



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 537/2021

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E -
showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și
achiziție echipamente, amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1,
investitor Mesta Marmură și Travertin SRL

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 252917/2012 2021
- avizul Arhitectului șef nr. 242166/13.12.2021,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 253703/2021
- 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. 27[^]1 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,
- art. 2 alin. (2[^]1) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul 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 formulată de KUB Atelier SRL în calitate de elaborator al documentației, înregistrată sub nr. 110106/02.06.2021, completată cu adresa nr. 185103/16.09.2021, nr. 214246/28.10.2021 și nr. 242166/06.12.2021;

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 - îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E - showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente,

amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, în suprafață de 14.079 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203842, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Mesta Marmură și Travertin SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 2003/04.08.2020 la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.

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 județul Constanța, iar către Mesta Marmură și Travertin 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:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 110106/02.06.2021 adresată de KUB Atelier SRL, pentru Mesta Marmură și Travertin SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 125, în baza documentației completată sub nr. 185105/16.09.2021, nr. 214246/28.10.2021 și nr. 242166/06.12.2021;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 242166 din 13.12.2021

pentru Planul urbanistic de detaliu - îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E - showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1

Inițiator: Mesta Marmură și Travertin SRL

Proiectant: KUB Atelier SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Florin Valentin Tănase

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, în suprafață de 14.250 mp (potrivit actelor de proprietate) și 14.079 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203842, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

Prevederi aprobate anterior:

Încadrare în prevederile PUG

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în **ZRA** – Zona activități productive. Subzona **ZRA 3** - Zona unităților de depozitare.

ZRA 3 - Zona unităților de depozitare, cu următoarele specificații și indicatori urbanistici:

Utilizări admise:

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

Utilizări cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de rețehnologizare și ecologizare.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișa;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri;
- înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUGMC, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

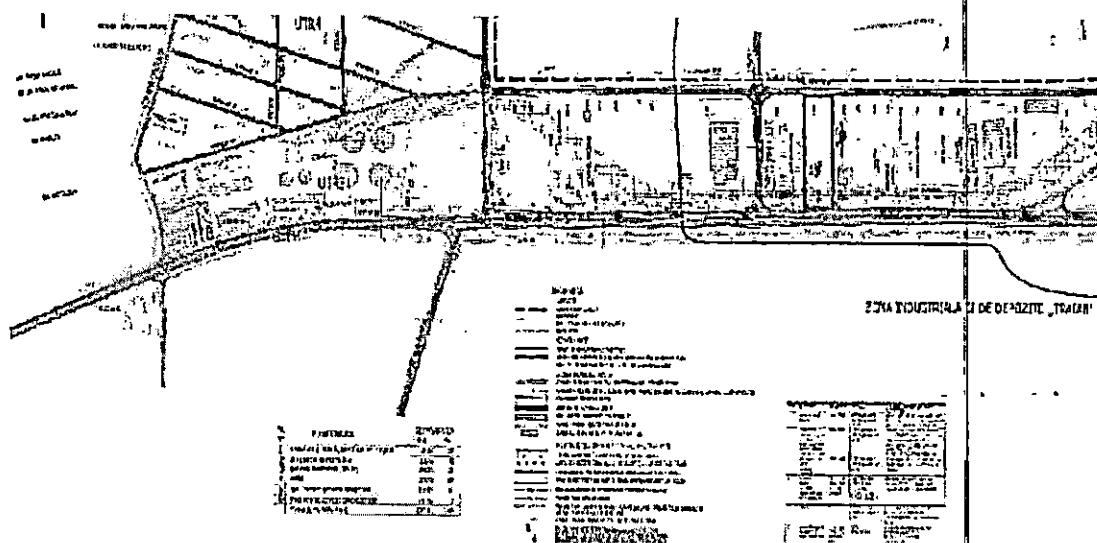
conform PUGMC cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 10.0 mc/mp teren.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUGMC 20.0 metri

Încadrare în prevederile PUZ Aurel Vlaicu

Conform HCL nr. 286/2006 actualizat P.U.Z Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona UTR. 2



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Utilizări admise:

- funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.

- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap/ VII

Utilizări cu condiționări:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;

- este permisă reparcelarea loturilor în două situații:

- cu acces de la Bld. Aurel Vlaicu – caz în care se va asigura calea de acces cu lățimea minimă de 3.5m pentru lotul (loturile) fără front de stradă;
- cu acces de la strada propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu Bld. Aurel Vlaicu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T - 50% pentru suprafața ocupată de construcții ,
P.O.T - 90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

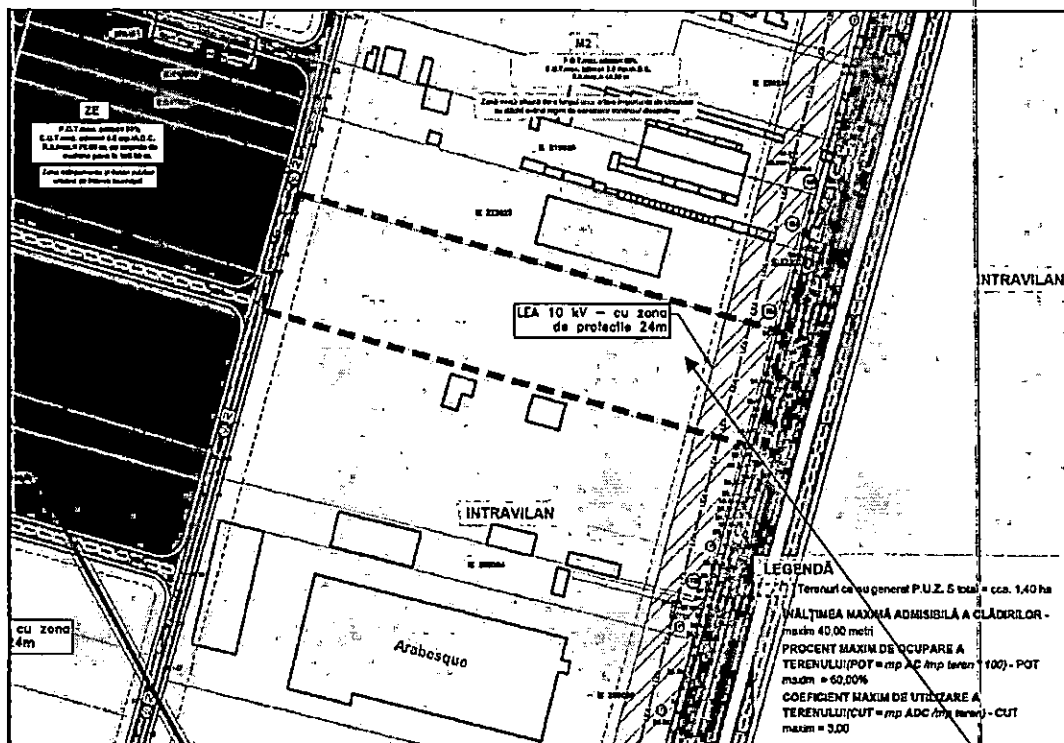
conform PUZ: C.U.T. raportat la procentul de ocupare al terenului

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUZ: 20.0 metri

Încadrare în prevederile PUZ aprobat prin HCL nr. 128/2020

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 128/2020, terenul este situat în zona de reglementare M2 - subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu / discontinuu:



Extras HCL nr. 128/2020 Planșa reglementări urbanistice

Teren identificat cu nr. cadastral 203842

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

Zona M se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste principalii poli urbani și conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

În cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii și se vor detalia în cadrul unor documentații de tip P.U.D.

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand funcțiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta functiune dominanta;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

Utilizări cu condiționări:

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de clădiri cu funcțiuni de învățământ și culte;
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T nu peste 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 3.0

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUZ: 40.0 metri

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.1. TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL dorește construirea unei clădiri cu funcțiunile de **Productie, Prelucrare și Depozitare piatra naturala**, depozitare mobilier lemn împreună cu **Showroom și Birourl**, într-un regim de înaltime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționari precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioara ale terenului;
- Detalierea reglementărilor urbanistice aprobate conform HCL nr. 128/29.04.2020 ce se încadrează în M2 – subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu.

4.2. REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

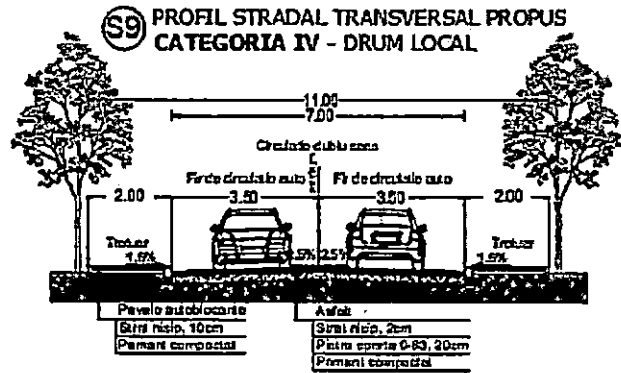
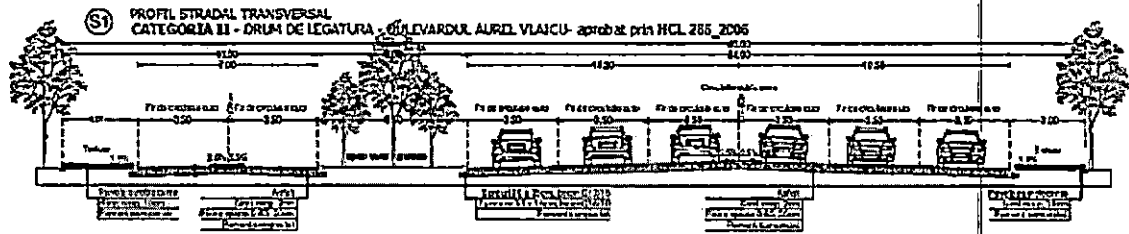
Terenul ce face obiectul documentației, reprezintă proprietatea SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL, în baza contractului de vânzare cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 2003 Anul 2020 Luna August Ziua 04, încheiat la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.

Terenul care a generat documentația are acces pietonal și carosabil, din bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 659/23, situate la Est, respectiv Vest.

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat circulațiile propuse sunt rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi, respectând secțiunile prezentate din planul urbanistic aprobat.

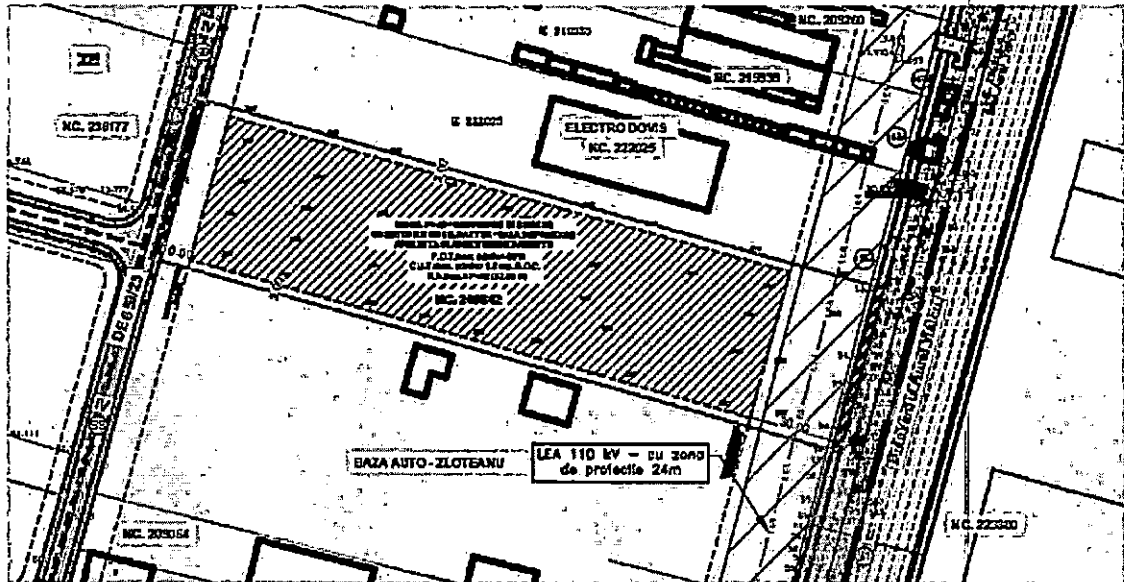
Astfel accesul pietonal și auto se realizeze din:

- bulevardul Aurel Vlaicu, strada cu sens dublu, cu ampriza de 40.00m: 3.00m trotuar + 24.00m carosabil + 6.00m spații verzi + 7.00m carosabil + 3.00m trotuar.
- strada DE 659/23, strada cu sens dublu, cu ampriza de 11.00m: 2.00m trotuar + 7.00m carosabil + 2.00m trotuar.



Profile stradale Conform HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006

Strazile prin care se asigura accesul la terenul ce a generat P.U.D., permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor și autorizarea executării construcțiilor ce este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.



Regim juridic propus P.U.D.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ REGIM JURIDIC ZONA DE STUDIU		
REGIM JURIDIC	SUPRAFAȚA	PROCENT
SUPRAȚE DE TEREN CE VOR PREVEDE SCHIMBURI DE TEREN ÎNȚRE DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT, DIN PARTEA ZONEI STUDIATE	403.39 mp	2.94%
PROPRIETATE PRIVATĂ CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE	13.675 mp	97.06%
TOTAL	14.079	100%

Bilanț teritorial propus regim juridic zona de studiu.

În vederea realizării tramei stradale reglementată prin HCL nr. 128/29.04.2020 și PUZ Aurel Vlaicu prin HCLM nr 286/2006, actualizat, Bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 659/23 vor necesita proceduri ce vor prevedea schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat. Suprafața terenurilor ce va fi cedată este calculată la 403,39 metri pătrați.

Suprafața totală a terenului este de 14.079 metri pătrați din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drum DE 659/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006. Astfel, suprafața prezentului P.U.D. supusă reglementării va fi de 13.675 metri pătrați.

4.3 REGIM TEHNIC PROPUȘ

Se respectă prevederile conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona Industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu .

COEFICIENTI URBANISTICI STABILIȚI PRIN DOCUMENTAȚIA DE FAȚĂ

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim. admis = 60%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim. admis = 3,0

ÎNĂLȚIMEA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

R.h.max = P+4E (32.00 metri)

4.4 FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Se propune construirea unei clădiri cu funcțiunile de Producție, Prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu Showroom și Birouri personal propriu într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje (32.00 metri).

Soluțiile compozitionale au fost alese astfel încât să fie în concordanță cu condițiile locale specifice amplasamentului, astfel încât să ofere un maxim de eficiență investiției propuse. Volumetria ansamblului formată din hala propriu-zisă și clădirea de birouri & showroom cu regim de înălțime P+4E creează o compoziție volumetrică omogenă și unitară-estetică.

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului conform reglementărilor specificate în Certificatul de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021

4.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUȘ

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona Industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR PRIN P.U.D.

R.h.max = P+4E (32.00 metri)

Conform P.U.D. propus:

- Se admite depășirea înălțimii maxime stabilite prin documentația de față doar în cazul amplasării unor spații tehnice, ele vor fi determinate în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, dar nu obligatoriu. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

4.6 RETRAGERI PROPUSE

4.6.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Terenul se încadrează în zona M:

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 30 metri;
 - Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi și cele cu 2 benzi va fi de minim 10,00 metri.
- Aliniamentul pe terenul studiat se va menține conform HCL nr. 128/29.04.2020.

4.6.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

Prin prezenta documentație se propune ca retragerea clădirilor față de aceste limite să se realizeze conform HCL nr. 128/29.04.2020 subzonei M2 în care terenul studiat se încadrează, astfel:

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- în cazul în care în urma studiului de însoțire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

4.7 ÎMPREJMUIREA

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, sunt precizate următoarele aspecte în legătura cu împrejmuirea.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;
- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.8 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat astfel:

Art. 4. Construcții administrative - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 80mp pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori.

Art. 5. Construcții comerciale - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 50mp din suprafața utilă, pentru funcțiuni cu număr redus de clienți. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare.

Art. 14. Construcții Industriale - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață desfășurată mai mare de 1000mp.

4.9 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, astfel:

- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/ 2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

4.10 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.D. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

INDICATORI URBANISTICI					
U.T.R.	EXISTENȚI / PROPUȘ	S. teren (mp.)	P.O.T. max. (%)	C.U.T. (mp./A.D.C.)	R.H. max.
M2 - subzona mixta situata de-a lungul unor artere importante de circulație cu cladiri avand regim de construire continuu/discontinuu	EXISTENȚI	14079 mp.	-	-	-
	ADMIȘI CF. HCL nr. 128/29.04.2020	13,675 mp.	60,00%	3,00	40,00 metri
	CONFORM INVESTIȚIE PROPUȘE	13,675 mp.	60,00%	3,00	P+4E 32,00 metri

NOTA: suprafața totală a terenului studiat este de 14.079 mp din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramelor stradale Bd. Aurel Vlaicu și drumul DE 658/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020. Astfel, suprafața prezentului P.U.D supusa reglementării va fi de 13.675 mp.

Indicatori urbanistici P.U.D.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	6708	48,41%
SPAȚII VERZI asigurate pe teren*	1401	10,24%
CIRCULAȚII CAROSABILĂ	4847	35,44%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	525	3,86%
SPATIU DE DEPOZITARE EXTERIOR	104	1,41%
TOTAL**	13.675	100,00%

* Suprafața de spațiu verde necesară 80% din S. teren este de 6.837 mp. (restul suprafeței va fi asigurată în spații verzi verticale și terasă verzi)

**Suprafața totală a terenului studiat este de 14.079 metri pătrați din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramelor stradale Bd. Aurel Vlaicu și drumul DE 658/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020. și HCL nr. 286/2006 Astfel, suprafața prezentului P.U.D supusa reglementării va fi de 13.675,61 metri pătrați.

Bilanț teritorial zona de studiu P.U.D.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.08.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:
 - aviz RCS&RDS solicitat prin certificatul de urbanism;
 - planul anexă la avizul Comisiei de circulației seria A nr. 6551/22.04.2021;
 - partea desenată aferentă studiului de însorire;
 - dovada achitării taxei RUR solicitată prin certificatul de urbanism.
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.11.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată, cu următoarele condiții:

- ❖ este necesară revizuirea documentației prezentate prin:
 - corelarea documentației cu avizele emise privind alimentarea cu apă (RAJA) și energie electrică (Enel),

- corelarea regimului maxim de înălțime propus prin PUD cu regimul de înălțime solicitat (prin titlu P+4E) și cu retragerea față de limitele laterale ale parcelei specificate în Memoriu (Cap.4.6.2) – H/2 și reglementarea regimului de înălțime propus (deoarece în documentație este menținută înălțimea maximă conform PUZ),
- prezentarea în cadrul Memoriului a bilanțului teritorial pe funcțiuni pentru parcela care face obiectul PUD,
- corelarea profilului bd. Aurel Vlaicu prezentat pe planuri cu cel aprobat prin PUZ Aurel Vlaicu (scuarul verde este reglementat prin PUZ Aurel Vlaicu pe partea stângă în direcția Mamala).

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUD care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 857/04.03.2021 (valabil până la 03.03.2022).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 252917./20.12.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E - showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, investitor Mesta Marmură și Travertin SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 857/04.03.2021 (valabil până la 03.03.2022), Raportul informării și consultării publicului nr. 205988/18.10.2021, avizul nr. 242166/13.12.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E - showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, investitor Mesta Marmură și Travertin SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chitac

1



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

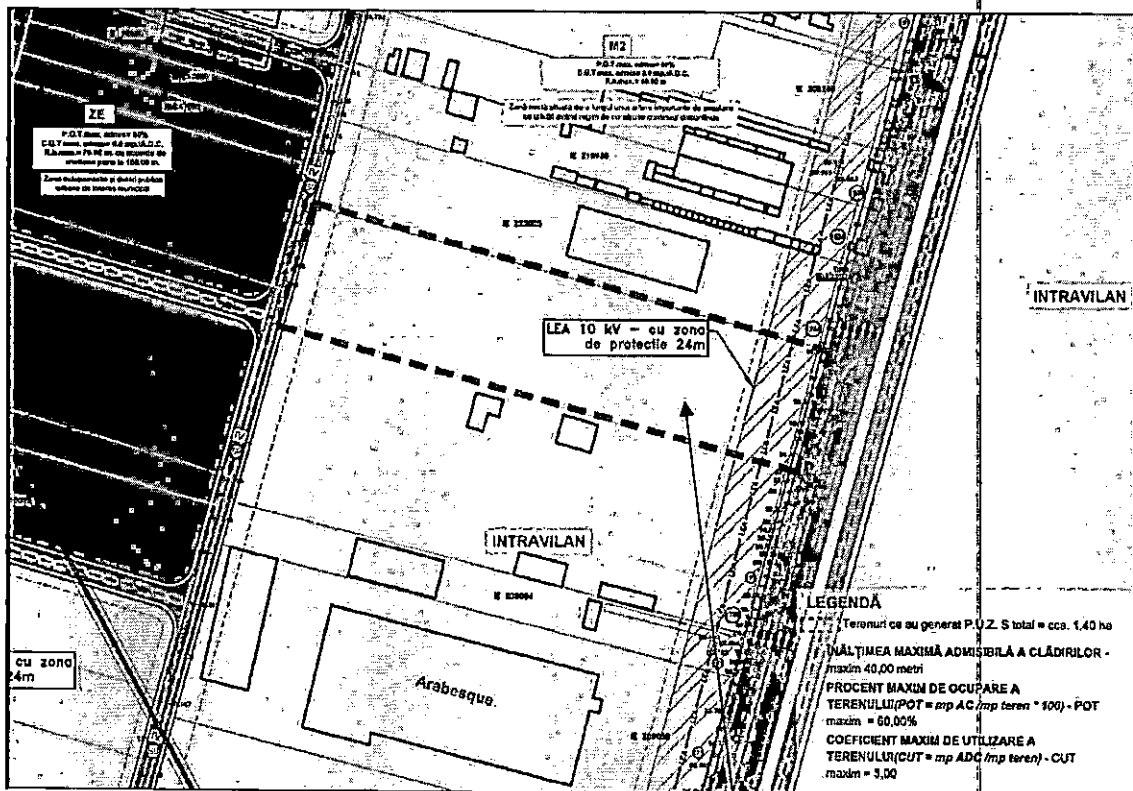
RAPORT
Nr. 253703/21.12.2021

Urmare solicitării nr. 110106/02.06.2021 adresată de KUB Atelier SRL în calitate de elaborator al documentației Plan urbanistic de detaliu - îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E - showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, investitor Mesta Marmură și Travertin SRL, în baza documentației completată sub nr. 185103/16.09.2021, nr. 214246/28.10.2021 și nr. 242166/06.12.2021, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, în suprafață de 14250 mp (potrivit actelor de proprietate) și 14.079 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 203842, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Mesta Marmură și Travertin SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2003/04.08.2020 la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 128/2020, terenul este situat în zona de reglementare M2 - subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu / discontinuu:



Extras HCL nr. 128/2020 Planșa reglementări urbanistice

Teren identificat cu nr. cadastral 203842

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

Zona M se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste principalii poli urbani și conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).

M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

În cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii și se vor detalia în cadrul unor documentații de tip P.U.D.

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip hypermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentând funcțiune complementară care se desfășoară în cadrul unei clădiri care are o altă funcțiune dominantă;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

Utilizări cu condiționări:

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de clădiri cu funcțiuni de învățământ și culte;
- Se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T nu peste 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 3.0

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUZ: 40.0 metri

Încadrare în prevederile PUG

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în ZRA – Zona activități productive. Subzona ZRA 3 - Zona unităților de depozitare.

ZRA 3 - Zona unităților de depozitare, cu următoarele specificații și indicatori urbanistici:

Utilizări admise:

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

Utilizări cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUGMC, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

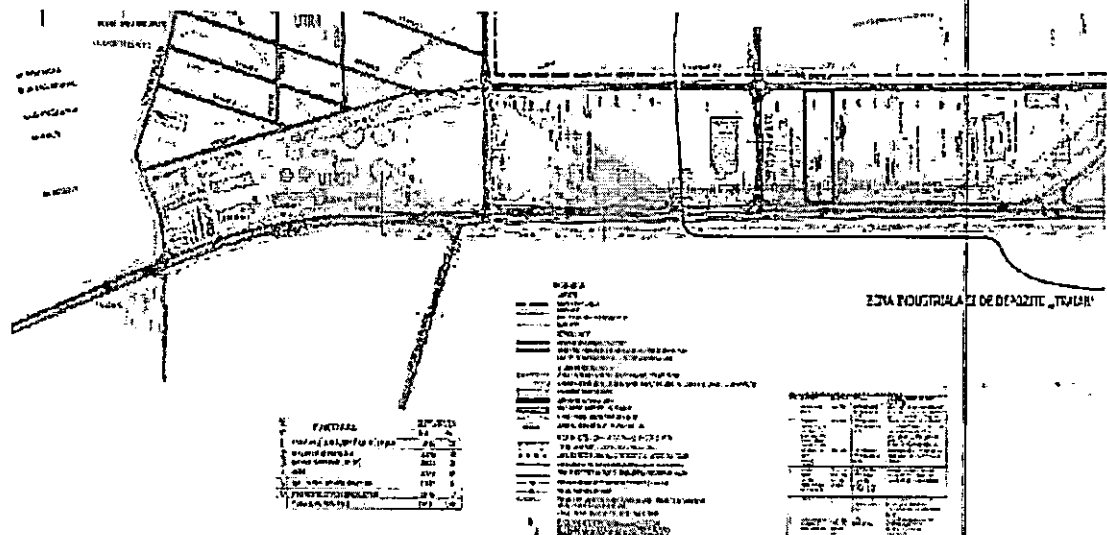
conform PUGMC cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 10.0 mc/mp teren

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUGMC 20.0 metri

Încadrare în prevederile PUZ Aurel Vlaicu

Conform HCL nr. 286/2006 actualizat P.U.Z Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona UTR. 2



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Utilizări admise:

- funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap/ VII

Utilizări cu condiționări:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;
- este permisă reparcelarea loturilor în două situații:
 - cu acces de la Bld. Aurel Vlaicu – caz în care se va asigura calea de acces cu lățimea minimă de 3.5m pentru lotul (loturile) fără front de stradă;
 - cu acces de la strada propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu Bld. Aurel Vlaicu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T - 50% pentru suprafața ocupată de construcții ,
P.O.T - 90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ: C.U.T. raportat la procentul de ocupare al terenului

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUZ: 20.0 metri

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 857/04.03.2021, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 188411/22.09.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 22.09.2021 - 07.10.2021). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației nr. 188562/22.09.2021.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații referitoare la prevederile PUD.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 205988/18.10.2021.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 111608/03.06.2021 conform răspunsului formulat în data de 18.06.2021.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL dorește construirea unei clădiri cu funcțiunile de **Productie, Prelucrare si Depozitare piatra naturala**, depozitare mobilier lemn impreuna cu **Showroom si Birouri**, într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționari precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioara ale terenului;
- Detalierea reglementărilor urbanistice aprobate conform HCL nr. 128/29.04.2020 ce se încadrează în M2 – subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu.

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- mobilare urbană
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificatul de urbanism nr. 857/04.03.2021 (valabil până la 03.03.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 205988/18.10.2021

Avize :

- aviz RAJA nr. 887/27694/10.05.2021
- aviz ENEL nr. 07801643/29.04.2021
- aviz Engie nr. 316.212.818/05.04.2021
- aviz RCS&RDS nr. 3364/21.04.2021
- aviz Telekom nr. 271/30.03.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6551/22.04.2021
- notificare - asistenta de specialitate in sanatate publica nr. IMA 8064 R/ 26.05.2021
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 466/U/29.04.2021
- aviz CONPET nr. 12776/13.04.2021
- aviz Petrotrans nr. 181/15.04.2021
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4182/13.09.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 570/12.04.2021.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - îmbunătățirea competitivității economice prin construire imobil P+4E - showroom și birouri, construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, investitor Mesta Marmură și Travertin SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

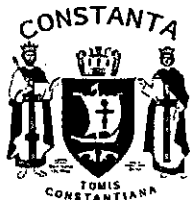
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, cu recomandările înaintate și în comisia anterioară, respectiv: Corelarea documentației cu avizele Raja și Enel, corelare H maxim propus prin PUD cu regimul de înălțime solicitat (prin titlu P+4) și cu retragerea față de limitele laterale ale parcelei specificate în Memoriu (Cap.4.6.2) - H/2, reglementarea regimului de înălțime propus (este menținută înălțimea maximă conform PUZ), prezentarea în cadrul Memoriului a bilanțului teritorial pe funcțiuni pentru parcela care face obiectul PUD - corelare profil bulevard Aurel Vlaicu prezentat pe planuri cu cel aprobat prin PUZ Aurel Vlaicu (suarul verde este reglementat prin PUZ Aurel Vlaicu pe partea stângă în direcția Mamaia).
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

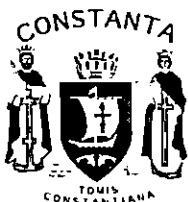
formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

OK cu o mențiune -
duă ore aviz ISU pentru
acești doi-dre masivă.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	X	RMH este foarte mare - se recomandă în contextul RMH - vecinătăților.
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	X	Problema este de limită autorizată 1/2 din înălțime
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	X	Se recomandă respectarea HCL 157
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	5. PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1, - etapa emitere aviz Arhitect șef ;
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	

Aviz favorabil.

Criteriu evaluare	DA/ NU	Observații
Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		

Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 3.	PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A 659/10/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	<i>Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv</i>		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

De acord, cu observații

Se va respecta Avizul DJC Constanta. Anterior fazei DTAC se va întocmi Studiu de diagnostic arheologic pe suprafața studiată.

Neconcordanța în Reglementări - În planșa propunere de mobilare H max = 28,35 m, în celelalte planșe ale PUD H max propus = 40,0 m (cam mult)

Arh. urb. Laura Smaranda Tudosie




ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcela A/659/10/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		


Prof. univ. dr. Florin Anghel

Nu am dezvoltat.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

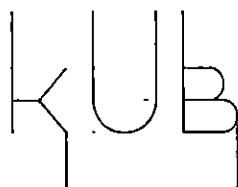
PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 04.11.2021
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD pentru terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, parcelă A 659/10/1 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Mesta Marmură și Travertin SRL
Elaborator	urb. Florin Tănase

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	DA	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Ing. Marius Andrei



KUB ATELIER S.R.L.
adresa bd. Nicolae Bălcescu, nr. 2-4, bl. Inter,
etj.2, ap.211, sector 1, Mun. București
CUI: 140/5076/2021
CUI: 43952595
e-mail: kub.urbanism@gmail.com
tel.: 0757379648

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1

DATE GENERALE

I.01 Denumirea obiectului de investiții

„IMBUNATATIREA COMPETITIVITATII ECONOMICE A SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN SRL PRIN CONSTRUIRE IMOBIL P+4E – SHOWROOM SI BIROURI; CONSTRUIRE IMOBIL PARTER - HALA DEPOZITARE AFERENTA SI ACHIZITIE ECHIPAMENTE, AMENAJARE INCINTA, ORGANIZARE DE SANTIER SI IMPREJMUIRE TEREN”

I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.D.-ul

Str. PARCELA A659/10/1, Mun. Constanta, Jud. Constanta

I.03 Beneficiar

SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – PRIN REPREZENTANT GUR BILAL

I.05 Elaboratorul documentației

PROIECTANT GENERAL: S.C. KUB ATELIER S.R.L. – BUCURESTI. Tel: 0723.171.168

I.06 Faza proiect

P.U.D. Preliminar

I.07 Număr proiect

003MES

1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

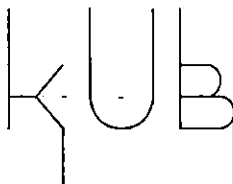
Scopul prezentei documentații constă în detalierea **reglementărilor urbanistice aprobate** conform HCL nr. 128/29.04.2020 ce se încadrează în M2 – subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu, și modificarea retragerilor laterale și posterioara pentru amplasamentul propus spre studiu situat în intravilanul Municipiului Constanța, Str. PARCELA A659/10/1.

Terenul propus spre studiu (identificat cu N.C: 203842) are o suprafață totală de 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători.

Vecinătăți teren propus pentru studiu:

- La Nord: – Vecin Prop. Priv. MIRCIOAGA SOFIA, . 222025;
- La Sud: – Vecin Prop. Priv. ZOLTAREANU ILIE;
- La Est: – Parcela De659/23;
- La Vest: – Str. Bd. Al. Vlaicu.

Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismului :



(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat, înregistrat cu **N.C 203842** are o suprafață totală de **14.079 mp** conform acte și **14.079 mp** conform măsurători, așa cum este menționată în planul de amplasament și delimitare al corpului de proprietate.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018;
- HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu
- Certificat de Urbanism nr.857 din 04.03.2021, în scopul elaborării P.U.D.;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- HCL nr 286/2006 actualizat, privind Planul Urbanistic Zonal Aurel Vlaicu
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul

și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

CAPITOLUL 2

INCADRAREA DOCUMENTAȚIEI

2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul care a generat prezenta documentație este situat în intravilanul Municipiului Constanța, în zona de vest a acestuia, în vecinătatea Bulevardului Aurel Vlaicu, într-o zonă în curs de dezvoltare și regenerare, fiind teren proprietate privată a persoanelor fizice.

Suprafața zonei studiate a prezentului P.U.D. este de 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători.

În prezent, amplasamentul studiat are deschidere la 2 drumuri, drum de exploatare DE 659/23 și bulevardul Aurel Vlaicu. Pe celelalte laturi se învecinează cu terenuri proprietăți private.

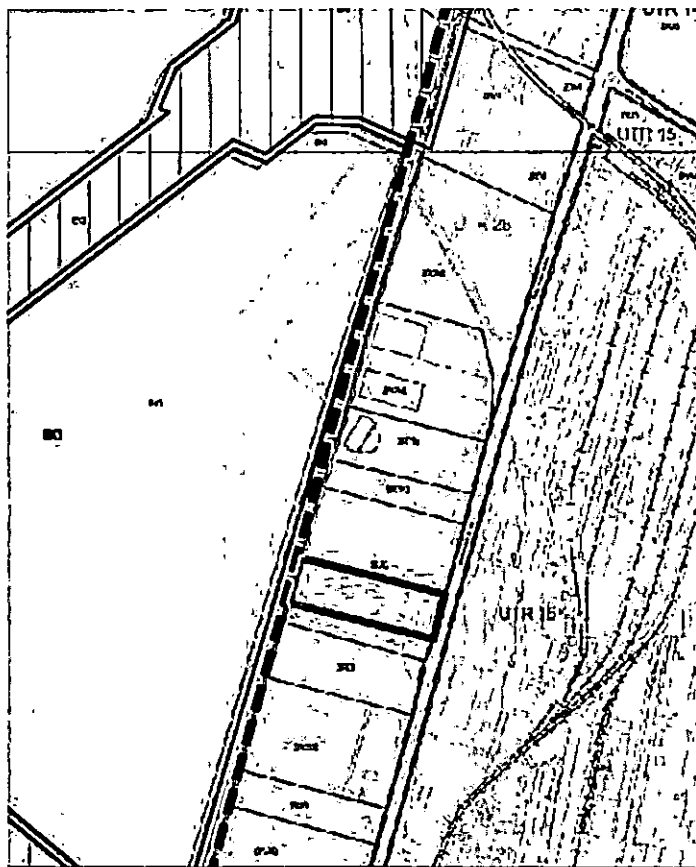


Limita zonei studiate in raport cu vecinatatea.

2.2 PREVEDERI DOCUMENTAȚII DE URBANISM APROBATE

Terenul studiat face parte din intravilanul Municipiului Constanța, conform PLANULUI URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța, nr. 653 din 25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.429 din 31.10.2018 detaliat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 386/30.09.2019 și Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 37/30.01.2020.

Imobilul care a generat documentația prezentă este înregistrat în categoria de folosință – arabil, conform extrasului de carte funciară aferent imobil N .C. 203842.



Limita zonei studiate încadrată în PUGMC

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în **ZRA – Zona activități productive**. Subzona **ZRA 3 - Zona unităților de depozitare**.

ZRA 3 - Zona unităților de depozitare, cu următoarele specificații și indicatori urbanistici:

Utilizări admise:

- unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafețe mari de teren.

Utilizări cu condiționări:

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

ÎNĂLȚIME MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea Hmax la 9.0 metri;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUGMC, dar nu peste 50%

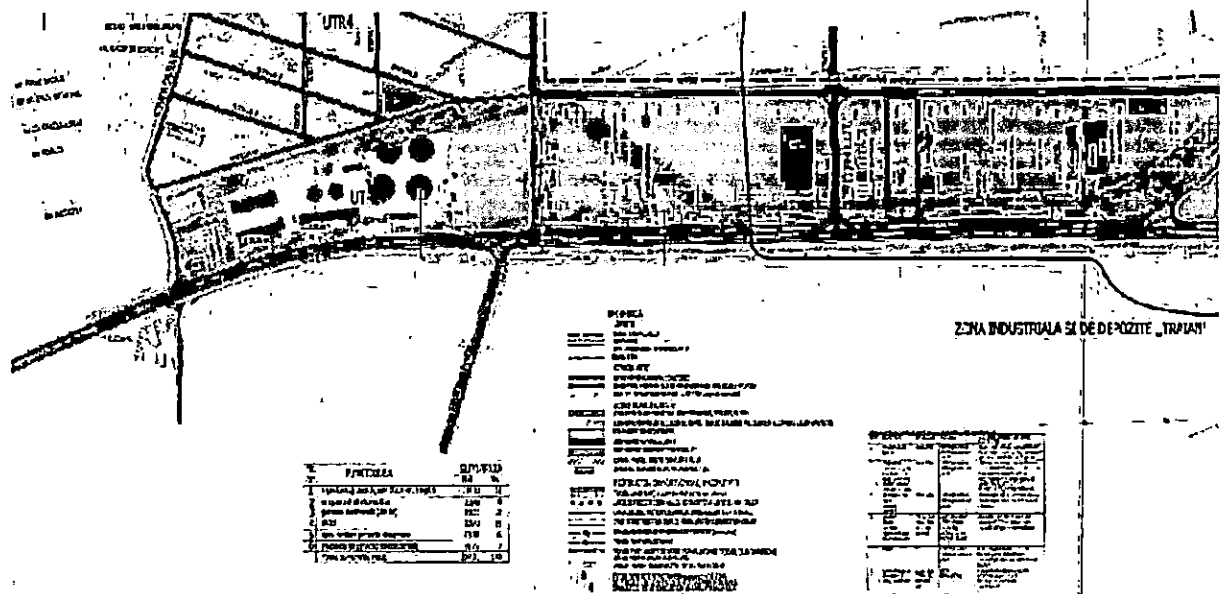
COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUGMC cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 10.0 mc/mp teren.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

conform PUGMC 20.0 metri

Conform HCL nr. 286/2006 actualizat P.U.Z Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona **UTR. 2**



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 286/2006.

Utilizări admise:

- funcțiuni permise din punct de vedere urbanistic: depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, producție nenocivă, spații de prezentări-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări de nivel de cartier sau de oraș.
- funcțiuni acceptate de RAJA (se va solicita aviz), în concordanță cu reglementările din HG 930/2005, cap/ VII

Utilizări cu condiționări:

- este permisă comasarea loturilor în vederea obținerii unor incinte de unități economice mijlocii și mari;
- este permisă reparcelarea loturilor în două situații:
 - cu acces de la Bld. Aurel Vlaicu – caz în care se va asigura calea de acces cu lățimea minimă de 3.5m pentru lotul (loturile) fără front de stradă;
 - cu acces de la strada propusă la limita de nord-vest a zonei, paralel cu Bld. Aurel Vlaicu.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T - 50% pentru suprafața ocupată de construcții , P.O.T - 90% pentru suprafața ocupată de construcții și platforme
--

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

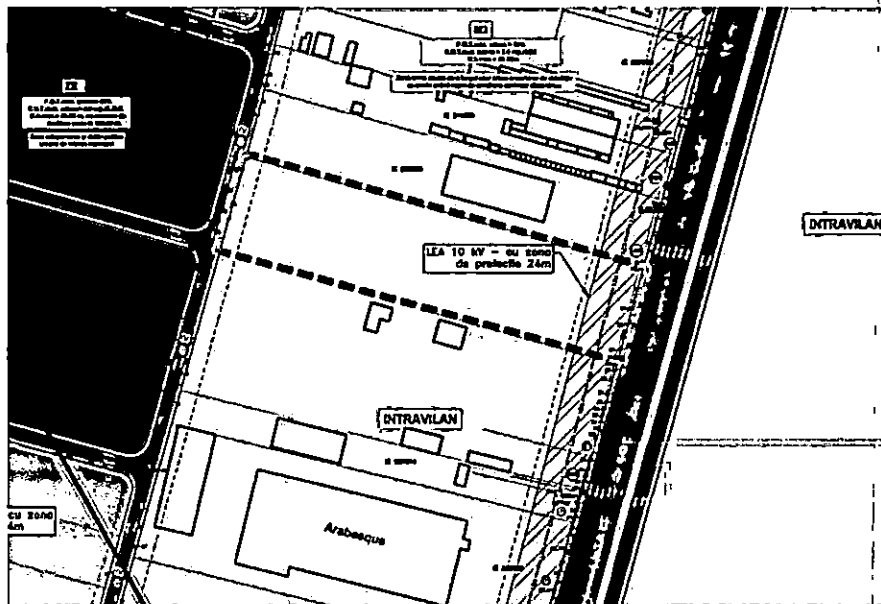
conform PUZ: C.U.T. raportat la procentul de ocupare al terenului

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

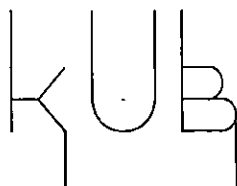
conform PUZ: 20.0 metri

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu

Zona M se caracterizează printr-o mare flexibilitate în acceptarea diferitelor funcțiuni de interes general și public, formând în mod continuu linearități comerciale și de servicii de-a lungul arterelor principale și segmente de linearități formate din diverse categorii de activități comerciale, servicii, birouri și de producție concretă și abstractă, în lungul principalelor artere de penetrație în oraș și al inelelor exterioare de circulație. Totodată, zona mixtă prelungeste principalii poli urbani și conturează mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activități etc.).



Limita zonei studiate încadrată în P.U.Z aprobat prin HCL nr. 128/29.04.2020.



M2 - SUBZONA MIXTĂ SITUATĂ DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULAȚIE CU CLĂDIRI AVÂND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

In cadrul acestui UTR Reglementările propuse sunt obligatorii și se vor detalia în cadrul unor documentatii de tip P.U.D.

Utilizări admise:

- Instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local și de cartier;
- Sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant în diferite domenii și alte servicii profesionale;
- Servicii sociale, colecte și personale, lacasuri de cult;
- Sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;
- Comerț de tip mall;
- Comerț de tip supermarket;
- Depozitare (sub formă de funcțiune complementară destinațiilor construcțiilor ce o necesită);
- Restaurant, baruri, cofetării, cafenele etc.;
- Reprezentată auto multi-marcă,
- Service auto reprezentand funcțiune complementara care se desfasoara in cadrul unei cladiri care are o alta funcțiune dominanta;
- Parcaje subterane, la sol și multietajate;
- Spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;
- Spații plantate – scuaruri, grădini.

Utilizări cu condiționări:

- Funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;
- Pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;
- Se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de clădiri cu funcțiuni de învățământ și culte;
- Se va asigura in toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

conform PUZ, P.O.T nu peste 60%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

conform PUZ cu următoarele condiționări: C.U.T. maxim = 3.0

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

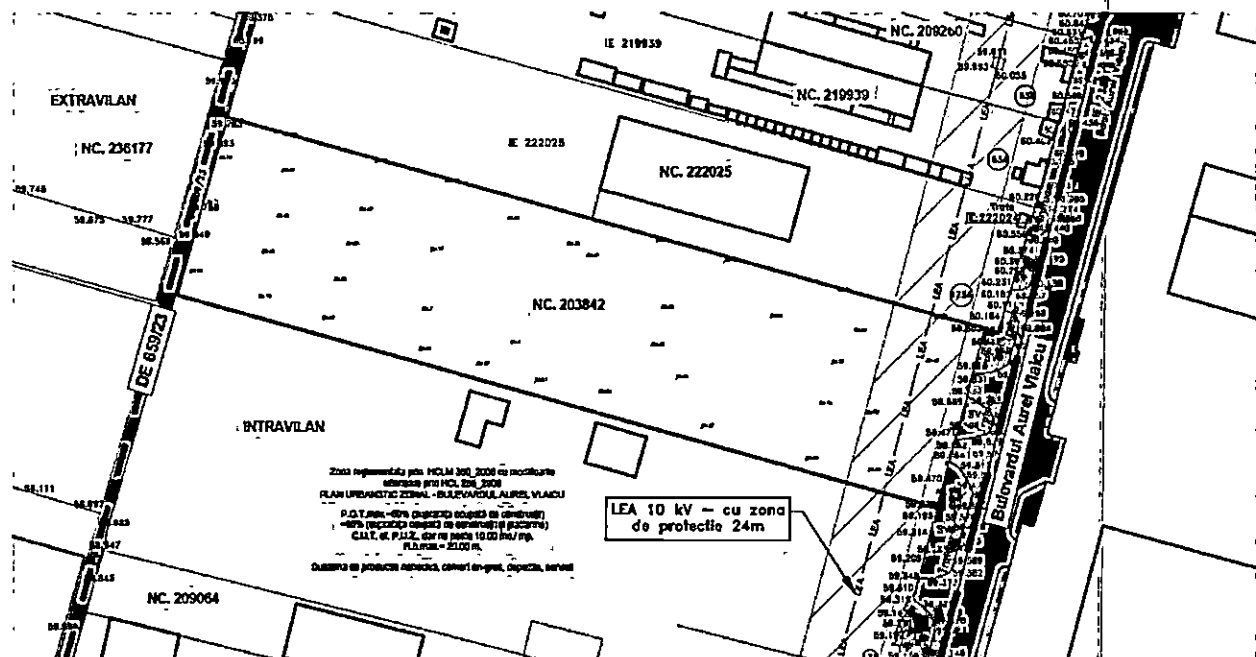
conform PUZ: 40.0 metri

CAPITOLUL 3

SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1 REGIMUL JURIDIC

Terenul înscris cu Numar Cadastral nr. 203842 în Cartea Funciara nr. 203842 a Municipiului Constanța, are o suprafață de 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători și este în proprietatea lui SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL, dobândit prin contract de vânzare-cumpărare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 2003 Anul 2020 Luna August Ziua 04, încheiat la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.



Regim juridic existent P.U.D.

3.2 CIRCULAȚII, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

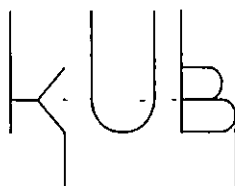
3.2.1. CIRCULAȚII

Amplasamentul studiat are acces direct din bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 59/23, situate la Est, respectiv Vest.

Zona are o accesibilitate bună prin bulevardul Aurel Vlaicu cu DN 3C și strada Baba Novac legături ce permit o bună accesibilitate în Municipiul Constanța.

Conform Certificat de Urbanism nr.857 din 04.03.2021, circulația autovehiculelor se face pe Bulevardul Aurel Vlaicu și pe drumul de exploatare DE 659/23.

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat circulațiile propuse sunt rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi, respectând secțiunile prezentate din planul urbanistic aprobat și Conform Certificat de Urbanism nr.857 din 04.03.2021



3.2.2 SPAȚII VERZI

În prezent, terenul situat în Str. PARCELA A659/10/1 este încadrat în categoria de folosință arabil și este teren liber de construcții. În cea ce privesc viitoarele suprafețe minime aferente spațiilor verzi, se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu.

3.2.3. ÎMPREJMUIRI

Terenul prezintă împrejmuire parțială cu gard de plasă, gard beton + gard plasa, gard metalic. Împrejmuirile viitoare se vor realiza conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu.

3.3 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul care a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul Municipiului Constanta, identificat cu **N.C. 203842**, dispune de următoarele caracteristici și date de identificare:

- suprafata: 14.079 mp conform acte și 14.079 mp conform măsurători;
 - categoria de folosinta: arabil;
 - proprietate împrejmuita partial cu gard de plasa metalica;
 - terenul nu dispune de construcții;
 - terenul se identifica cu **N.C. 203842**;
 - terenul are acces direct la drumuri publice în mod gratuit, liber și nerestricționat.
- P.O.T. = 0,00%;
C.U.T. = 0,00

3.4 SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

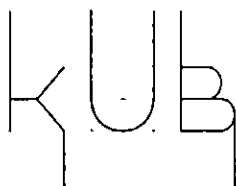
Pe terenul studiat cu categoria de folosință actuală arabil, conform extrasului de **N.C. 203842** eliberat sub număr cerere 120984/17.09.2020 nu sunt identificate construcții, suprafața de 14.079 mp fiind teren liber.

3.5 CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona din imediata apropiere a terenului studiat are un pronunțat caracter mixt de funcțiuni, identificându-se imobile cu destinația de: spații comerciale, unități de depozitare, unități de producție.

Clădirilor din vecinătate sunt într-o stare bună, ELECTRO DOVIS N.C. 222025 și Baza Auto Zloteanu arhitectura acestora fiind specifica halelor de producție și depozitare. Terenul nu identifica monumente în proximitate și nu intra în aria zonelor de protecție.

Terenul studiat este în prezent neconstruit.



3.6 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

3.6.1. Condiții de fundare

Funcție de stratificația întâlnită și caracterul PSU al stratului de fundare (strat la), adancimea de fundare minimă este de $D_{min}=2,0m$ de la cota terenului din amplasament.

Adancimea de fundare finală urmează să fie stabilită de proprietar.

3.6.2. Adancimea apei subterane

S-a stabilit la adancimi cuprinse între $-7,2$ și $-8,2$ de la CTN, funcție de cota terenului în dreptul fiecarui foraj.

Direcția de curgere a apei freactice este de la N la S respectiv de la F3 spre F1, fiind în concordanță cu suprafața terenului natural. Nivel liber.

3.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.D. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

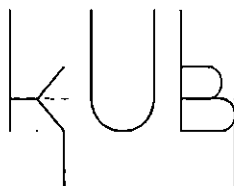
Conform Aviz Raja S.A. nr 887 / 27694 din 10/05/2021, în zona amplasamentului studiat există conducte de aducțiune apă $2 \times Dn.800mm$ PREMO F2 și F3, Dn. 1000mm PREMO+OL Obor, conducta de refulare ape uzate Dn.800mm PREMO ($H=1,5-2,5$) DE LA SPE20.

Conform Aviz de Amplasament Favorabil E-distribuție Dobrogea nr. 07801643 din 29.04.2021, pe terenul studiat este amplasată LEA 110KV Constanta Nord - Depozite circuitele 1 și 2. Linia aparține E.D.DOBROGEA și este trasată în plan 2. În conformitate cu ordinul ANRE nr. 239/2019 anexa 6, Capitolul III, pct 3.1 (analiza de risc).

Conform Aviz Favorabil de Principiu PUD Distrigaz SUD Rețele nr. 316.212.818 din 30.03.2021, pe bulevardul Aurel Vlaicu există rețea de distribuție gaze naturale.

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobate prin Ordinul ANRE nr.178/2020. În acest sens, este necesară depunerea și înregistrarea la DGSR, a unei cereri de racordare la sistemul de distribuție, prin posta/fizic la unul dintre Birourile Recepție Clienți ale DGSR sau online accesând site-ul nostru.

Conform Aviz Favorabil TELEKOM ROMANIA nr. 271/30.03.2021, în zona de interes pe care urmează să se construiască obiectivul menționat, TELEKOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.



Conform Aviz Favorabil CONPET S.A nr. 12776/13.04.2021, va comunicam ca, in urma analizării documentației depusa, se emite Avizul Favorabil. Intrucat lucrarea precizată nu afectează Sistemul National de Transport al Petrolului.

Conform Aviz Favorabil CONPET S.A nr. 181/15.04.2021, nefiind afectate conductele de transport produse petroliere.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1 TEMA DE PROIECTARE

Beneficiarul **SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN** – prin reprezentant **GUR BILAL** dorește construirea unei cladiri cu functiunile de **Productie, Prelucrare si Depozitare piatra naturala**, depozitare mobilier lemn impreuna cu **Showroom si Birouri**, intr-un regim de inaltime ce variaza de la Parter la Parter + 4Etaje și amenjarea incintei cu elementele necesare unei bune functionari precum: locuri de parcare, containere mobile, spatii verzi etc..

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posteroara ale terenului;
- Detalierea **reglementărilor urbanistice aprobate** conform HCL nr. 128/29.04.2020 ce se incadreaza in M2 – subzona mixtă situata de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu.

4.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE

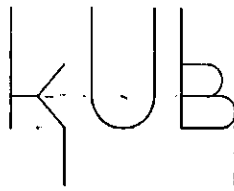
Terenul ce face obiectul documentatiei, reprezinta proprietatea SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL, in baza contractului de vanzare cumparare, autentificat prin încheierea de autentificare nr. 2003 Anul 2020 Luna August Ziuă 04, încheiat la Biroul Individual Notarial Alexandrescu Ciprian.

Terenul care a generat documentatia are acces pietonal și carosabil, din bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 659/23, situate la Est, respectiv Vest.

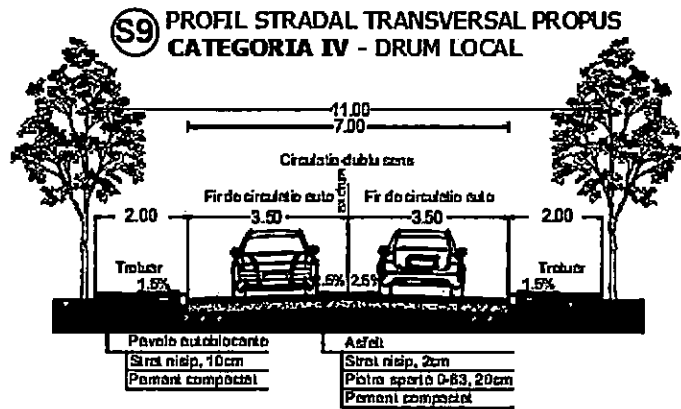
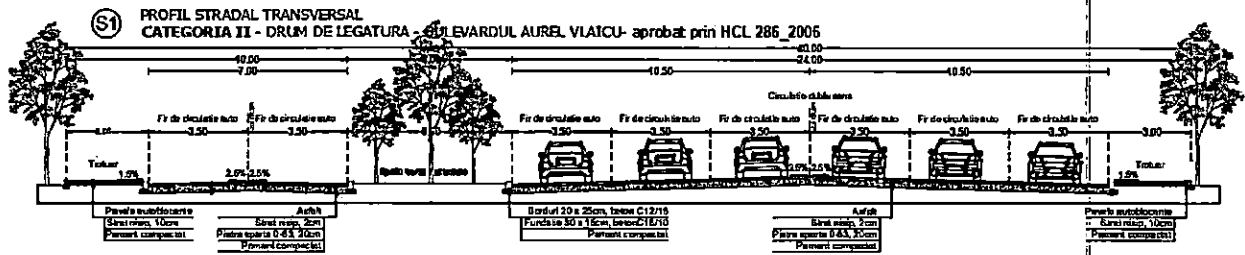
Conform HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat circulațiile propuse sunt rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi, respectând secțiunile prezentate din planul urbanistic aprobat.

Astfel accesul pietonal si auto se realizeze din:

- bulevardul Aurel Vlaicu, strada cu sens dublu, cu ampriza de 40.00m: 3.00m trotuar + 24.00m carosabil + 6.00m spatii verzi + 7.00m carosabil + 3.00m trotuar.
- strada DE 659/23, strada cu sens dublu, cu ampriza de 11.00m: 2.00m trotuar + 7.00m carosabil + 2.00m trotuar.

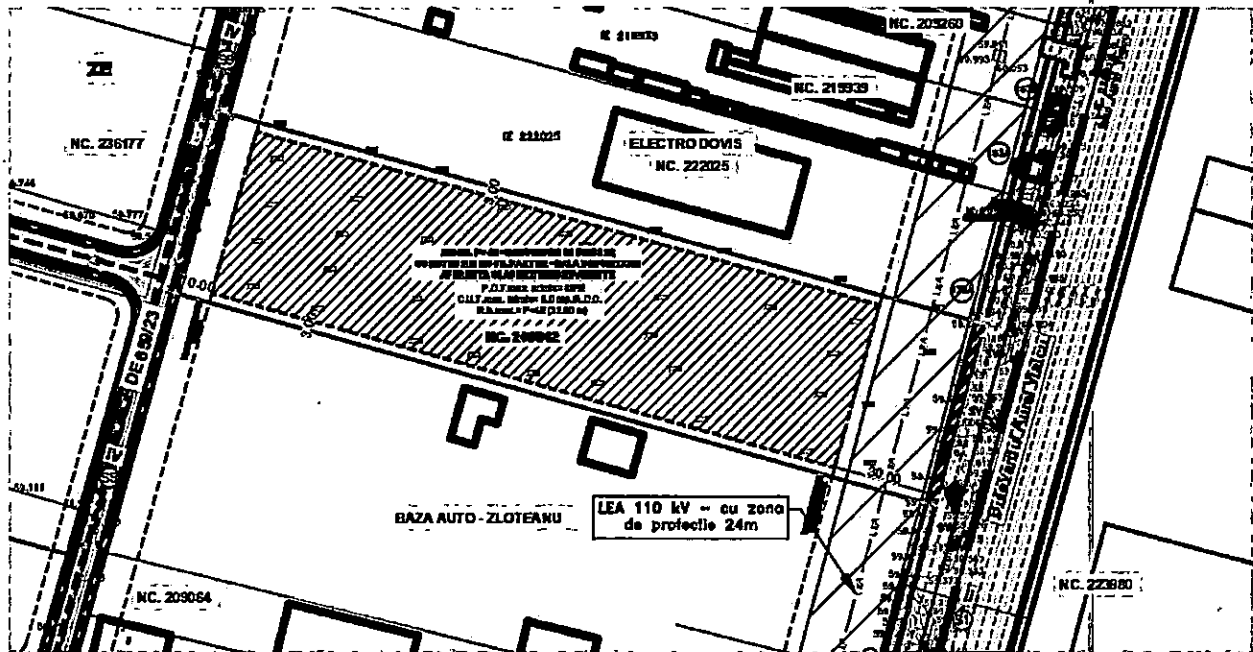


KUB ATELIER S.R.L.
 adresa: bd. Nicolae Bălcescu, nr. 2-4, bl. Inter,
 etj. 2, ap. 211, sector 1, Mun. București
 CUI: J40/5076/2021
 CIF: 43952595
 e-mail: kub.urbanism@gmail.com
 tel.: 0757379648

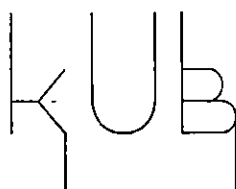


Profile stradale Conform HCL nr. 128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006

Strazile prin care se asigura accesul la terenul ce a generat P.U.D., permit intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor si autorizarea executării construcțiilor ce este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice.



Regim juridic propus P.U.D.



BILANT TERITORIAL PROPUȘ REGIM JURIDIC ZONA DE STUDIU		
REGIM JURIDIC	SUPRAFAȚA	PROCENT
SUPRAFETE DE TEREN CE VOR PREVEDE SCHIMBURI DE TEREN ÎNTRU DOMENIUL PUBLIC ȘI DOMENIUL PRIVAT, DIN PARTEA ZONEI STUDIATE	403.39 mp	2.94%
PROPRIETATE PRIVATĂ CE APARTINE PERSOANELOR FIZICE/JURIDICE	13.675 mp	97.06%
TOTAL	14.079	100%

Bilanț teritorial propus regim juridic zona de studiu.

În vederea realizării tramei stradale reglementată prin HCL nr. 128/29.04.2020 și PUZ Aurel Vlaicu prin HCLM nr 286/2006, actualizat, Bulevardul Aurel Vlaicu și strada DE 659/23 vor necesita proceduri ce vor prevedea schimb de terenuri între domeniul public și domeniul privat. Suprafața terenurilor ce va fi cedată este calculată la 403,39 metri pătrați.

Suprafața totală a terenului este de 14.079 metri pătrați din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drum DE 659/23 reglementate prin HCL nr.128/29.04.2020 și HCL nr. 286/2006. Astfel, suprafața prezentului P.U.D. supusă reglementării va fi de 13.675 metri pătrați.

4.3 REGIM TEHNIC PROPUȘ

Se respectă prevederile conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/ discontinuu .

COEFICIENTI URBANISTICI STABILIȚI PRIN DOCUMENTAȚIA DE FAȚĂ

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T. maxim. admis = 60%

COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim. admis = 3.0

ÎNĂLȚIMEA ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

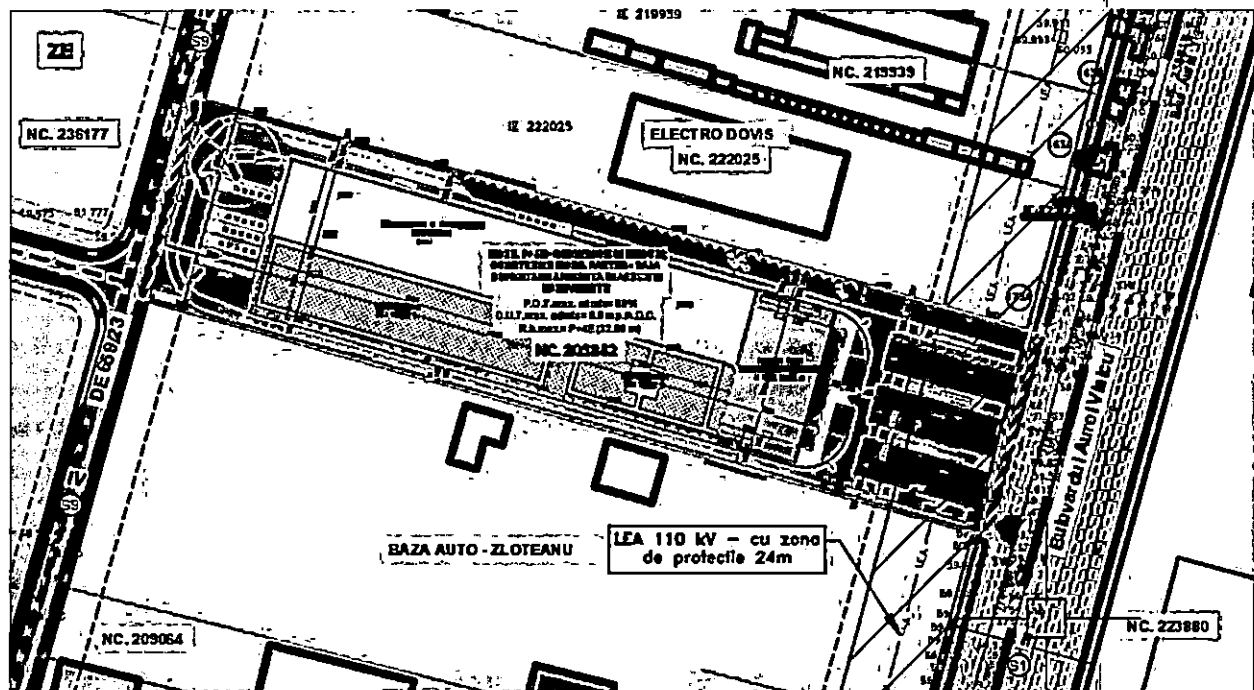
R.h.max = P+4E (32.00 metri)

4.4 FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ

Se propune construirea unei clădiri cu funcțiunile de Producție, Prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn împreună cu Showroom și Birouri personal propriu într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje (32.00 metri).

Soluțiile compozitionale au fost alese astfel încât să fie în concordanță cu condițiile locale specifice amplasamentului, astfel încât să ofere un maxim de eficiență investiției propuse. Volumetria ansamblului formata din hala propriu-zisa si cladirea de birouri & showroom cu regim de inaltime P+4E creaza o compozitie volumetrica omogena si unitar-estetica.

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului conform reglementărilor specificate în Certificatul de Urbanism nr. 857 din 04.03.2021



Mobilare P.U.D.

4.5 REGIM DE ÎNĂLȚIME PROPUS

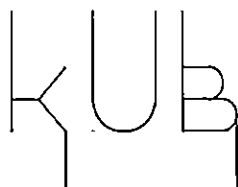
Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, terenul se încadrează în zona M – ZONA MIXTĂ, respectiv subzona M2 - Subzona mixtă situată de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri având regim de construire continuu/discontinuu.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR PRIN P.U.D.

R.h.max = P+4E (32.00 metri)

Conform P.U.D. propus:

- Se admite depășirea înălțimii maxime stabilite prin documentatia de fața doar în cazul amplasării unor spații tehnice, ele vor fi determinate în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri, dar nu obligatoriu. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.



4.6 RETRAGERI PROPUSE

4.6.1. Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Se vor respecta prevederile conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Terenul se încadrează în zona M:

- Construcțiile noi se vor retrage de la aliniament față de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 30 metri;
 - Retragerea de la aliniament față de străzile cu 4 benzi și cele cu 2 benzi va fi de minim 10,00 metri.
- Aliniamentul pe terenul studiat se va menține conform HCL nr. 128/29.04.2020.

4.6.2. Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor

Prin prezenta documentație se propune ca retragerea clădirilor față de aceste limite să se realizeze conform HCL nr. 128/29.04.2020 subzonei M2 în care terenul studiat se încadrează, astfel:

- construcțiile se vor retrage 1/2 din înălțimea celei mai înalte construcții dar nu mai puțin de 3,00 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelei;
- în cazul în care în urma studiului de însorire (întocmit și verificat de către o terță persoană de specialitate în domeniul proiectării de arhitectură) se asigură respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, cât și distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri, este admisă retragerea construcțiilor 1/3 din înălțimea celei mai înalte construcții.

4.7 IMPREJMUIREA

Conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, sunt precizate următoarele aspecte în legătura cu împrejmuirea.

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiți, numai în condițiile în care destinația construcțiilor o impune:

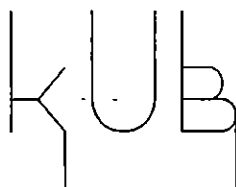
- împrejmuiți opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejmuiți transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 - 2,20 metri

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigențe ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

4.8 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ



Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, actualizat.*

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/27.04.2017, actualizat astfel:

Art. 4. Construcții **administrative** - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 80mp pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori.

Art. 5. Construcții **comerciale** - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 50mp din suprafața utilă, pentru funcțiuni cu număr redus de clienți. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20% față de numărul total de locuri de parcare.

Art. 14. Construcții **industriale** - se vor asigura locuri de parcare 1 loc la 100mp pentru activități desfășurate pe o suprafață desfășurată mai mare de 1000mp.

4.9 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu, astfel:

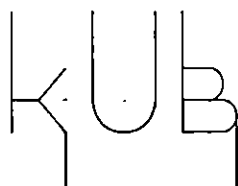
- Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii propuse conform actelor normative în vigoare;
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100 mp./ suprafața terenului (neconstruit/ neocupat);
- Pentru fiecare cvartal propus din orice U.T.R. în cadrul prezentei documentații se vor realiza minimum 10 - 20% spații verzi la nivelul solului în care să fie plantat câte un arbore la fiecare 100 mp din suprafața terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 de mp, respectiv câte un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

4.10 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

În zona studiată există rețele de utilități (alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică).

Toate aceste racorduri se vor realiza, la etapele ulterioare P.U.D. (D.T.A.C. etc.), conform specificațiilor și condițiilor impuse de către deținătorii de rețele.

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.



Conform Aviz Raja S.A. nr 887 / 27694 din 10/05/2021, pe amplasamentul studiat există conducte de aducțiune apă 2xDn.800mm PREMO F2 și F3, Dn. 1000mm PREMO+OL Obor, conducta de refulare ape uzate Dn.800mm PREMO (H=1,5-2,5) DE LA SPE20.

Pentru poziționarea cât mai exactă a conductelor existente pe amplasamentul studiat și pentru evitarea unor situații neprevăzute, pentru a nu avaria conductele ce aparțin Raja S.A., veți executa sondaje în prezenta reprezentanților Diviziei Apa Canal Constanta și se vor încheia procese verbale de poziționare.

Conform HG 930/2005, cap III, art. 30, alineat "d" a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu apă și canalizare al RAJA S.A., culoare de teren de 10m stanga dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de aducțiune apă 2xDN.800mm, DN.1000mm ce cuprind zonele de protecție sanitară cu regim sever, precum și culoarul de teren de 5m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de refulare ape uzate DN.800mm PREMO ce prezintă zona de protecție și siguranță, nu se vor betona, nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive.

În caz de avarii pe conducte existente pe amplasamentul vom interveni de urgență cu utilaje RAJA S.A., fără o prealabilă anunțare și nu vom plăti despăgubiri în caz de producere pagube materiale.

Presiunea apei în zonă este de 1,8 atm.

Avizul de amplasament este valabil pe toată perioada valabilității Certificatului de Urbanism.

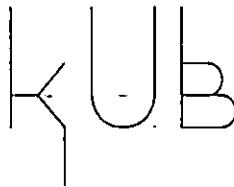
Conform Aviz de Amplasament Favorabil E-distribuție Dobrogea nr. 07801643 din 29.04.2021, în zona prezentată în planul de situație, anexat la Certificatul de Urbanism nr. 857/04.03.2021 este amplasată LEA 110KV Constanta Nord – Depozite circuite 1 și 2. Linia aparține E.D. Dobrogea și este trasată în plan 2. În conformitate cu ordinul ANRE nr. 239/2019 anexa 6, Capitaolul III, pct 3.1 (analiza risc): - „(3.1.1) amplasarea unor obiective de tipul celor prevăzute în prezentul capitol la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate în prezenta norma față de LEA, respectiv amplasarea LEA care urmează a se construi la o distanță mai mică decât distanța de siguranță sau în alte condiții de siguranță și de protecție decât cele reglementate față de obiectivele de tipul menționat, se poate realiza numai pe baza unei analize de risc și cu acordul partilor implicate”. 3. În conformitate cu ordinul ANRE nr 225/2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranța aferente capacităților energetice.

Traseele rețelelor electrice din planul anexat sunt figurate informativ. Pe baza de comandă dată de solicitant (executant). Zona MT/JT Constanța asigură asistență tehnică suplimentară **NU ESTE CAZUL**

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la operator de distribuție E-DISTRIBUTIE DOBROGEA S.A. aviz tehnic de racordare.

Conform Aviz Favorabil de Principiu PUD Distrigaz SUD Rețele nr. 316.212.818 din 30.03.2021. Pe planul de situație s-au trasat orientativ componentele sistemului de distribuție gaze naturale aflate în exploatarea societății noastre.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile



subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minima admisă pentru regimul de presiune medie.

In vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, in zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația in vigoare.

Zonele de protecție și de siguranță respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 cu modificari și completările ulterioare și ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Avizul nu este valabil pentru obținerea Autorizației de Construire și reprezintă o informare supra rețelelor de gaze naturale existente in zonă studiată in vederea elaborării documentației PUD.

Conform Aviz Favorabil TELEKOM ROMANIA nr. 271/30.03.2021, în zona de interes pe care urmeaza sa se construiască obiectivul menționat , TELEKOM nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații care sa fie afectate de lucrările de construire.

Avand in vedere această situație, TELEKOM este de acord cu execuția lucrărilor proiectare conform documentației prezentate.

Prezentul aviz este valabil pe toata perioada implementării investițiilor cu condiția inceperii execuției lucrărilor in termenul prevăzut de lege, cu excepția cazurilor in care pe parcursul execuției lucrărilor sunt identificate elemente noi care sa impună reluarea procedurilor de avizare prevăzute de lege, necunoscute la data emiterii avizelor/acordurilor, precum și/sau modificarea ale condițiilor care au stat la baza emiterii acestora dupa caz.

Conform Aviz Favorabil CONPET S.A nr. 12776/13.04.2021, va comunicam ca, in urma analizării documentației depusă, se emite Avizul Favorabil. Intrucat lucrarea precizata nu afectează Sistemul National de Transport al Petrolului.

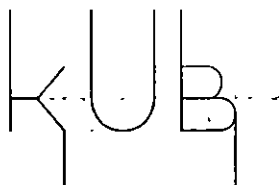
Prezentul aviz este valabil 12 luni de data emiterii acestuia.

Conform Aviz Favorabil S.C. PETROTRANS S.A nr. 181/15.04.2021, nefiind afectate conductele de transport produse petroliere.

4.11 INVESTIȚIE PROPUȘĂ

Având în vedere faptul că zona din care face parte terenul ce a generat documentația, se situează într-o zona a orașului ce a prezentat (in ultima perioada de timp) și prezintă interes pentru noi investiții și dezvoltări, terenul in discuție dorește prin elaborarea P.U.D., modificarea retragerilor laterale și posterioara in vederea realizării unei zone ce vizeaza edificarea unei construcții dedicate activităților economice de productie, prelucrare, depozitare, showroom și birouri și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

Ca urmare, beneficiarul SC MESTA MARMURA SI TRAVERTIN – prin reprezentant GUR BILAL propune dezvoltarea unei clădiri cu funcțiunile de producție, prelucrare și depozitare piatră naturală, depozitare mobilier lemn impreuna cu showroom și birouri personal propriu într-un regim de înălțime ce variază de la Parter la Parter + 4Etaje.



4.12 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	6708	49,41%
SPAȚII VERZI asigurate pe teren*	1401	10,24%
CIRCULAȚII CAROSABILĂ	4847	35,44%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	525	3,66%
SPATIU DE DEPOZITARE EXTERIOR	194	1,41%
TOTAL**	13.675	100,00%

* Suprafața de spațiu verde necesară 50% din S. teren este de 6.837 mp. (restul suprafeței va fi asigurată în spații verzi verticale și terase verzi)

**Suprafața totală a terenului studiat este de 14.079 metri pătrați din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drumul DE 659/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020. și HCL nr. 286/2008 Astfel, suprafața prezentului P.U.D supusa reglementării va fi de 13.675,61 metri pătrați.

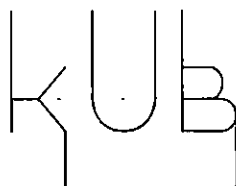
Bilanț teritorial zona de studiu P.U.D.

INDICATORI URBANISTICI					
U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	S. teren (mp.)	P.O.T. max. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	R.H. max.
M2 - subzona mbta situata de-a lungul unor artere importante de circulație cu clădiri avand regim de construire continuu/discontinuu.	EXISTENȚI	14079 mp.	-	-	-
	ADMIȘI CF. HCL nr. 128/29.04.2020	13,675 mp.	60,00%	3,00	40,00 metri
	CONFORM INVESTIȚIE PROPUȘE	13,675 mp.	60,00%	3,00	P+4E 32,00 metri

NOTA: suprafața totală a terenului studiat este de 14.079 mp din care vor fi cedate 403,39 metri pătrați în vederea realizării tramei stradale Bd. Aurel Vlaicu și drumul DE 659/23 reglementate prin HCL nr. 128/29.04.2020. Astfel, suprafața prezentului P.U.D supusa reglementării va fi de 13.675 mp.

Indicatori urbanistici P.U.D.

Spațiile verzi vor respecta HCJ nr. 152 din 22.05.2013 și conform HCL nr. 128/29.04.2020 privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu. Suprafețele de spații verzi care nu pot fi asigurate la sol vor fi prevăzute pe terasele clădirii propuse.



4.13 CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren, față de limitele de proprietate, a construcției cu funcțiune economică și de producție și funcțiuni complementare, a accesurilor auto și pietonale aferente și conformarea arhitectural-volumetrică, precum și amenajarea incintei.

Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu se va încadra în următorii indicatori urbanistici, conform HCL nr. 128/29.04.2020 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru teritoriul situat la vest de zona industrială și de servicii cu acces din bd. Aurel Vlaicu.

P.O.T. maxim. admis = 60,00%;
C.U.T. maxim. admis = 3,00 mp. ADC/mp. teren;
R.h. max. = 32,00 metri.

Dezvoltarea propusă va fi conectată la infrastructura rutieră existentă în zonă, cu propunerea mai multor accesuri astfel încât traficul să nu fie îngreunat ci fluent și optimizat la noile valori de trafic pe care le generează viitoarea investiție. Locurile de parcare necesare investiției ce a generat P.U.D. se vor amenaja în interiorul proprietății.

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

Conform raportul informării și consultării publicului: În data de 20.09.2021 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – “îmbunătățire competitivității economice a SC MESTA MARMURĂ ȘI TRAVERTIN SRL prin construire imobil P+4E – showroom și birouri; construire imobil parter – hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, organizare de șantier și împrejmuire teren – parcela A659/10/1, Constanța”, depunând declarația de vecinătate înregistrată sub nr. 186811/20.09.2021, în vederea identificării și notificării proprietăților limitrofe.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrată cu nr.188411/22.09.2021 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (22.09.2021-07.10.2021) conform solicitării nr. 188416/22.09.2021

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

Întocmită
03.10.2021
Urmas Valentin





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 205988/18.10.2021



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "îmbunătățirea competitivității economice a SC MESTA MARMURĂ ȘI TRAVERTIN SRL prin construire imobil P+4E – showroom și birouri; construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, organizare de șantier și împrejmuire teren - parcela A659/10/1, Constanța"

INIȚIATORI: SC MESTA MARMURĂ ȘI TRAVERTIN SRL

1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 20.09.2021 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "îmbunătățirea competitivității economice a SC MESTA MARMURĂ ȘI TRAVERTIN SRL prin construire imobil P+4E – showroom și birouri; construire imobil parter - hală depozitare aferentă și achiziție echipamente, amenajare incintă, organizare de șantier și împrejmuire teren - parcela A659/10/1, Constanța", depunând declarația de vecinătăți înregistrată sub nr. 186811/20.09.2021, în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 188411/22.09.2021 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (22.09.2021-07.10.2021) conform solicitării nr. 188416/22.09.2021.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 205988/18.10.2021



a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție - Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise două notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.

c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată cu nr. 188562/22.09.2021.

2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului

Nu este cazul.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 205988/18.10.2021



b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru

Nu este cazul.

c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor

Nu este cazul.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

Persoana responsabilă
cu informarea și consultarea publicului,
insp. Simina Stăiculescu