

# ANUNȚ CONSULTARE

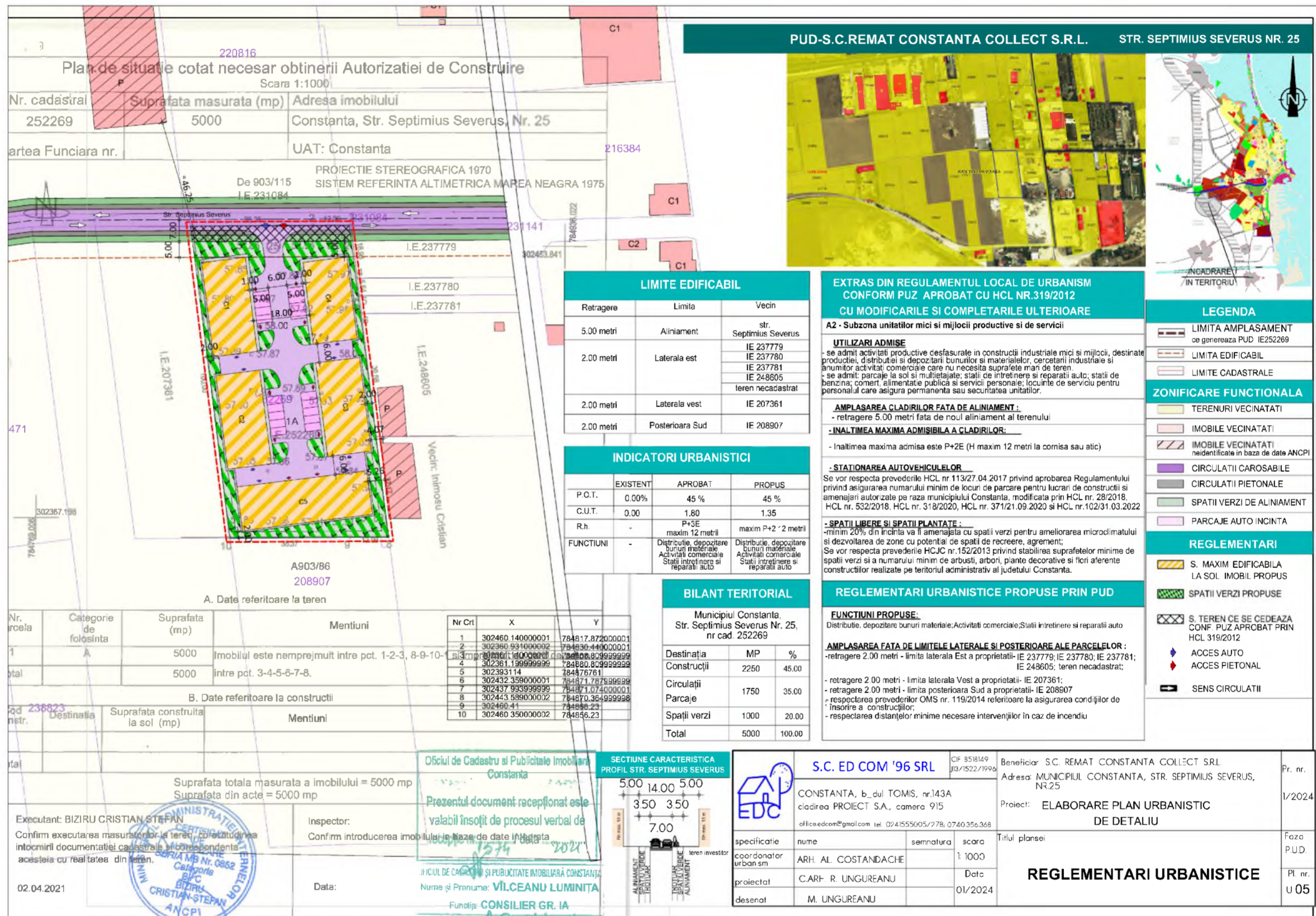
**P.U.D.- DISTRIBUTIE SI DEPOZITARE BUNURI SI MATERIALE;  
ACTIVITĂȚI COMERCIALE; SPATII PENTRU INTRETINERE ȘI REPARAȚII AUTO  
MUNICIPIULUI CONSTANȚA, STRADA SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 25, JUD. CONSTANTA**

**ADRESA:** Mun. Constanța, Strada Septimius Severus, Nr. 25

**ARGUMENTARE:** Prezentul P.U.D. urmarește **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare unor imobile cu regim de înălțime P+2E, cu funcțiunea: distribuție și depozitare bunuri și materiale, activități comerciale, spații pentru întreținere și reparații auto

**BENEFICIAR:** S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L.

**ELABORATOR:** S.C. ED COM '96 S.R.L.



## PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
ÎN PERIOADA 02.10.2024 - 17.10.2024

### OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:

IN SCRIS IN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro),  
PRIN POSTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANA sau  
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) SITUAT IN INCINTA CITY PARC MALL,  
BD. ALEXANDRU LAPUSNEANU NR. 116 C

**COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA** va colecta și va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observații formulate Beneficiarul/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate

Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Municipiului Constanța

Personă responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector Simina Staiculescu

Adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis nr. 51, etaj 2, Compartimentul Planificare Urbana, camera 212

Date de contact elaborator: [office.edcom@gmail.com](mailto:office.edcom@gmail.com)

Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța

**ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI** 02.10.2024 - 17.10.2024 ( 15 ZILE CALENDARISTICE)

**COMUNICAREA REZULTATELOR:** 18.10.2024 - 27.10.2024 ( 10 ZILE)



## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

### CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
  - 2.1.2. Situaea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus
  - 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
  - 2.1.4 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobate anterior
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

### CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare)
- 3.12. Echiparea existenta

### CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4 Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi



- 4.5. Integrearea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
  - art. 1 - utilizări admise
  - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
  - art. 3 - utilizări interzise
  - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete,forme,dimensiuni)
  - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
  - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
  - art. 8 - circulatii si accese
  - art. 9 - stationarea autovehiculelor
  - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
  - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
  - art. 12 - conditii de echipare edilitara
  - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
  - art. 14 -imprejmuiiri
  - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
  - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)

## **CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**

- 5.1. Consecintele realizarii obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei



## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
Funcțiunea: **DISTRIBUTIE SI DEPOZITARE BUNURI SI MATERIALE;**  
**ACTIVITĂȚI COMERCIALE; SPATII PENTRU INTRETINERE ȘI REPARAȚII AUTO**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS NR. 25**  
INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L.**  
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**  
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **IUNIE 2024**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice .

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada str, Septimius Severus, în apropiere de b.dul I.C. Bratianu.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Zona Valu Traian - DN3" aprobat prin HCL 319/2012.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

**Scop** :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unor imobile cu regim de înălțime maxim P+2E, cu funcțiune distributi, depozitare bunuri materiale; activități comerciale; statii intretinere și reparații auto.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;

**Obiective** : Detalierea formal-volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-o zona rezidentiala avand ca profil functiunea de locuire si prestari servicii.

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:



- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

#### 2.1.2. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 5000 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada : str. Septimius Severus – la nord .

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

La **nord** : domeniul public - Str. Septimius Severus

La **est**: vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT

La **sud** vecin – IE208907

La **vest** - vecin IE207361

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL VALU TRAIAN** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z VALU TRAIAN, aprobat prin HCL nr. 319/2012 terenul se incadreaza in zona **A2 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii**

**Utilizari admise** : - se admit activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.

- se admit: parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; comert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

**POT maxim aprobat = 45% pentru P+3E,**

**CUT maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3E; CUT volumetric**

**4,50**

Pentru imobilul situat în **Constanta, str. Septimius Severus nr 25**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 3463** din 29.12.2023, prin care se instiinteaza ca



regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

### **2.1.3. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT**

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Valu Traian" aprobat prin HCL 319/2012 cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul topografic scara 1/1000 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3463/29.12.2023
  - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.961RP/14.05.2024
  - Aviz RAJA nr.7294/2024
  - Aviz E-distributie Dobrogea nr.20829975/02.07.2024
  - Aviz Distrigaz sud retele nr.319885597/16.05.2024
  - Aviz Orange nr.269/15.05.2024
  - Aviz Comisia de circulatie nr.328/22.05.2024
  - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 6634R/27.05.2024
  - Aviz RCS RDS nr.1339/21.05.2024
  - Aviz Cultura nr. 653/14.06.2024
  - Aviz Conpet S.A. nr.19067/21.05.2024
  - Aviz CFR S.A. nr.7/2/2240/27.05.2024

### **2.1.4. PRESCRIPTII SI REGLEMENTARI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM ELABORATE/ APROBATE ANTERIOR**

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Valu Traian" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 319/2012.

Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

**POT maxim aprobat = 45% pentru P+3E,  
CUT maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3E; CUT volumetric 4,50**

**RH max=P+3 ( Hmax =12metri)**

**- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea ateriului aprobate: A2 – subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii**



### **Utilizari admise:**

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

### **Utilizari admise cu conditionari:**

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) birouri profesionale sau de afaceri;
    - b) servicii pentru afaceri;
    - c) instituții financiare sau bancare;
    - d) poșta și telecomunicații
  2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
    - a) producție manufacturieră;
    - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
    - c) activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
    - d) depozite sau complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poliere sau contaminare a solului;

### **Utilizari interzise:**

- se interzice localizarea activităților poluante și care reprezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unităților de învățământ prescolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA



**- Caracteristici ale parcelelor:**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 m. parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare ( prin schimb, instrainare, etc.)

**- Amplasarea clădirilor față de aliniament:**

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu cel putin de:

- 5,00 m pe strazile de categoria a II a

- 3,00 m pe strazile de categoria a III a

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria a II a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III a.

**- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:**

- conform urmatoarelor conditionari:

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati ( trepidatii, risc tehnologic);

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m;

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m;

- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A- subzona activitati productine si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste zone;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3,00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea , pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta ( in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

**- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de proiectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

**- Circulații și accese:**

- conform urmatoarelor conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a





incendiilor si a mijloacelor de transport grele;  
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

#### **- Staționarea autovehiculelor:**

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

#### **- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:**

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,00 m;

#### **- Aspectul exterior al clădirilor:**

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul si cu vecinatatile imediate;  
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;  
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

#### **- Condiții de echipare edilitară:**

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

#### **- Spații libere si spatii plantate:**

- orice parte a terenului incidenteii vizuale dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.  
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;  
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.  
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incidentelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.  
- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp);

#### **- Împrejmuiri:**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50



m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;  
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de 5000 mp. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.

## CAPITOLUL 3

## SITUATIA EXISTENTA



## ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

### 3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

**Str. Septimius Severus** – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 14 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1,50 metri latime fiecare si spatii verzi de aliniament 2,00 metrii fiecare



### 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Ampasamentul studiat este liber de constructii.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

La **nord** : domeniul public - Str. Septimius Severus

La **est**: vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT

La **sud** vecin – IE208907

La **vest** - vecin IE207361

Indici de ocupare teren :

**P.O.T EXISTENT = 0,00%**

**C.U.T EXISTENT = 0,00**

### 3.3.SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este liber de constructii.

S.C = 0,00 mp

S.D. = 0,00 mp

### 3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012, după aprobarea PUZ Valu Traian.

Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acopera mare parte din utilitati , respectiv apa, canalizare, energie electrica și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate într-o stare buna
- nu exista riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona este mobilata urban cu constructii avand funcțiuni de: servicii, sedii de firme, depozitare.

**Funcțiunile solicitate** de beneficiar –distributie și depozitare bunuri și materiale; activități comerciale; spații pentru întreținere și reparații auto– sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona în care se situeaza amplasamentul studiat.

### 3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 5000 mp și este **proprietate privata**



S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L. , identificat cu nr. Cadastral 252269, carte funciara nr. 252269, conform contract de vanzare Nr.1214/20.04.2023

Parcelele invecinate pe laturile est si vest si sud sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice – constructii existente la est – neidentificate in baza de date ANCPI. Vecinatatea terenului, pe latura de nord, este domeniu public- strada - Septimius Severus.

### **3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE**

In urma efectuării studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- pamant cenusiu pana la adancimea de ~ 1,00 m;
- urmeaza un strat de loess galben , ce se dezvoltă pana la adancimea de 4,10 m de la cota terenului actual;

- forajul cel mai adanc a fost oprit in stratul de argila prafoasa

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Loessul galben este pamantul ce va intra in cadrul zonei de deformatie a fundatiilor si are urmatoarele caracteristici geotehnice:

- este pamant coeziv
- structura macroporica
- granulometric : praf – praf argilos
- plasticitate medie
- consistenta in domeniul plastic vartos  $I_c > 0,9$

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

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

### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)**

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

### **3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I “ Prevederi de proiectare pentru clădiri” P 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru prooiectare  $A_g = 0,16g$ , pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta  $IMR = 100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt)  $T_c = 0,7$ sec.



### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)**

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUZ Valu Traian.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+1, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 5000 mp se propune realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E – distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

### **3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ**

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații. La fazele ulterioare se vor face demersurile necesare extinderii rețelelor pentru bransarea imobilului propus prin PUD.

## **CAPITOLUL 4**

## **REGLEMENTARI**

### **4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANSA NR. 5:**

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E – distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Reglementările s-au stabilit având la bază Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Valu Traian aprobat prin HCL nr.319 din 2012 și sunt cuprinse în planșa nr. 5.

### **4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR**

Pentru zona studiată vor fi luate în considerare prevederile **PUZ Valu Traian**, aprobat prin HCL nr.319 din 2012, unde terenul este încadrat în zona **A2 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**

Funcțional, obiectivul propus se va încadra în prevederile PUZ Valu Traian.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea **unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E** – distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Amplasamentul are o deschidere spre strada Septimius Severus de 38,36 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 5000 mp.

Aliniament teren: retragere 7,00 metri din axul străzii Drum IE231150 – strada cu ampriza propusă de 14 metri.

S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - retras la 5,00 metri fata de noul aliniament al terenului.

### **4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA**

Suprafata teren = 5000 mp  
Suprafata construita propusa = 2250 mp  
Suprafata desfasurata propusa = 6750 mp

### **4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI**

Aspectul cladirilor ce adapostesc functiunile: distributie si depozitare bunuri si materiale; activități comerciale; spatii intretinere și reparație auto., va fi modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa sau sarpanta
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Terenul liber dupa executia constructiilor se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale , alee carosabila si parcaje.

Accesurile pietonale si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobile se vor realiza din strada Septimius Severus.

Accesul auto se va realiza din strada Septimius Severus, circulatia in incinta lotului va fi pe aleile propuse.

#### **Parcaje auto**

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

### **4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE**

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.



Se urmareste crearea unor imobile de calitate superioara, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

#### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

#### **4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ŞI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ŞI PIETONALE**

Principala artera de circulatie din zona este b\_dul I.C. Bratianu, in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b.dul I.C. Bratianu prin str. Augustus pana la intersectia cu str. Septimius Severus, apoi pe str. Septimius Severus pana la amplasament .

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din str. Septimius Severus ,strada cu ampriza propusa de 14 metri, la nord.

#### **4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI**

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latara de Vest. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

#### **4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ŞI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA**

Pe teritoriul studiat exista un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – Valul mare de pământ, inscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejata iar zona cu suprafata de raza min 100 m în jurul acestui val este reglementata ca zona de protectia a obiectivului cultural.

Un reper important al zonei în constituie Baza de Agrement C.F. Pallas, situata în extremitatea de nord-est a zonei, de-a lungul DN3. Aceasta include terenuri sportive şi birouri dar în prezent nu mai funcţionează.

#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Zona studiata este dominanta de functiunea de: spatii de depozitare, sedii ale unor companii si firme, spatii intretinere si reparatie auto . In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.



Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicei mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

### **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

### **PROTECȚIA AERULUI**

Principala sursa de poluare a aerului în zona o constituie traficul rutier, care în ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirilor se va realiza cu centrala propriei – energie electrica de ultima generație, astfel emisiile de noxe se vor încadra în limitele prevăzute de lege.

### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR**

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu exista surse de radiație.

### **PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

Pe amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare RAJA. De asemenea vor fi executate lucrări de inierbare și plantare.

### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus în zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

### **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează în containere tip europubele și sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

## **4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.





#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren. respectare HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Se va rezerva terenul necesar extinderii strazii Septimius Severus, strada cu ampriza propusa de 14 metri

Datorita aspectului relativ orizontal al terenului si regimului de inaltime limitat la maxim 12 metri la cornisa sau atic, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, in planul fatadei catre strada (aliniament).

#### **4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA**

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

#### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

##### **A2 – subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii**

##### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate , distributiei și depozitarii bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- statii de intretinere și reparație auto;

##### **Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive și de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situația poluarii;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:



1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
  - a) birouri profesionale sau de afaceri;
  - b) servicii pentru afaceri;
  - c) institutii financiare sau bancare;
  - d) poșta și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
  - a) producție manufacturiera;
  - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
  - c) activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - d) depozite sau complexe vanzari en-gros cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
  - sunt admise locuinte cu conditia să fie locuinte de serviciu;
  - în cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea și adaptarea cladirilor industriale abandonate;
  - în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea și eliminarea surselor remanente de poliare sau contaminare a solului;

### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- se interzice localizarea activitatilor poluante și care reprezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, scolar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

### **Art. 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE,FORME,DIMENSIUNI)**

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 m. parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si un cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare ( prin schimb, instrainare, etc.)

### **Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- se va rezerva terenul necesar extinderi amprizei strazii Septimius Severus, strada cu ampriza propusa de 14 metri
- cladirile se vor amplasa retras la 5,00 metri fata de noul aliniament al terenului.

### **Art. 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR**

- retragere 2,00 metri fata de limita laterala latura Est – vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT
- retragere 2,00 metri fata de limita laterala latura Vest – vecin : IE207361
- retragere 2,00 metri fata de limita posterioara Sud – vecin :IE208907



- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

#### **Art. 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- distanta între cladiri va fi egala cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de proiectie față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată de circulație sau să beneficieze de servitute de trecere, legal instituită, printr-o proprietate adiacentă având o lățime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice
- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta și HCL nr.28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

#### **Art. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR**

Regim de înălțime = P+2 E, maxim 12 metri( de la CTA la cornișă sau atic)

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.



### **Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA**

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

### **Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE**

- orice parte a terenului incidenteii vizuale dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incidentelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp);  
Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

### **Art. 14- IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

### **Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POT maxim propus = 45%

### **Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI**

C.U.T. maxim propus = 1,35



#### 4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROPUS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	2250	45,00
CIRCULATII și PARCAJE	1750	35,00
SPATII VERZI	1000	20,00
TOTAL	5000	100,00

### CAPITOLUL 5

### CONCLUZII

#### 5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPUS

Obiectivul propus, din punct de vedere functional si estetic, se va incadra in zona, neintrand in contradictie cu specificul acesteia.

Conditia principala fiind incadrarea in regulamentul aprobat ce face parte integranta din PUD.

#### 5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru " CONSTRUIRE IMOBILE P+2E – distributie si depozitare bunuri si materiale; activități comerciale; spatii pentru intretinere și reparații auto. ”

Prin PUD se reglementeaza si se detaliaza amplasarea cladirilor in teren, retragerile minime ale constructiilor propuse fata de limitele laterale si limita posterioara a proprietatii.

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ Valu Traian aprobat prin HCL Constanta nr. 319/2012

#### 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia.

Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

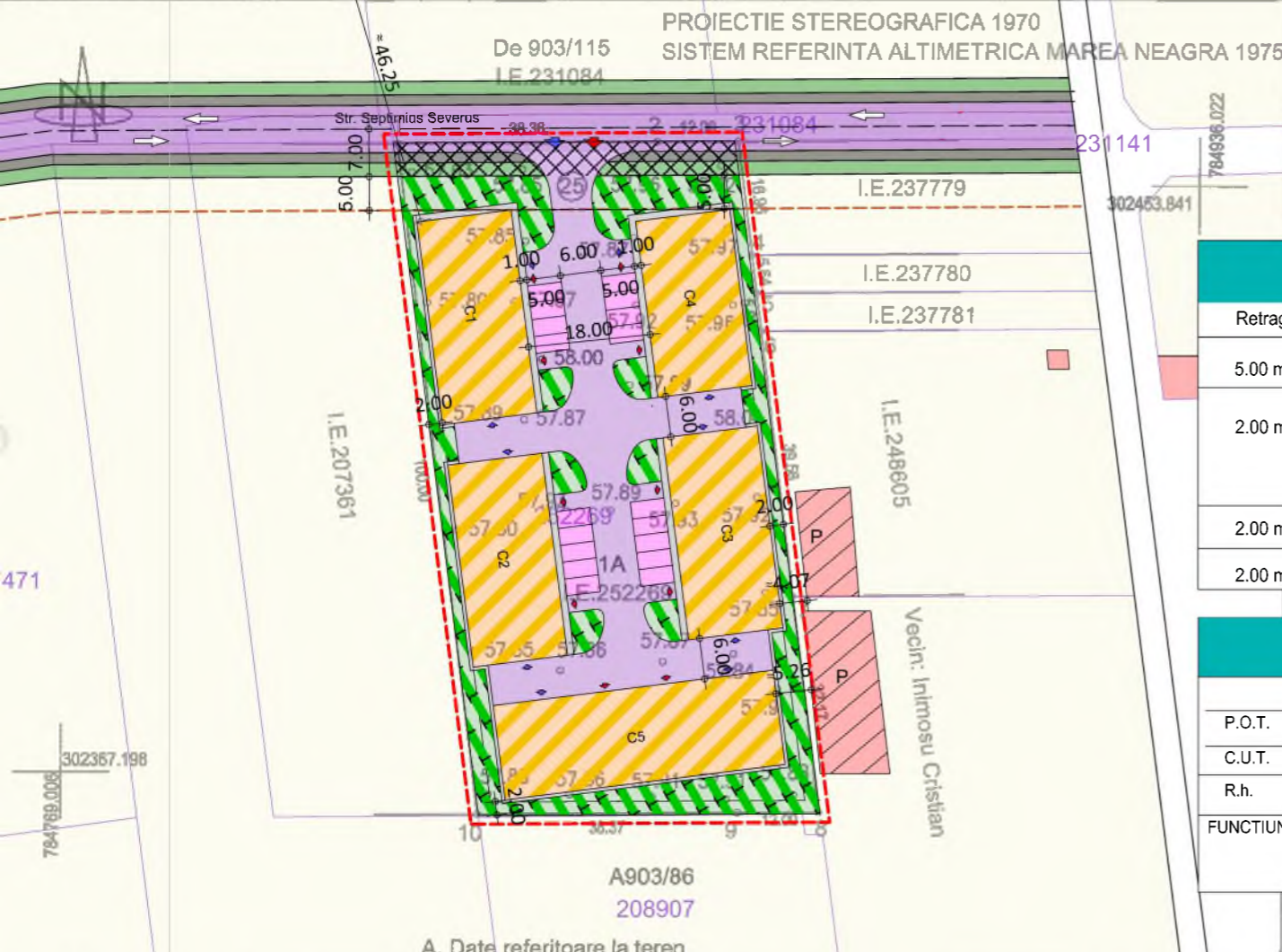
Intocmit  
C.Arh. Rodica Ungureanu

Coordonator urbanism  
Arh. Alexandru Costandache

Plan de situatie cota necesar obtinerii Autorizatii de Construire

Scara 1:1000

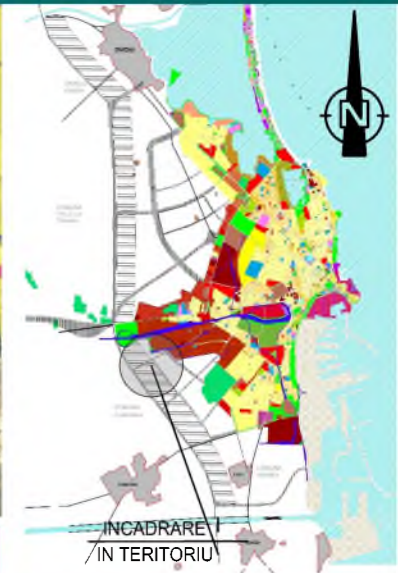
Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
252269	5000	Constanta, Str. Septimius Severus, Nr. 25
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta



LIMITE EDIFICABIL		
Retragere	Limita	Vecin
5.00 metri	Aliniament	str. Septimius Severus
2.00 metri	Laterala est	IE 237779
		IE 237780
		IE 237781
		IE 248605
		teren necadastrat
2.00 metri	Laterala vest	IE 207361
2.00 metri	Posteroara Sud	IE 208907

INDICATORI URBANISTICI			
	EXISTENT	APROBAT	PROPOS
P.O.T.	0.00%	45 %	45 %
C.U.T.	0.00	1.80	1.35
R.h.	-	P+3E maxim 12 metrii	maxim P+2 12 metrii
FUNCTIUNI	-	Distributie, depozitare bunuri materiale Activitati comerciale Statii intretinere si reparatii auto	Distributie, depozitare bunuri materiale Activitati comerciale Statii intretinere si reparatii auto

BILANT TERITORIAL		
Municipiul Constanta, Str. Septimius Severus Nr. 25, nr cad. 252269		
Destinatia	MP	%
Construcții	2250	45.00
Circulații	1750	35.00
Parcaje		
Spatii verzi	1000	20.00
<b>Total</b>	<b>5000</b>	<b>100.00</b>



EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.319/2012 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

**A2 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii**

**UTILIZARI ADMISE**  
- se admit activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.  
- se admit: parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; comert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de servicii pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

**AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :**  
- retragere 5.00 metri fata de noul aliniament al terenului

**-INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:**  
- Inaltimea maxima admisa este P+2E (H maxim 12 metri la cornisa sau atic)

**- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**  
Se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/21.09.2020 si HCL nr.102/31.03.2022

**- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :**  
-minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement;  
Se vor respecta prevederile HCJC nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusii, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

**FUNCTIUNI PROPUSE:**  
Distributie, depozitare bunuri materiale; Activitati comerciale; Statii intretinere si reparatii auto

**AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :**  
-retragere 2.00 metri - limita laterala Est a proprietatii- IE 237779; IE 237780; IE 237781; IE 248605; teren necadastrat;  
- retragere 2.00 metri - limita laterala Vest a proprietatii- IE 207361;  
- retragere 2.00 metri - limita posteroara Sud a proprietatii- IE 208907  
- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insorire a constructiilor;  
- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT ce genereaza PUD IE252269
- LIMITA EDIFICABIL
- LIMITE CADASTRALE
- TERENURI VECINATATI
- IMOBILE VECINATATI
- IMOBILE VECINATATI neidentificate in baza de date ANCPJ
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII PIETONALE
- SPATII VERZI DE ALINIAMENT
- PARCAJE AUTO INCINTA

REGLEMENTARI

- S. MAXIM EDIFICABILA LA SOL IMOBIL PROPOS
- SPATII VERZI PROPUSE
- S. TEREN CE SE CEDEAZA CONF. PUZ APROBAT PRIN HCL 319/2012
- ACCES AUTO
- ACCES PIETONAL
- SENS CIRCULATII

Nr. parcelă	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	5000	Imobilul este nemprejmuat intre pct. 1-2-3, 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-46-47-48-49-50-51-52-53-54-55-56-57-58-59-60-61-62-63-64-65-66-67-68-69-70-71-72-73-74-75-76-77-78-79-80-81-82-83-84-85-86-87-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-100
<b>Total</b>		<b>5000</b>	<b>intre pct. 3-4-5-6-7-8.</b>

Nr Crt	X	Y
1	302460.140000001	784817.872000001
2	302369.934000002	784830.448000001
3	302361.140000001	784808.809999999
4	302361.199999999	784880.809999999
5	302393114	784876761
6	302432.359000001	784871.787999999
7	302437.993999999	784871.074000001
8	302443.589000002	784870.364999999
9	302460.41	784866.23
10	302460.350000002	784856.23

B. Date referitoare la constructii

Nr. constructie	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
1			
<b>Total</b>			

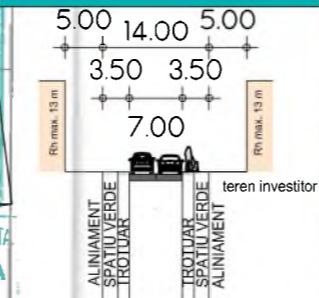
Suprafata totala masurata a imobilului = 5000 mp  
Suprafata din acte = 5000 mp

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN  
Confirm executarea masurarii intocmirii documentatiei ca fiind corecta cu realitatea din teren.  
Data: 02.04.2021

Inspector: \_\_\_\_\_  
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata  
Data: \_\_\_\_\_

Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 1574 din 02.04.2021  
Municipiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta  
Nume si Prenume: **VILCEANU LUMINITA**  
Functia: **CONSILIER GR. IA**

SECTIUNE CARACTERISTICA PROFIL STR. SEPTIMIUS SEVERUS



	<b>S.C. ED COM '96 SRL</b> CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., camera 915 office.edcom@gmail.com tel 0241555005/278; 0740356368	CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L. Adresa: MUNICIPIUL CONSTANTA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS, NR.25 Proiect: <b>ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU</b>	Pr. nr. 1/2024
	specificatie coordonator urbanism proiectat desenat	nume ARH. AL. COSTANDACHE C.ARH. R. UNGUREANU M. UNGUREANU	semnatura scara 1:1000 Data 01/2024	Titlul plansei <p align="center"><b>REGLEMENTARI URBANISTICE</b></p>