



**ROMANIA**  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## **H O T A R Â R E**

privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu- construire imobil P+2+3 retras spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data \_\_\_\_\_ 2015.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului viceprimar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 69664 din 19.05.2015, raportul Comisiei de specialitate nr.2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură și referatul Serviciului urbanism nr.69669 din 19.05.2015.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale Legii nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 37/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea numitei S.C Sunlights Trade S.R.L. înregistrată sub nr. 44467/25.03.2015.

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

## **H O T Ă R Ă Ș T E :**

**Art. 1** - Se aprobă Planul Urbanistic de detaliu-construire imobil P+2+3 retras spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL., inițiator S.C. Sunlights Trade S.R.L. conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul în suprafața de 282mp, situat în Constanța, strada Eliberării nr.2C, lot 1 identificat cu numărul cadastral 240149 este proprietatea S.C. Sunlights Trade SRL , conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.768/28.03.2014 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

**Art. 2** – Compartimentul Comisiilor de specialitate ale Consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, S.C. Sunlights Trade S.R.L., în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de \_\_\_\_ consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2015



**ROMANIA**

JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

VICEPRIMAR

Nr. 69664 din 19.05.2015

### **EXPUNERE DE MOTIVE**

privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu - construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic de detaliu- construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

Pe acest amplasament se propune realizarea unui -construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

Văzând raportul Comisiei de specialitate nr.2 și analizând referatul Serviciului urbanism, privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu- construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

Având în vedere Legea nr. 50/1991, republicată, cu toate modificările ulterioare, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor și ale Ordinului nr.37/N/2000 al M.L.P.A.T. privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic de detaliu.

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată;

Inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu- construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

**VICEPRIMAR ,**

DECEBAL FĂGĂDĂU

10



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE  
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

## R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 69664 din 26.06.2015, inițiată de dl.viceprimar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic de detaliu construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii, teren proprietatea SC Sunlights Trade SRL.

Comisia, întrunită azi 30.09.2015, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr.215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:  
Favorabil proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

VALENTIN GABRIEL PÎRVULESCU



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL URBANISM

**REFERAT**  
**Nr.69669/19.05.2015**

Urmare solicitării adresate de **S.C. SUNLIGHTS TRADE S.R.L. Constanța** privind avizarea și aprobarea documentației **Plan Urbanistic de detaliu** –construire imobil P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii.

**Terenul inițiatorului în** suprafata de 282mp , identificat cu numărul cadastral 240149 , conform contractului de vânzare cumpărare autentificat sub nr.768/28.03.2014 la Biroul Individual notarial Șerban Mihaela-Lavinia.

**ZRCC1: REGLEMENTĂRI conform PUG:**

**Zona centrelor de cartier continand echipamente publice, servicii de interes general, activitati productive mici, nepoluante si locuinte. subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban**

- POTmax= 80% exclusiv echipamente publice
- CUTmax:            -P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2.4  
                              -P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3.0
- la constructii cu P+ 8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5.0.

-Utilizari admise: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul;parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici;

-Utilizari admise cu conditionari: se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale;

-Utilizari interzise: activitati productive poluante, constructii provizorii de orice natura; depozitare en gros; depozitari de materiale re folosibile; platforme de pre colectare a deseurilor urbane;

**UTILIZARI INTERZISE**

**ZRCC 1**

activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;  
constructii provizorii de orice natura;  
depozitare en gros;  
depozitari de materiale re folosibile;  
platforme de pre colectare a deseurilor urbane;  
depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice;  
activitati care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice sau din institutiile publice;  
lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;  
orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

## CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)

#### ZRCC 1

terenul se va parcela in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulatiilor carosabile si pietonale publice si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier; in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de **1000** mp. cu un front la strada de minim **30.0** metri; pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim **500** mp. si un front la strada de minim **15.0** metri, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim **18.0** metri in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de specificul unei operatiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

#### ZRCC 1

echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim **4.0** metri, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; cladirile care nu au functia de institutie, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim **4.0** metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim **3.0** m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste **3.0** m. cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi **20.0** metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului; atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste **20.0** fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum **8.0** mp.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

#### ZRCC 1

cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim **20.0** metri de la aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de **4.0** metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la **5.0** metri; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de **5.0** metri; se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de **10.0** metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de **1.80** metri de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

## AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

### ZRCC 1

cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de **6.0** metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

### ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

### ZRCC 1

parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim **4.0** metri latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesese dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura (accelerare - decelerare);

in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum **3.50** m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi **30.0** metri.

accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor;

este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete;

se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu;

in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

## STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

### ZRCC 1

stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice;

locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 - 1.20** metri inaltime;

in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim **150.0** metri; se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;

CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supratere in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

## INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

### ZRCC 1

pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile;

se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de **P+10** pe strazile cu **6** fire de circulatie, **P+6** pe strazile cu **4** fire de circulatie si **P+3** pe strazile cu **2** fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente;

este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;

pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum **50.0** metri pe strazile de **6** si **4** fire de circulatie, respectiv de maximum **25.0** metri pe strazile cu **2** fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimei cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri;

se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim **25.0** metri de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane;

se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

## ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

**ZRCC 1** conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate;

pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

## CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

### **ZRCC 1**

toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice;

se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii;

se va asigura racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii;

se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate.

se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

## SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

### **ZRCC 1**

se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste **4.0** metri inaltime si diametrul tulpinii peste **15.0** cm.; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti **5** arbori in perimetrul centrului de cartier; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim **40 %** din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, **30 %** va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ;

pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate;

parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de **0.80 – 1.20** metri inaltime;

## IMPREJMUIRI

### ZRCC 1

imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor;  
gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri, vor avea un soclu opac de circa 0.50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu;  
se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim **2.20** m. si minim **1.80** m inaltime din care **0.30** m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

## POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( **$POT = mp AC / mp teren * 100$** )

### ZRCC 1

**POT<sub>maxim</sub> = 80%** exclusiv echipamente publice

**POT<sub>maxim</sub>** - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei in toate cazurile POT<sub>maxim</sub> poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( **$CUT = mp ADC / mp teren$** )

### ZRCC 1

**CUT<sub>maxim</sub>** - exclusiv echipamente publice = in functie de numarul maxim de niveluri:

P + 3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = **2.4**

P + 5 -7 (H = 24 metri) - CUT maxim = **3.0**

la constructii cu P + 8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0, 35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de **5.0**.

**CUT<sub>maxim</sub>** - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

**CUT<sub>maxim</sub>** poate fi depasit cu maximum **2.0** in urmatoarele imprejurari:

*daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier;*

*daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;*  
*daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).*

**Pentru terenurile invecinate au fost aprobate urmatoarele HCLM-uri**

**HCLM nr. 206/2007 str Eliberarii:**

- POTmax = 100%
- CUTmax = 4
- RHmax = P+2E
- Functiuni: spatiu comercial

**HCLM nr. 348/2006 str Eliberarii::**

- POTmax = 73%
- CUTmax = 1
- RHmax = P+1E
- Functiuni: spatiu commercial



**HCLM nr. 451/2009 str Eliberarii::**

- modificare la HCLM 18/2005
- POTmax = 88%
- CUTmax = 1.79
- RHmax = P+1E
- Functiuni: atelier auto-moto si show-room moto

**HCLM nr. 516/2008 str Eliberarii::**

- POTmax = 50%
- CUTmax = 2.31
- RHmax = D+P+2E

**HCLM nr. 736/2008 str Eliberarii::**

- POTmax = 60%
- CUTmax = 1.32
- RHmax = P+1E
- Functiuni: spatiu comercial

**CAPITOLUL 2 SITUATIA EXISTENTA****REGIMUL JURIDIC**

Terenul situat in intravilanul Municipiul Constanta, proprietate privata a persoanei juridice SC SUNLIGHTS TRADE SRL conform contractului de vanzare-cumparare nr.768 din 28 MARTIE 2014.

**ANALIZA GEOTEHNICA**

Pe amplasament nu se semnaleaza accidente de teren de genul prabusirilor sau alunecarilor, care sa puna in pericol stabilitatea viitoarelor constructii.

Adancimea maxima de inghet pentru zona Constanta este, conform STAS6054/77, de 0.80m.

Din punct de vedere macroseismic, potrivit STAS11100/1-77, amplasamentul se gaseste in zona cu grad "7" de intensitate, iar conform normativului P100/92, in zona seismica "E", cu  $K_s=0.12$  si perioada de colt  $T_c=0.7\text{sec}$ .

Pentru fazele urmatoare de proiectare se va realiza un studiu geotehnic amanuntit pentru a stabili solutia optima de fundare.

**ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT****In limitele zonei propuse pentru studiu, se afla:**

- Locuinte colective P+4E
- Piata Brick
- Centrul Comercial Marvimex
- Benzinarie
- Spatii comerciale
- Ateliere si showroom auto

In prezent, pe terenul ce a generat PUD, in suprafata de 282 mp, se afla doua constructii cu regim de inaltime P, respectiv C3-Atelier mecanic, cu o suprafata construita de 127 mp, si C4-spatiu comercial, cu o suprafata construita de 70 mp.

Zona studiata se afla in Mun. Constanta-zona Pietei Brick , pe strada Eliberarii.

Functiunea dominanta in zona este de comert si servicii, constructiile existente avand un regim mediu de inaltime (P P+1 - 2).

Constructiile noi din zona au un regim mediu de inaltime (P-P+2E) si au functiuni de spatii comerciale (conform plan U02-Situatia existenta).

Starea constructiilor existente este in general buna.

## **CAI DE COMUNICATII**

Zona studiata este traversata de strada Eliberarii - artera de circulatie cu trafic intens din Mun. Constanta.

Circulatia principala in zona se desfasoara pe strada Eliberarii , accesul auto la amplasamentul studiat realizandu-se direct din aceasta sau din aleea de acces situat in parcare aferenta complexului comercial Brick Mall.

## **ECHIPAREA EDILITARA**

Zona studiata dispune de retele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, gaze si alimentare cu energie electrica si termica.

## **PROPUNERI**

### **ELEMENTE DE TEMA**

Pe amplasamentul studiat se propune construirea unui imobil D+P+3E, cu functiunea de spatii comerciale si servicii.

#### **Tema de proiectare prevede:**

DEMISOL Sc = 220,00mp

PARTER Sc = 220,00mp - spatii comerciale

ETAJELE 1-3 Sc = 220,00mp/nivel - comert, servicii

Noua constructie se va incadra in profilul arhitectural al zonei centrale. Amplasarea obiectivului pe teren s-a realizat luand in calcul forma terenului, amplasarea acestuia in raport cu cladirile existente si pozitia lor fata de principala strada a zonei (Eliberarii), precum si prevederile Certificatului de Urbanism nr. 2522 din 22.08.2014. Accesul pietonal in cladire se va realiza de pe trotuarul aferent strazii Eliberarii.

## **ORGANIZAREA CIRCULATIEI**

### **Incadrarea amplasamentului in schema tramei majore**

Amplasamentul studiat se afla pe strada Eliberarii, una din arterele de circulatie importante ale Mun. Constanta, avand acces direct la aceasta.

### **Circulatia pietonala si auto**

Accesul pietonal la constructia propusa se face de pe trotuarul aferent strazii Eliberarii. Accesul auto la amplasament se va face de pe strada Eliberarii.

Locurile de parcare necesare noii constructii - spatii comerciale si servicii, se propune a fi asigurate prin inchirierea a 10 din cele 40 locuri de parcare existente pe Str. Eliberarii, vis-à-vis de amplasamentul studiat, conform Planului de reglementari de circulatie propuse - U03.1.

DEMISOL Sc =220,00mp

PARTER Sc =220,00mp -spatii comerciale

- 5 angajati ( spatii comerciale )

ETAJELE 1-3 Sc =220,00mp/nivel - comert, servicii

- Etajul 1 - 5 angajati (spatii comerciale si servicii )

- Etajul 2 - 10 angajati (servicii)

- Etajul 3 - 5 angajati (servicii)

**Conform HGR 525/1996, 1 loc de parcare / 10 angajati**  
**Total 10 locuri de parcare, 2,50mx5,00m (conform plan U03.1-Plan circulatii )**

### **SISTEMATIZARE VERTICALA**

- La elaborarea solutiei de sistematizare se vor avea in vedere :
- Stabilirea unor cote verticale convenabile pentru constructiile propuse corelate cu cotele terenului existent;
  - Asigurarea unor sectiuni convenabile pentru circulatia in incinta;
  - Asigurarea pantelor necesare evacuării apelor de suprafata si subterane.

### **REGIMUL DE ALINIERE**

Constructia propusa se va alinia la alinierea existenta din zona, retragerea fata de aliniament fiind de 2,30 m ( fata de Strada Eliberarii).  
Retragerea fata de limita posterioara va fi de 5,00m pentru realizarea locurilor de parcare necesare. ( fata de alee incinta parcare aferenta complex Brick Mall ).  
Retragere fata de limita laterala vest va fi de 0.00m, constructia amplasandu-se pe limitele laterale.  
Retragere fata de limita laterala est va varia intre 0.00m si 1.40 m la demisol si parter, respectiv intre 0.00m si 0.60 m la etajele 1-3.

### **REGIMUL DE INALTIME**

Regimul de inaltime al cladirilor din zona este cuprins intre P / P+1-2E si D+P+2E+3R.  
Regimul de inaltime propus este D+P+3E (h max = 13,5m)

### **CONCLUZII**

Realizarea obiectivului propus va imbunatati calitatea zonei in care se afla, fiind compatibil cu caracterul ei functional.  
Obiectivul propus se va ridica la nivelul actual al cerintelor de calitate prin structura, finisaje si functionalitate.

### **Documentația prezentată conține :**

#### **Piese desenate :**

- Încadrare în Municipiul Constanța
- Plan de încadrare în zona ;
- Situația existentă sc. 1:1000
- Regimul de proprietate sc.1:1000
- Reglementări urbanistice sc.1:1000
- Rețele edilitare sc.1:1000

#### **Piese scrise :**

- Regulament de urbanism
- Memoriu general
- Certificat urbanism nr. 3346/2013
- AO nr.142457/11.11.2013
- Viza birou cadastru nr. 42/19604/2014

#### **Avize :**

- Aviz Mediu nr.10876RP/06.10.2014
- Aviz Com. Circulație nr. 5064/15.10.2014

Propunem spre avizare **Planul Urbanistic de detaliu** - construire imobil  
P+2-3<sup>E</sup> spațiu comercial și servicii.

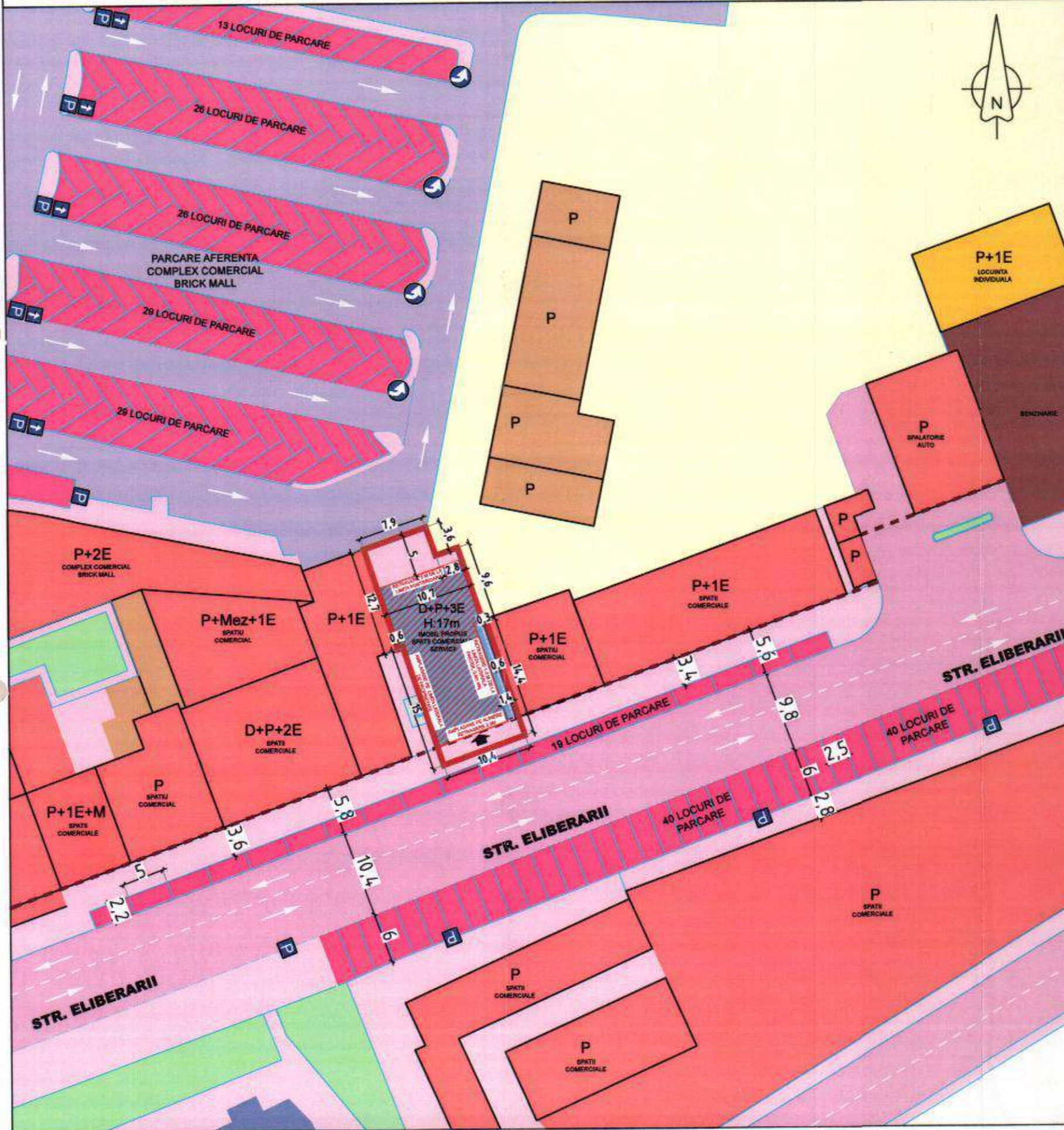
**ARHITECT ȘEF,**

Arh. LUIZA ELENA TĂNASE

**INSPECTOR URBANISM,**

Urb. An \_\_\_\_\_  
Comuna Buculeasa

# PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE IMOBIL D+P+3E SPATIU COMERCIAL SI SERVICII



## LEGENDA

### Limite si parcelar

- Limite amplasament ce a generat PUZ S = 282 mp
- Limite de proprietate
- Contur indicativ al constructiilor
- Retrageri existente / propuse
- Edificabil maxim propus
- Contur propus etaje
- Teren liber de constructii

### Funcțiuni existente / propuse

- Imobil propus D+P+3E H:17m  
Funcțiune: spatiu comercial, servicii
- Servicii de interes general / birouri  
spatii comerciale / alimentatie publica
- Statii alimentare carburanti
- Locuinte individuale
- Constructii anexe
- Spatii plantate
- Circulatii pietonale existente
- Circulatii auto existente
- Circulatii auto de incinta existente
- Locuri de parcare existente
- Locuri de parcare propuse pe suprafata  
lotului aferente imobilului nou propus
- Accese pietonale
- Accese carosabile

### COEFICIENTI URBANISTICI-AMPLASAMENT STUDIAT

S TEREN	Din acte = 282mp		Din masuratori =282mp	
	EXISTENT		PROPOS	
SC max	197 mp		220 mp	
SD max	197mp		880 mp	
P.O.T. max	70%		80%	
C.U.T. max	0,7		2,4	

**RETRAGERI PROPUSE:**  
**LATERALA stanga:** - amplasare pe limita de proprietate - 0,00m.  
**LATERALA dreapta:** - retragere de la limita de proprietate cu 1,40 m (parter), respectiv 0,80 m (etajele 1-3)  
**FATA DE ALINIAMENT (STR. ELIBERARII):** 2,30m conform plan reglementari cu respectarea alinierii cladirilor din zona studiata.  
**FATA DE LIMITA POSTERIOARA ( PARCARE BRICK MALL):** 5,00m conform plan reglementari.

**EAST  
ATELIER**

Str. GRIGORE TOCILESCU Nr. 1A,  
PARTER, AP.1, CONSTANTA  
J13/2332/2013  
RO32418533

**BENEFICIAR:**  
SC SUNLIGHTS TRADE SRL

**PROIECTANT GENERAL -  
ARHITECTURA:**  
EAST ATELIER S.R.L.

**SEF DE PROIECT:**  
Arh. IONUT TOMA

**PROIECTAT / DESENAT**  
Urb. Andrei Pascu  
Urb. Irina Panait

### OBSERVATII

Nr. Proiect: 71/Faza:PUD/ Data:2014

REVIZIA:

### TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - CONSTRUIRE IMOBIL  
D+P+3E, SPATIU COMERCIAL SI SERVICII

### ADRESA

CONSTANTA  
STR. ELIBERARII NR 2C

### TITLUL PLANURILOR

REGLEMENTARI PROPUSE  
SCARA 1:500

**U03**

Acest document nu va fi reprodus, sub nici o forma si sub nici un motiv, fara permisiunea si acordul scris al s.c. EAST ATELIER S.R.L.