parter inalt, etaj partial / H atic: 10.20m, Hmax: 12.20m

A.c. amplasament propunere: 25,554.93mp

A.d. amplasament propunere: 26,146.98mp

P.O.T. propunere: 36.62%

C.U.T. propunere: 0.37

Platforme carosabile propunere: 31,400.92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - A.vanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajati, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2,943.51mp / 4.21%

Spatii verzi propunere: 8,590.07mp / 12.31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

- **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. existent (ZRCC1): 2,4

C.U.T. propus (ZRCC1): 0.37

- **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

- energie electrica

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se propune a se realiza dintr-un post de transformare suprateran, amplasat pe platforma curtii de serviciu a magazinului.

Necesarul de energie electrica pentru obiectivul propus este de :

- $P_i = 600 \text{ KVA}$
- $P_c = 400 \text{ KVA}$

Pentru consumatorii vitali s-a prevazut un grup electrogen de 400KVA cu anclansare automata.

- telecomunicatii

La b-dul I.C.Bratianu exista retele de telecomunicatii. Obiectivul va fi racordate la aceste retelele, conform plansei U4 „Reglementari edilitare”; se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de furnizorul de telefonie local.

- o Instalatii de supraveghere, antiefractie si semnalizari

In incinta, in constructiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antiefractie, semnalizare a oricaror defectiuni in modul de functionare a instalatiilor din dotare.

Supravegherea incumba urmarirea zonelor functionale: parcaje, zona rampelor de descarcare, portile de intrare, hala de desfacere marfuri, zona case de marcat.

- instalatii apa-canal

- o *Alimentarea cu apa*

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua stradala oraseneasca, respectiv din conducta existenta OL800mm la B-dul I.C.Bratianu, conform avizului de racordare pe care il va emite compania locala de administrare a retelelor apa canal, RAJA S.A. Constanta.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va face de la reseaua publica de apa a municipiului Constanta, din conducta existenta OL800mm la B-dul I.C.Bratianu, prin intermediul caminului de bransament prevazut la limita de proprietate. Bransamentul este de diametru 110mm, prevazut cu un contor pentru apa rece. Conducta de alimentare a incintei va fi din PEHD de culoare neagra, Pn10 bar. Debitul maxim pe conducta alimentare a instalatiei este de  $Q=6.64 \text{ l/s}$ . Conducta de alimentare cu apa se va monta ingropat in pamant sub adancimea cotei de inghet, pe un pat de nisip cu acoperirea generatoarei conductei de minim 10cm.

Rezerva de apa antiincendiu supraterana este alimentata printr-o conductă din PEHD 110mm PN6, iar alimentarea consumatorilor interiori se realizeaza prin interiorul magazinului de la rezervorul tampon prin conducte PPr 50- 63 mm montate la cota 8.20-9.00 m in interiorul magazinului. Pentru asigurarea unei presiuni constante in instalatia sanitara interioara s-a prevazut un vas de hidrofor montat in camera ACS cu  $Q=3 \text{ mc/h}$ ,  $H=35 \text{ mCA}$ .

Conductele de apa exterioare se vor poza sub adâncimea de îngheț, înglobate într-un strat de nisip de 10 cm sub generatoarea inferioară și 10 cm peste generatoarea superioară pe toată lățimea șanțului  $l = 0,6 \text{ ml}$ .

Rețeaua de alimentare a instalațiilor de hidranți interiori si exteriori de incendiu

Pentru alimentarea cu apă a hidranților exteriori de incendiu s-a prevăzut un sistem de distribuție inelar executat din conducta PEHD cu  $D_n=160\text{mm}$ , si hidranți supraterani de incendiu din care sunt alimentate și rețelele interioare de hidranți de incendiu. Fiecare hidrant exterior este prevazut cu doua racorduri tip B cu  $D_n=80\text{mm}$  si un racord tip A cu  $D_n=100\text{mm}$ .

Alimentarea cu apă a sprinklerelor se realizează de la ACS prin interiorul clădirii.

Camera ACS se va realiza în interiorul clădirii și va avea acces direct din exterior. În camera ACS se vor monta și indicatorii de nivel a apei din rezervor (nivel apă compartiment sprinklere și nivel apă compartiment hidranți)

Alimentarea inelului de hidranți interiori se va realiza din două puncte distincte astfel:

-racord nr.1 din distribuitor hidranți montat în camera ACS

-racord nr.2 din cămin de vame CV1 - conductă de legătură PEHD 90 (3")

o *Canalizarea menajera*

Rețeaua publică de canalizare este din PVC-KG Dn250mm și se află în zona străzii Fundatura Gării, la limita sudică a amplasamentului.

Rețeaua publică de canalizare existentă la b-dul I.C.Brătianu este colectorul unitar ovoid din beton, OV700mm x 1050mm.

De la căminul de racord CM-BR apele uzate menajere vor fi descărcate gravitațional printr-o conductă PVC Dn250mm SN8 la căminul existent CMbr amplasat în proprietate privată.

Racordul se va executa din conducte de PVC cu Dn = 250 mm, SN8, pentru canalizare cu montaj îngropat la o adâncime medie de 1.80 m și cămin de vizitare, conform standardelor europene în vigoare și prescripțiilor producătorului.

Apele uzate menajere deversate în rețeaua publică prin racordul de canalizare propus care au un debit maxim de  $Q_{max} = 8.20$  l/sec, vor îndeplini condițiile de calitate în conformitate cu prevederile "Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților"-NTPA-002 -HG 352/2005.

o *Canalizarea pluviala*

Rețeaua publică de canalizare existentă la b-dul I.C.Brătianu este colectorul unitar ovoid din beton, OV700mm x 1050mm.

Racordul de canalizare pluvială a obiectivului magazin materiale de construcții va fi realizat din tuburi de PVC 630 Sn 8.

Racordul cuprinde următoarele:

- căminul de racord CP1-Rac

- conductă de deversare la canalizare

- căminul CPex, cămin existent amplasat pe proprietatea privată (cămin ce se va reabilita).

Racordul se va executa din conducte de PVC cu Dn = 630 mm, SN8, pentru canalizare cu montaj îngropat la o adâncime medie de 2.50m și cămin de vizitare, conform standardelor europene în vigoare și prescripțiilor producătorului.

- instalația de gaze naturale

În zona există conductă de gaze naturale, la b-dul I.C.Brătianu.

Încinta va fi prevăzută cu conductă subterană de alimentare cu gaze naturale, din care se vor bransa centralele termice, pe care există robinet de închidere la limita de proprietate. În centrala termică este și robinetul de închidere pentru gaz metan.

- instalatii termice

Debitul de gaz metan solicitat se asigura prin bransament si post de reglare-masurare, racordat la reseaua de gaz metan din zona amplasamentului.

Natura consumatorilor solicitati este :

- instalatie interioara de incalzire in birouri cu radiatoare;
- instalatie de ventilare si aer conditionat;
- incalzire cu aer cald in hala;
- instalatie de preparare apa calda de consum.

Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) se produce in centrale termice murale proprii pe combustibil gaz metan.

Agentul de incalzire utilizat este apa calda de 80/70 grade C, preparata in centralele termice amplasate la parter si la etajul 1 al constructiei.

• Bilant teritorial

	EXISTENT	
<b>Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.</b>	<b>69769mp (6.97ha)</b>	<b>100%</b>

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.

<b>ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban</b> max.P+3, Hmax.15m; P.O.T. max. 80%; C.U.T. max. 2,4	62495mp (6.25ha)	89.58%
<b>ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate</b> H max.9m; Sp. verzi min.10%; P.O.T. max. 50%; C.U.T. max. 4,5;	3566mp (0.35ha)	5.11%
<b>ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere</b>	1737mp (0.17ha)	2.49%
<b>ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata</b>	1971mp (0.20ha)	2.82%

**Indici spatiali existenti:**

Suprafata teren aferenta investiei: 69769.00mp

A.c. amplasament = A.d. amplasament existent, spre desfiintare = 19055mp

POT existent: 27.31%; POT dupa demolare: 0%

CUT existent: 0.27; CUT dupa demolare: 0

Regim de inaltime = Parter

Teren liber de constructii dupa demolare: 69769.00mp

**Indici spatiali propusi:**

Suprafata teren aferenta investiei: 69769.00mp

A.c. amplasament propunere: 25,554.93mp

A.d. amplasament propunere: 26,146.98mp

P.O.T. propunere: 36.62%

C.U.T. propunere: 0.37

Platforme carosabile propunere: 31,400.92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - A.vanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajati, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2,943.51mp / 4.21%

Spatii verzi propunere: 8,590.07mp / 12.31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

## 5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

- **Consecintelor realizarii obiectivelor propuse**
- **Masurilor ce decurg in continuarea PUD-ului**
- **Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei**

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural – urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata, cat si lucrarile de amenajare accese si racordurile la utilitati din domeniul public, vor fi asumate de investitorul principal.

Autoritatile publice locale vor coopera in vederea implementarii acestor investitii si vor aproba lucrarile de interventie autorizate pe terenurile din domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrari de amenajare/construire.

## 6. ANEXE

- tema program
- materiale grafice, in format redus, pentru sustinerea unor propuneri

Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. Valentin Cociorva  
Sef proiect: arh. Marius Vadeanu  
**S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.**

