



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros,
sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27,
investitor Gamaro Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 29.06. 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 127777/29.06.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 121313/10.06.2022
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 128909/29.06.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu - indicativ GM-009-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea Gamaro Construct SRL înregistrată sub nr. 229073/16.11.2021, completată cu adresele nr. 19288/28.01.2022 și nr. 62317/22.03.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, sola 99, parcela A903/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209647, înscris

În cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gamaro Construct SRL conform contractului de vânzare-cumpărare imobiliară autentificat sub nr. 370/18.04.2011 la Biroul notarului public Mariana Lambrino.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Gamaro Construct SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

26 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

ADRIANA ARGHIRESCU



**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

VIORELA-MIRABELA CĂLIN



CONSTANȚA

NR. 278 / 29.06 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. - Situarea 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. Obiectivile 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. Profiluri 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, branșamente);

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:	PARCELA A923/27, SOLA 99, CONSTANTA
BENEFICIAR :	SC GAMARO CONSTRUCT SRL
PROIECTANT GENERAL:	BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
FAZA DE PROIECTARE:	PUD

1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+2E cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room.

Terenul pe care se realizează construcția are 5000mp și se detaliază reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 319/2012, conform certificat de urbanism 987/2021. 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. - Situaterea 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 500m 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 colector propus paralel cu bulevardul.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-P+2^E, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona vestică a Constantei.

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.) Constanța, 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 află în zona de reglementare M1p-zonă mixtă-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 si personale, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comert cu amanuntul, activitati manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si recreere in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spatii plantate-scuari.

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 pentru P+4E.

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

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații

Amplasamentul este situat in vecinatatea bd.I.C.Bratianu, 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 colector propus prin PUZ, neamenajat in prezent, avand latimea medie a carosabilului propusa de 7metri si a trotuarelor de cate 1,5metri.

3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati

Terenul are urmatoarele vecinatati:

- La nord: drum colector reglementat prin PUZ
- La vest: propr.privata nr.cad.200154
- La sud: propr.privata vecin Seuleanu Constantin
- La est: propr.privata vecin Iacob Ilie

Limita edificabilului maxim s-a stabilit in planul de reglementari propuse, anexa la partea desenata a acestei documentatii de urbanism.

Terenul studiat se afla intr-o zona de protectie a unui obiect cu valoare de patrimoniu cultural, respectiv Valul mare de pamant, inscris in lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05.

3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere

Suprafata terenului curti-construcții este de 5000mp, front de 50,37m la drumul colector. Pe terenul studiat nu se afla in acest moment nici o constructie, tot terenul fiind liber de constructii, platforme, alei.

3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce genereaza 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 functiuni de servicii, comert, depozitare, sedii administrative si show-room-uri.

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se afla in zona de reglementare M1p-zona mixta-comert si servicii(regim mare de inaltime), avand:

Utilizari admise: institutii, servicii si echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector si de cartier, sedii ale unor firme si companii, 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, comert cu amanuntul, activitati manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si recreere in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spatii plantate-scuari.

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 pentru P+4E.

3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

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

În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este bună. Imobilele din zonă 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 GAMARO CONSTRUCT 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 este relativ plan, fără diferențe majore de nivel pe nici o direcție.

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 construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de depozitare, show-room-uri, comerț, sedii administrative și birouri, regim de înălțime P-P+2E.

3.12. Echiparea edilitară existentă

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

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după 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 modificările ulterioare.

3.12.1. Alimentarea cu apă

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajare în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală ce va fi extinsă în zona de studiu.

3.12.3. Alimentarea cu energie electrică

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zonă.

3.12.4. Alimentarea cu energie termică

Agentul termic si apa calda menajera vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze,alimentate din reseaua 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 reseaua 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 reseaua 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 obținurile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investitiei consta in realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiata. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesara in vederea construirii unui imobil P+2E cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show room .

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției

Disponerea constructiei P+2E,cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show room,pe teren se propune cu urmatoarele retrageri:

- **la Nord**- minim 11,1metri fata de noul aliniament al terenului.
- **la Est** - minim 3metri fata de limita de proprietate.
- **La Vest**-minim 16m fata de limita de proprietate
- **la Sud**- minim 3m fata de limita de proprietate.

4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective

Se propune o constructie cu parter si doua etaje, cu destinatia de servicii,comert,depozitare mic-gros,sediu administrativ,show-room, cu functiunile complementare necesare(parcaje,platforma depozitare deseuri menajere,etc...).Suprafata maxima construita va fi de 2500mp si suprafata maxima desfasurata va fi 7500mp.

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 pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, 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 50% din suprafata terenului,din care minim 20% 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.Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.

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

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 aceeași 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 în prezent liber de construcții.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, având 6 metri lățime, se face pe latura de nord a terenului, de la drumul colector propus prin PUZ.

Accesul pietonal se face din drumul colector amplasat la nord, fără a se depăși limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte construcții la nivelul parterului. Sunt propuse în interiorul proprietății trotuare pietonale angajați și clienți.

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

Accesul pompierilor în cazul unui incendiu se face din drumul colector amplasat la limita nordică 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 relativ plat, fără denivelări, 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 celui 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 1000 mp (20% 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 colector propus paralel cu bulevardul.

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

Beneficiarii vor ceda o suprafață de 130 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 propusă va fi amplasată la minim 11,1 metri de la noul aliniament al terenului, rezultat în urma cedării suprafeței de 130 metri pentru realizarea drumului de acces.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POT maxim - 50%

CUT maxim - 1,5

Conform PUD 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 și 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 electrică 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, după 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 modificările ulterioare.

5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT			
Suprafata terenului	5000mp	100%	
Suprafata construita	0.00mp	0%	
Suprafata neamenajata	5000mp	100%	
BILANT PROPUNERE			
Suprafata terenului	5000mp	100%	
Suprafata construita	2500mp	50%	
Suprafata verde	1000mp	20% din suprafata terenului.	
Suprafata circulatii (pietonal/auto)	1500mp	30% 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. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.-ului

După obținerea apromării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanța, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Constanța va putea trece la obținerea Autorizației de Construire în vederea edificării imobilului propus. Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilului propus.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,
URBANIST ROXANA MARCULESCU

