

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131

ADRESA: IMOBILUL CARE A GENERAT PLANUL URBANISTIC - BULEVARDUL AUREL VLAICU nr 131, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARGUMENTARE: REGLEMENTARE AMPLASARE ÎN PARCELĂ ȘI REORGANIZARE SPAȚIU STAȚIE CARBURANȚI

INIȚIATOR: LUKOIL ROMÂNIA SRL

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



LIMITE
— LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUD
— LIMITĂ EDIFICABIL PROPUȘ
— LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE REGLEMENTARE
— LIMITE IMOBILE INTABULATE
- - - DISTANȚĂ DE PROTECȚIE, R=50 m, CONFORM
OMS 119/2014, ART. 11.

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ
SERVICII ȘI COMERȚ
SPAȚIU VERDE
CONSTRUCȚII ANEXĂ
CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI PLATFORMĂ

POT maxim admis ZRA2a = 50%
POT propus PUD = 25%
CUT maxim admis ZRA2a = 4,5 mc/mp teren
CUT propus PUD = 1,5 mc/mp teren
H max propus PUD
6 metri (spațiu servicii și copertină pompe)
10 metri pentru seaguri și totem
16 metri pentru pilon Lukoil

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 27.07.2020-11.08.2020.

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA **Bd. Tomis nr. 51, Municipiul Constanța SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: SIMINA STAICULESCU

ADRESA: PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CF. HCL 322/2016 :

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR- CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 27 IULIE 2020 - 11 AUGUST 2020 (15 ZILE CALENDARISTICE)

- COMUNICAREA REZULTATELOR - 11.08.2020 - 21.08.2020 (10 ZILE)

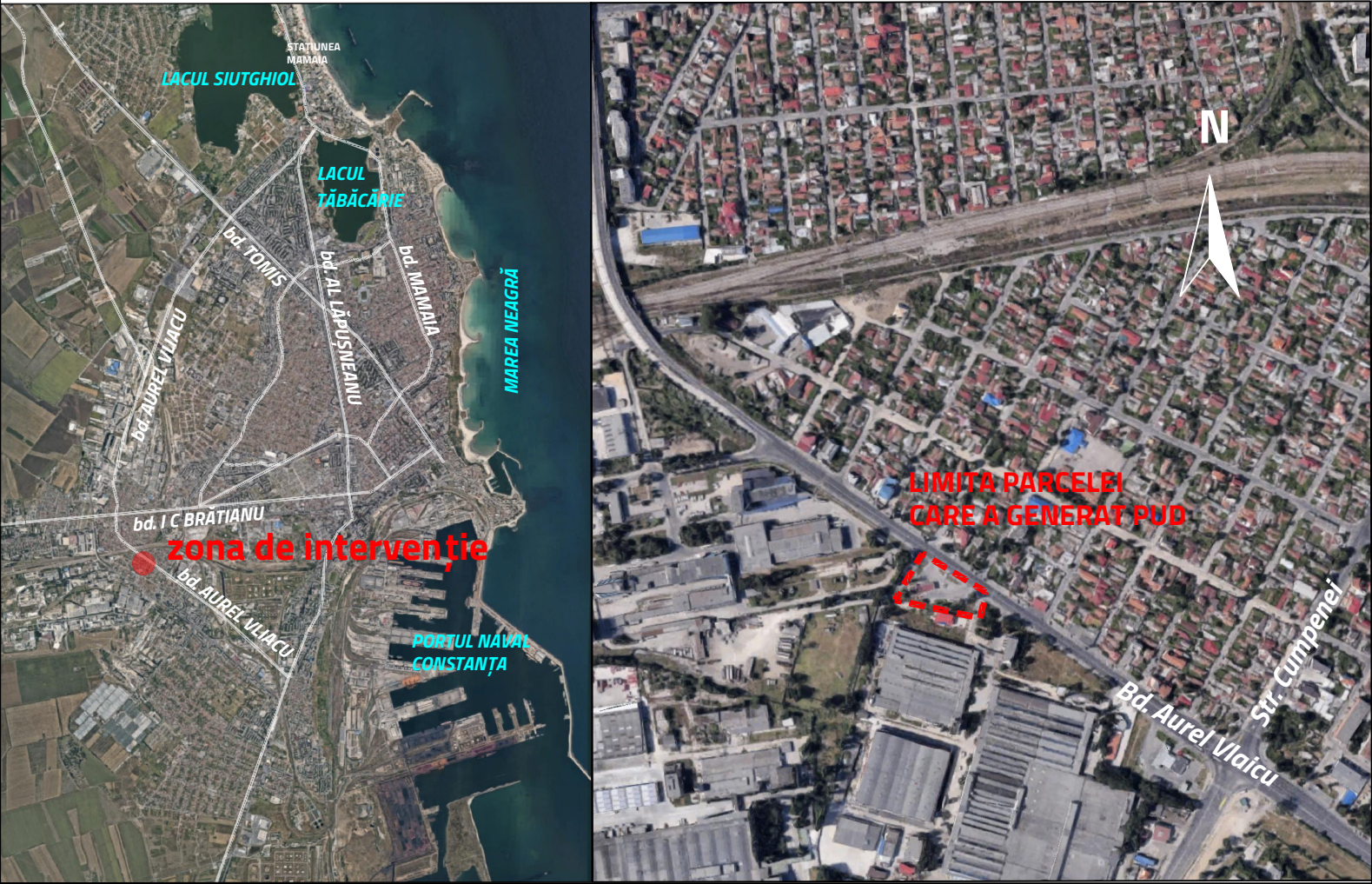
PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BULEVARDUL AUREL VLAICU 131

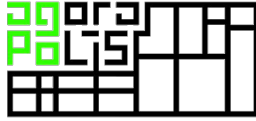
Terenul care a generat documentația de urbanism se află pe bd Aurel Vlaicu, la aproximativ jumătatea distanței dintre Podul peste calea ferată și intersecția bd Aurel Vlaicu cu strada Cumpenei.

Conform PUG Municipiul Constanța, aprobat cu HCL nr 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429/31.10.2018, terenul care a generat PUD se regăsește în Unitatea Teritorială de Referință 30b, subzona de reglementare **ZRA2a - subzona unităților predominant industriale** și are următorii indicatori urbanistici:

POT max= conform PUZ, maxim 50%
CUT max = conform PUZ, maxim 4,5 mc/mp teren

ÎNCADRARE ÎN MUN. CONSTANȚA



MANAGER PROIECT		ELABORATOR PUD		TITLU PROIECT	
ASP-AA atat s-a putut - atelier de arhitectura				PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131	
ATÂT S-A PUTUT-AA SRL		AGORAPOLIS SRL		DATA	
BENEFICIAR		AMPLASAMENT		Mai 2020	
LUKOIL ROMÂNIA SRL		Bulevardul Aurel Vlaicu nr 131, mun. Constanța, jud. Constanța		FAZA	TITLU PLANȘĂ
MANAGER PROIECT		PROIECTAT		DESENAT	NR. PLANȘĂ
arb. Sergiu ZMEU		urb. Mihaela PUȘNAVA		urb. Teodor MANEA	PL 0
					SCARA
					1:5000

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE
CARBURANȚI, BULEVARDUL AUREL VLAICU 131



MANAGER PROIECT		ELABORATOR PUD		TITLU PROIECT	
ASP-AA atât s-a putut - atelier de arhitectură ATÂT S-A PUTUT-AA SRL		 AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131	
				DATA	
				Mai 2020	
BENEFICIAR		AMPLASAMENT		FAZA	TITLU PLANȘĂ
LUKOIL ROMÂNIA SRL		Bulevardul Aurel Vlaicu nr 131, mun. Constanța, jud. Constanța		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ
MANAGER PROIECT	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT	NR. PLANȘĂ	
arh. Sergiu ZMEU	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Teodor MANEA	PL 7	
				SCARA	
				1:500	



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131**

Amplasamentul: Municipiul Constanța, bulevardul Aurel Vlaicu nr 131;

Beneficiarul investiției: **LUKOIL ROMÂNIA SRL**

Elaboratorul studiului: **AGORAPOLIS SRL**

Management proiect: **ATÂT S-A PUTUT - ATELIER DE ARHITECTURĂ SRL, arh. Sergiu Zmeu**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

0. DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131

0.2. Amplasamentul:

Bulevardul Aurel Vlaicu nr 131, Municipiul Constanța, județul Constanța.

0.3. Inițiatorul investiției:

LUKOIL ROMÂNIA SRL

0.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

0.5. Suprafața terenului:

Suprafața de teren care a generat PUD este 3171 mp, conform extrasului CF eliberat sub număr cerere 23390/ 18.02.2020.

0.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

Conform Actului Notarial nr 1623/01.06.2009 emis de Totis Andreia Mura, terenul situat în bd Aurel Vlaicu nr 131, se află în proprietatea persoanei juridice Lukoil România SRL.

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează reorganizarea incintei stației de alimentare cu carburanți, respectând aceleași funcțiuni ca și în prezent. Alături de echipamentele existente în prezent, se propune și modernizarea incintei cu o serie de echipamente și dotări noi precum spălătorie manuală.

Prezentul PUD urmărește să detalieze modul de amplasare în parcelă a construcțiilor propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), conformarea



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

volumetrică a viitoareii construcții, stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, a numărului și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiilor de urbanism de nivel superior aprobate anterior prezentului studiu.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. PUD-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru un număr limitat de imobile dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced.

Scop/Obiective PUD:

- Utilizarea rațională a terenului în corelare cu funcțiunile urbanistice prevăzute prin PUZ;
- Facilitarea elaborării proiectului de investiții prevăzut prin tema beneficiarului;
- Valorificarea în scop economic, social sau utilitar a terenurilor libere;
- Stabilirea limitelor laterale și posterioare pentru construirea în interiorul parcelei;
- Stabilirea conformării volumetrice a construcției propuse;
- Stabilirea accesurilor carosabile și pietonale pe lot;
- Stabilirea numărului de locuri de parcare necesare funcțiunii propuse;

În conținutul PUD se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- compatibilitatea funcțiunii și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor și relațiile funcționale cu vecinătatea;
- asigurarea accesibilității auto pentru autovehicule de mari dimensiuni;
- permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- circulația carosabilă și pietonală;
- echiparea edilitară.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona vestică a municipiului Constanța, fiind situat la Bulevardul Aurel Vlaicu, arteră de rang I care deservește ca circulație de tranzit între zonele nordică și sudică ale municipiului. Imobilul este localizat la aproximativ jumătatea distanței dintre Podul peste calea ferată și intersecția bd Aurel Vlaicu cu strada Cumpenei, pe partea vestică a bulevardului.

Încadrarea în PUG/PUZ

Conform PUG Municipiul Constanța, aprobat cu HCL nr 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429/31.10.2018, terenul care a generat PUD se regăsește în Unitatea Teritorială de Referință 30b, subzona de reglementare **ZRA2a - subzona unităților predominant industriale și are următorii indicatori urbanistici:**

POT max= conform PUZ, maxim 50%

CUT max = conform PUZ, maxim 4,5 mc/mp teren

Terenul a făcut obiectul unui PUD aprobat prin HCL 518/ 12.12.2003, activitatea și construcțiile existente fiind reglementate prin intermediul acestei documentații.

Terenul beneficiază de accesibilitate ridicată prin intermediul Bulevardului Aurel Vlaicu, ce face legătura între zonele nordică și sudică ale orașului, dar și cu localitățile învecinate municipiului.

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Imobilul care a generat PUD se află într-o zonă preponderent industrială, populată de construcții tip hală, cu gabarite mari. O analiză a fondului construit în intervalul 2006 - 2019 regăsește intervenții minime în ceea ce privește construcțiile. Intervențiile sunt punctuale și se rezumă la amenajări de incintă sau modernizări ale construcțiilor existente. În ceea ce privește funcțiunile, acestea s-au menținut de-a lungul timpului, conform încadrării PUG, însă unele modificări s-au constatat în ceea ce privește persoanele juridice care le desfășoară.

Terenul pe care este vizată intervenția ce va succede PUD-ul a fost utilizat ca stație de carburanți auto pe toată perioada începând cu anul 2004.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

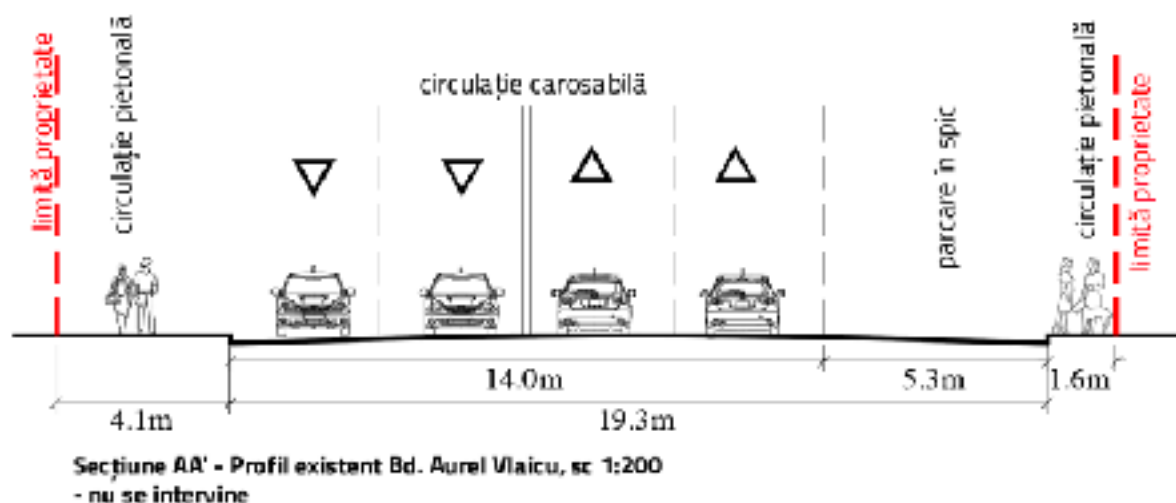


Evoluția zonei în care se află imobilul care a generat PUD în perioada 2006 - 2019

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Terenul se află adiacent unei artere de rang I de circulație, bulevardul Aurel Vlaicu, ce se constituie dintr-un profil carosabil de 14 metri, cu două benzi cu dublu sens, parcaje laterale în spic, dispuse alternativ pe cele două laturi și trotuare pentru pietoni cu lățimi care variază între 1,5 și 4,1 metri în proximitatea terenului care a generat PUD.



În proximitatea colțului nord-vestic al imobilului se află un acces carosabil cu lățimea de 10 metri, iar spre colțul sud-estic se află o ieșire carosabilă spre bulevard cu lățimea de aproximativ 12 metri.

2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Terenul cu suprafața de 3171 mp, conform extrasului CF eliberat sub număr cerere 23390/ 18.02.2020 are o formă neregulată și se învecinează, după cum urmează:

- La nord-est cu domeniul public, bulevardul Aurel Vlaicu;
- La nord-vest cu domeniul public, alee carosabilă;
- către sud și sud-est se află un teren proprietate privată, cu nr cadastral 212348;

Terenul aflat în studiu este ocupat cu construcții având destinații industriale și edilitare, după cum urmează, conform extrasului de plan cadastral:

- C1 - 112 mp - spațiu comercial;
- C2 - 195 mp - copertină metalică;

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- C3 - 5 mp - pompă rapidă de distribuție;
- C4 - 36 mp - spălătorie auto cu aspirator auto;
- C5 - 18 mp - SKID GPL;
- C6 - 1 mp - totem;

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT PE PARCELA CARE A GENERAT PUD					
ocupare teren					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT volumetric
3171	367	11,6 %	367,0	11,6 %	0,55

2.4. Destinația clădirilor

Conform reglementărilor existente, terenul este localizat în ZRA2a - subzona unităților predominant industriale și are următorii indicatori urbanistici:

POT max= maxim 50%

CUT max = maxim 4,5 mc/mp terel.

Funcțiunile admise prin RLU aferent PUG sunt:

Pentru toate ZR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zonă).

- activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2a);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii (ZRA 2a);
- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2b);
- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, anumite activități comerciale (dar nu vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2c)

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- 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.

Pe terenul care a generat PUD, construcțiile au destinația industrială și edilitară.

Documentația PUD aprobată cu HCL 518/12.12.2003 prevede ca utilizări admise stație alimentare cu carburanți și complex servicii auto.

POT maxim = 3,46%

CUT maxim = 0,13

2.5. Proprietatea asupra terenurilor

Conform Actului Notarial nr 1623/01.06.2009 emis de Totis Andreia Mura, terenul situat în bd Aurel Vlaicu nr 131, se află în proprietatea persoanei juridice Lukoil România SRL. Suprafața ocupată cu construcții este de 367 mp, conform actelor de proprietate și a extrasului de carte funciară pentru informare.

2.6. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare

Pentru construcții cu regim de înălțime PARTER, se recomandă:

- fundarea se va realiza direct pe stratul de umplutură pământ cenușiu argilos cu fragmente de piatră spartă;
- adâncimea de fundare recomandată $D_f = - 1,50\text{m}$ de la cota teren actual;
- pentru dimensionarea fundațiilor se recomandă presiunea convențională de calcul $p_{conv.} = 0,80 \text{ kPa}$ gruparea fundamentală.

Pentru construcții cu regim de înălțime S+P, se recomandă:

- fundarea se va realiza direct pe stratul de loess galben plastic vârtos;
- adâncimea de fundare recomandată $D_f = - 2,80\text{m}$ de la cota teren actual;
- pentru dimensionarea fundațiilor se recomandă presiunea convențională de calcul $p_{conv.} = 130 \text{ kPa}$ gruparea fundamentală.

Pentru construcție bazine carburanți, se recomandă:

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

- fundarea pe teren consolidat în suprafață prin intermediul unei perne generale din loess sau deșeu de carieră compactată, executată în săpătura generală;
- grosimea pernei din loess sau deșeu de carieră compactată, se va calcula de către inginerul de rezistență în funcție de încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare;

2.7. Accidente de teren

Terenul studiat nu prezintă accidente de teren. Zona este una caracterizată de o planeitate relativă, cu o diferență de nivel de maxim 30 de centimetri pe direcția nord-est - sud-vest.

Suportul de lucru pentru documentația PUD s-a realizat în baza ridicării topografice recepționată de OCPI Constanța cu PV nr 1453/2020.

2.8. Adâncimea apei subterane

Conform Studiului Geotehnic la data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat în foraje la adâncimea de - 7,00m stabilizat la adâncimi de - 6,00m, respectiv - 6,10m de la cota teren actual. Pot fi fluctuații ale nivelului pânzei freatice de $\pm 0,80\text{m}$ - 1,00m în funcție de anotimp și regimul precipitațiilor.

2.9. Parametrii seismici caracteristici zonei

Zona studiată se încadrează din punct de vedere al activității seismice în:

- zona seismică C - ag. = 0,20 g, conform P100-1/2014;
- Perioada de colt $T_c = 0,7\text{s}$, conform P100-1/2014;

Conform SR 11100/1-93, regiunea Constanța este situată în zona cu gradul „7” de intensitate macroseismică, în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.

2.8. Analiza fondului construit existent

În imediata vecinătate a terenului de intervenție, fondul construit se compune din construcții tip hală industrială de mari și medii dimensiuni. Aspectul exterior sugerează o lipsă a investițiilor în ceea ce privește starea constructivă, motiv pentru care zona are o imagine puțin atractivă sau chiar părăsită.

La est de bulevardul Aurel Vlaicu, se află zona locuințelor individuale, unde se regăsesc atât locuințe, cât și sedii de birouri ale unor companii sau alte funcțiuni. În dreptul parcelei care a generat PUD, construcțiile din zona de locuințe se prezintă într-o stare constructivă bună și foarte bună, fiind vizibile atât construcții noi, cât și renovări exterioare ale celor vechi.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.9. Echiparea existentă

Fiind o zonă construită, zona dispune de următoarele rețele edilitare:

- Telekom România Communications SA, dispune de rețele de cabluri telefonice în zona amplasamentului care a generat PUD, pe bulevardul Aurel Vlaicu, conform avizului condiționat nr 2305/18.12.2019.
- Raja SA dispune de infrastructură de apă și apă menajeră situate la limita amplasamentului, din care este branșat și imobilul care a generat PUD, conform avizului nr 1/131836/07.01.2020.
- E-distribuție Dobrogea menționează în avizul nr 292193029/24.12.2019, existența LES 6kv la limita amplasamentului, pe bulevardul Aurel Vlaicu;
- Distrigaz Sud Rețele, prin avizul nr 314.673.622/23.12.2019, menționează existența rețelei de distribuție gaze naturale pe bulevardul Aurel Vlaicu;
- RADET Constanța, prin avizul condiționat nr B 22039/18.12.2019, menționează faptul că în zonă nu există rețele termice care pot fi afectate de investiție.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

3. REGLEMENTĂRI PROPUSE

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program, se intenționează reorganizarea în interiorul incintei a fluxului operațional, realizarea unor corpuri de clădire noi, desființarea celor existente și creșterea calității serviciilor oferite, inclusiv amplasarea unor dotări și echipamente noi specifice stațiilor de distribuție a combustibililor.

Prin prezentul studiu se urmărește definitivarea amplasării construcțiilor propuse în cadrul terenului de intervenție, indicarea accesurilor carosabile și pietonale, a condițiilor de racordare la rețelele edilitare, în vederea satisfacerii nevoilor viitorilor utilizatori și relația cu circulațiile existente.

3.2. Regulamentul de urbanism

Prezenta documentație detaliază/modifică, în condițiile legii, prevederile reglementate prin PUG Municipiul Constanța conform HCL nr 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr 429/31.10.2018, pentru zona funcțională ZRA 2a - activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren, după cum urmează:

***cu negru conform PUG/PUD**

cu albastru modificări/completări PUD

Articolul 1 - Utilizări admise

- Pentru toate ZR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități - **stație alimentare cu carburanți și complex servicii auto, incluse inclusiv Prin HCL 518/2003 pentru aprobare PUD - se menține funcțiunea existentă pe lot;** în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zonă).
- activități industriale productive, nepoluante desfășurate în construcții industriale mari, care necesită suprafețe mari de teren (ZRA 2a);
- activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii (ZRA 2a);

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

Articolul 2 - Utilizări admise 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.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

Articolul 4 - forma parcelelor

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri în toate ZRA și o suprafață minimă de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la stradă de minim 20.0 m;
- dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.);
- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

Articolul 5 - Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- **Față de aliniamentul de la Bd-ul Aurel Vlaicu, se propune o retragere de minim 7 metri în cazul construcțiilor principale și a copertinei stațiilor de alimentare. Pompele de alimentare cu**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

carburanți se vor amplasa la o distanță minimă de 3 metri față de aliniamentul de la bd Aurel Vlaicu. Instalațiile aferente unităților de curățare aer/apă nu se restricționează în amplasarea față de aliniament.

- Față de limita nord-vestică, ce se constituie ca aliniament, se va respecta o retragere de minim 4 metri, în cazul construcțiilor principale și a copertinei stațiilor de alimentare;
- Se permite amplasarea la limita aliniamentului a elementelor de tip steaguri sau totem, cu condiția ca proiecția elementelor rigide ale acestora să nu depășească limita aliniamentului. De asemenea, este permisă amplasarea echipamentelor și dotărilor specifice activității stațiilor de alimentare cu carburanți în spațiul situat între retragerea minimă și aliniament, cu condiția respectării zonelor de protecție în exploatare față de acestea, în cazul în care ele sunt normate de legislația în vigoare.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general, se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 6.0 metri.
- în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.
- față de limitele sud-estică și sud-vestică ce se constituie ca limite laterale, este permisă amplasarea la o distanță de minim 4 metri, în cazul construcțiilor principale și a copertinei stației de alimentare.
- În spațiul situat între retragerea minimă și limitele laterale sunt permise echipamente și dotări edilitare specifice activității de distribuție de carburanți sau celor conexe acesteia, cu condiția respectării zonelor de protecție în exploatare față de acestea, în cazul în care ele sunt normate de legislația în vigoare.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoare activități permanente;

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă și feroviară uzinală.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibilă, accesele se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.
- **În proximitatea colțului nord-vestic al parcelei se propune un acces carosabil cu sens de intrare pe lot, cu lățimea de 7 metri, direct din bulevardul Aurel Vlaicu, necesar accesului traficului greu. În proximitatea colțului sud-estic al parcelei se propune un acces carosabil cu sens de ieșire de pe lot, cu lățimea de 11,6 metri, direct în bulevardul Aurel Vlaicu, necesar ieșirii din incintă a traficului greu. Distanța între cele două accesuri este de aproximativ 40 metri.**

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafață poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90m.
- **Se va respecta în mod obligatoriu HCL 113/2017, cu modificările și completările ulterioare. În acest sens se propune realizarea a 10 locuri de parcare pentru autovehicule.**

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- Înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m;
- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
- **Se va respecta o înălțime maximă de 6 metri în cazul construcțiilor și de maxim 16 metri în cazul steagurilor, totemurilor și al altor instalații de tipul celor pentru signalistică, branding și informare vizuală.**

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei 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 construcțiile înalte din vecinătate.
- **Sunt permise tratările arhitecturale care țin cont de imaginea vizuală a unui brand, de armonizarea vizuală a construcțiilor și amenajărilor din incintă și a echipamentelor și instalațiilor existente pe amplasament (accente de culoare, elemente de semnalizare și reper, ș.a.). Sunt permise finisaje ale fațadelor realizate din materiale durabile (beton, sticlă, placări cu materiale compozite sau metalice), care vor fi realizate în culori specifice brandului investitorului: alb cu accente de culoare roșie. Se va realiza o imagine unitară a elementelor construite de pe parcelă, în ceea ce privește materialele și coloristica folosite, predominând culoarea alb și accente cromatice de culoare roșie.**
- **Volumetria construcțiilor va fi una simplă, de tip "box", exprimată prin linii drepte, cu goluri vitrate ample orientate către bulevard și către a interiorul parcelei. Acoperișul construcțiilor va fi de tip terasă necirculabilă. În zona accesului sunt permise ancadramente cu rol de accent vizual și direcționare a fluxurilor.**
- **Nu este permisă realizarea calcanelor vizibile din domeniul public.**

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- 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;
- **Se va asigura colectarea deșeurilor menajere și a celor specifice activității de distribuție de carburanți în condiții de igienă și siguranță pentru mediul înconjurător și populație, Colectarea**

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

deșeurilor se va face în locuri special amenajate, accesibile autoutilitarelor de salubritate astfel încât să nu incomodeze traficul exterior. Colectarea deșeurilor menajere și a celor rezultate în urma activității de distribuție de carburanți se va realiza în mod obligatoriu în interiorul parcelei.

Articolul 13 - Spații plantate

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafață (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- **Se va asigura un procent de spațiu verde de minim 20% din suprafața terenului, pe teren nemineralizat.**

Articolul 14 - Împrejmuiri

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu opac de maxim 0.50 m, și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- porțile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- **Realizarea împrejmuirilor nu este obligatorie**

Articolul 15 - Procentul maxim de ocupare a terenului

- *POT MAX. conform PUG = 50%.*
- **Se propune încadrarea într-un POT maxim de 25%**

Articolul 16 - Coeficientul maxim de utilizare a terenului

- *CUT MAX.conform PUG = 4,5 mc/mp teren.*

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se propune încadrarea într-un CUT maxim de 1,5 mc/mp teren

3.2. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Construcțiile se vor compune dintr-un corp principal, cu suprafața de 2 mp, regim parter, orientat cu latura lungă perpendicular pe stradă, care va găzdui funcțiunea comercială și de alimentație publică a stației. De-a lungul laturii nord-estice a acestuia se va regăsi o terasă acoperită cu suprafața de 40 mp.

Al treilea corp de construcție se va constitui dintr-o copertină metalică deasupra pompelor de alimentare cu combustibil, localizate în fața spațiului comercial. Această copertină se va defășura pe o suprafață de 250 mp, cu o dispunerea care prezintă latura lungă perpendiculară pe bulevardul Aurel Vlaicu.

Alături de acestea, sunt prevăzute următoarele:

- rezervoare de carburanți amplasate în subteran, cu o capacitate de 60 mc fiecare;
- elemente de semnalizare și reprezentare: steaguri (fundatie din beton de 1,25 x 1,25 m - 3 bucăți), totem (fundatie din beton de 2,2 x 2,8 m) și pilon (fundatie din beton de 3,2 x 3,2 m)
- SKID GPL cu suprafața de 9 mp
- copertină peste pompa de distribuție GPL cu suprafața de 4 mp
- unitate de spălare manuală cu suprafața de 70 mp

3.3. Capacitatea, suprafața desfășurată

Construcțiile vor însuma o suprafață totală de 443 mp pentru spațiul comercial și terasa aferentă, iar copertina propusă deasupra pompelor de alimentare va avea o proiecție la sol de 250 mp. Alți 100 mp vor fi reprezentați de gardul care va împrejmui terenul pe laturile estică, sudică și vestică și de instalații, platforme, și echipamente.

3.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Zona centrală a lotului va fi dotată cu instalațiile de alimentare individuală a autovehiculelor, iar în proximitatea acestora se va realiza spațiul comercial. În jurul acestora se vor regăsi instalații, echipamente și dotări specifice funcțiunii principale sau conexe acestora: rezervoarele de combustibili, punctul de alimentare GPL, platforma de colectare a deșeurilor menajere, spălătoria auto, zona cu aspirator și stația de aer. Dispuse perimetral, de-a lungul aliniamentelor, în proximitatea colțurilor nord-estic și sud-estic, se vor regăsi elementele de signalistică și afișaj ale stației: steaguri, totem și pilonul Lukoil, pentru a putea fi observate de-a lungul bulevardului Aurel Vlaicu.

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Aspectul exterior al construcției va fi tratat într-o manieră modernă. Arhitectura clădirilor se va încadra în caracterul zonei și va fi subordonat funcțiunii propuse de stație de distribuție carburanți. De asemenea, amenajarea va dispune de o tratare în maniera brandului Lukoil, recunoscut la nivel național prin cromatica bazată pe alb și roșu.

3.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulațiilor carosabile și pietonale

Accesul pe parcelă se va realiza în două puncte:

- în colțul nord-vestic la terenului - acces carosabil cu sens de intrare din bulevardul Aurel Vlaicu și lățimea de 7 metri;
- în colțul sud-estic al terenului - acces carosabil cu sens de ieșire în bulevardul Aurel Vlaicu și lățimea de 11,6 metri;

Circulația pietonală publică existentă perimetral lotului se menține conform situației actuale. Zona perimetrală construcției principale de servicii va beneficia de un spațiu pietonal de gardă.

Soluția de organizare a circulațiilor a fost analizată și avizată favorabil în cadrul Comisiei de Circulație nr 185/14.04.2020

3.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei/ Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

Zona din care face parte terenul de intervenție este una puternic urbanizată, în care elementul natural se regăsește în proporție redusă. Pe terenul de intervenție nu există elemente vegetale cu valoare ambientală, motiv pentru care nu sunt necesare lucrări de conservare ale vegetației existente. Pe de altă parte, prin soluția propusă prin PUD, vor fi amenajați aproximativ 650 mp spațiu verde, echivalent a 20% din suprafața parcelei.

3.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată

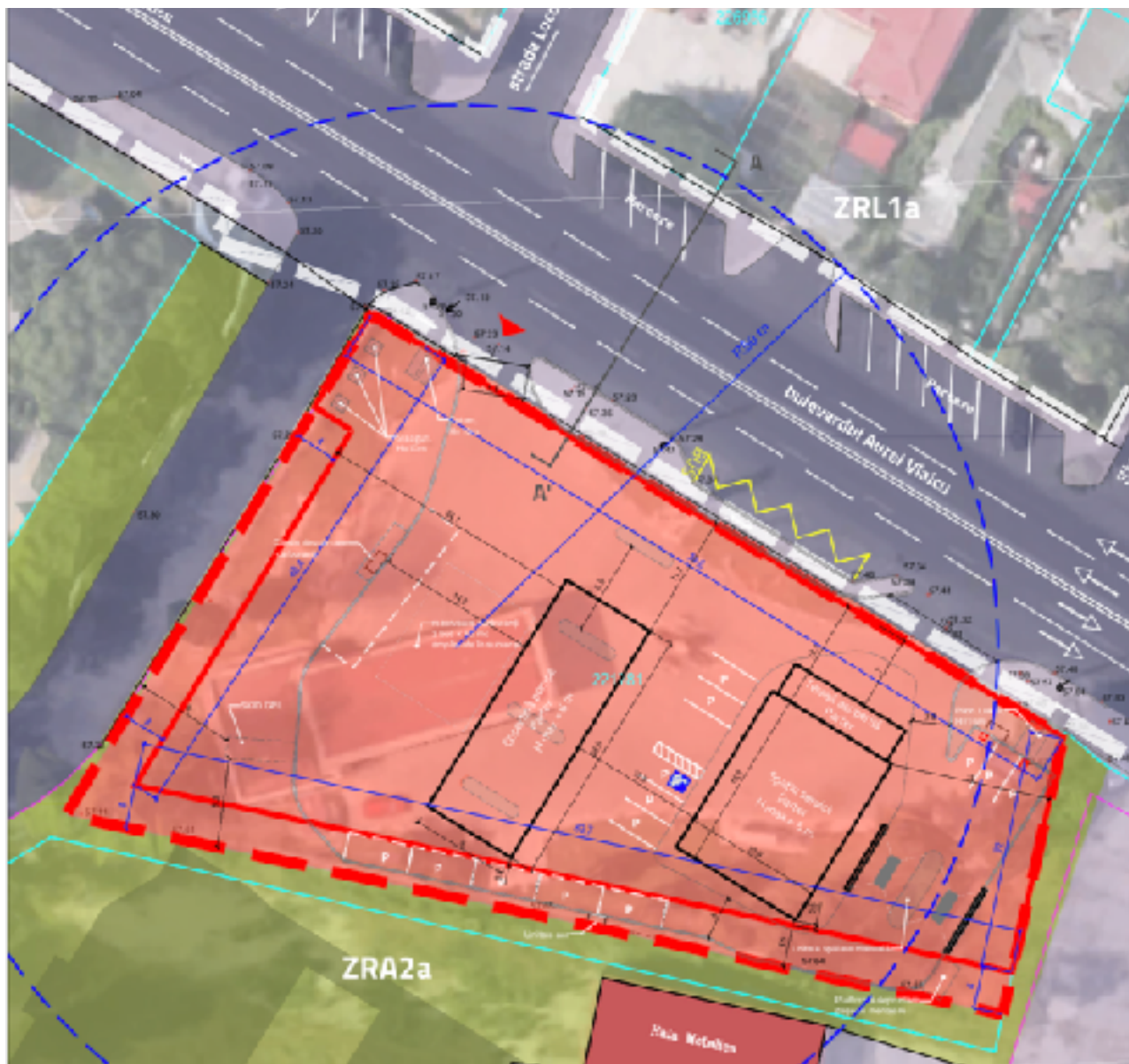
Terenul face parte dintr-o zonă protejată, prin urmare, nu are restricții de construire în acest sens.

Conform OMS 119/2014, cu modificările și completările ulterioare, întrucât activitatea propusă a se desfășura pe parcelă presupune depozitarea în subteran a aproximativ 180 mc de carburanți, este necesară stabilirea unui teritoriu protejat, conf Art. 1. din OMS 119/2014, lit e): „*zonă de protecție sanitară* - terenul din jurul obiectivului, unde este interzisă orice folosință sau activitate care, în contact cu factorii externi, ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

sănătate a populației rezidente din jurul obiectivului”. Prin urmare se impune o distanță de protecție cu raza de 50 metri față de obiectiv.

Soluția a fost analizată de DSP a Județului Constanța fiind transmisă o notificare pentru asistență de specialitate în sănătate publică cu nr IMA 3819R/06.04.2020, cu scopul consemnării restricțiilor activității PUD.



PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți. Funcțiunile menționate în PUD nu generează noxe sau alți factori de poluare a mediului, prin urmare, nu sunt necesare soluții de reabilitare ecologică și diminuare a poluării. Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate al faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor în limita posibilităților financiare.

Este susținută evitarea mineralizării excesive, toate spațiile neconstruite și care nu sunt destinate circulațiilor, urmând a fi amenajate ca spații verzi ambientale.

3.10. Regim juridic și Obiective de utilitate publică

Terenul se află în proprietatea persoanei juridice Lukoil România SRL. În urma intervenției nu sunt necesare modificări de regim juridic.

În vecinătatea terenului de intervenție nu există obiective de utilitate publică.

3.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

Lucrările necesare pentru sistematizarea terenului constă în nivelarea în urma intervențiilor de desființare a corpurilor de clădire existente. De altfel, terenul este caracterizat de planeitate, cunoscându-se o diferență de nivel de aproximativ 30 cm de-a lungul direcției nord-est - sud-vest.

Spațiile verzi propuse la nivelul solului se vor amenaja sub nivelul de călcare al circulațiilor carosabile și pietonale pentru a evita scurgerea apelor meteorice cu pământ și formarea ulterioară a prafului pe spațiile mineralizate.

3.12. Regimul de construire

Se permite edificarea în regim izolat și cuplat.

3.13. Coeficientul de utilizare al terenurilor

CUT maxim reglementat este 4,5 mc/mp teren. **Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un CUT maxim 1,5 mc/mp teren.**

**PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

POT maxim reglementat prin PUG Municipiul Constanța este 50%. **Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea într-un POT maxim de 25%, echivalent cu o amprentă la sol de 793 mp.**

Regimul de înălțime al intervenției propusă prin PUD este Parter, cu o înălțime maximă de 6 metri măsurați de la cota terenului amenajat și până la cornișă/atic, în cazul construcțiilor și de maxim 16 metri în cazul instalațiilor, totemurilor și a elementelor de signalistică.

3.15. Bilanțul teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUD					
ocupare teren					
Suprafață teren	Sc (mp)	Sc (%)	Scd (mp)	POT	CUT volumetric
3171	793	25,0 %	793	25,0 %	1,50

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ PE PARCELA CARE A GENERAT PUZ					
utilizare teren					
Utilizare	suprafață (mp)	suprafață (%)	Scd (mp)	POT	CUT volum.
spațiu comercial și terasă acoperită	443	14 %	443	14,0 %	0,84
Copertină pompe	250	8 %	250	7,9 %	0,47
circulații carosabile și parări	1403	44 %	-	-	-
spațiu verde	830	26 %	-	-	-
pietonal	145	5 %	-	-	-
platforme, gard, instalații și echipamente neasociate pietonalului sau carosabilului	100	3 %	100	3,2 %	0,19
Total	3171	100 %	793	25,0 %	1,50

PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

4. CONCLUZII

4.1. Măsurile ce decurg în continuarea studiului urbanistic

Ulterior aprobării Planului Urbanistic de Detaliu prin Hotărâre de Consiliu Local, beneficiarul va depune spre autorizare Documentația Tehnică pentru obținerea Autorizației de Construire (DTAC), după obținerea tuturor avizelor solicitate prin Certificatul de Urbanism dedicat. După emiterea autorizației de construire, beneficiarul va realiza construcția, împrejmuirea, le va supune procesului de recepție și le va intabula ca atare. La fazele ulterioare de proiectare și autorizare, se vor respecta reglementările propuse prin prezentul PUD.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, fără a aduce atingere calității urbanistice a zonei, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea reorganizării stației de distribuție de carburanți, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze. În sensul potențialului de dezvoltare al zonei și a dinamicii investiționale înregistrată în ultimii ani în zonă, calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii are un aport benefic, întrucât vizează o modernizare a stației, totodată răspunzând într-un mod coerent nevoilor și cererii de servicii conexe precum spălătorie auto sau alimentație publică, din zona vestică a Municipiului Constanța.

Manager Proiect,
arh. Sergiu Zmeu

Întocmit,
urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

Șef proiect proiectare urbanism,
urb. Mihaela Pușnava





PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BULEVARDUL AUREL VLAICU 131

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUD
- LIMITĂ EDIFICABIL PROPUȘ
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ DE REGLEMENTARE
- LIMITE IMOBILE INTABULATE

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- SERVICII ȘI COMERȚ
- SPAȚIU VERDE
- CONSTRUCȚII ANEXĂ
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ ȘI PLATFORMĂ
- ACCES CAROSABIL PE LOT

POT maxim admis ZRA2a = 50%

POT propus PUD = 25%

CUT maxim admis ZRA2a = 4,5 mc/mp teren

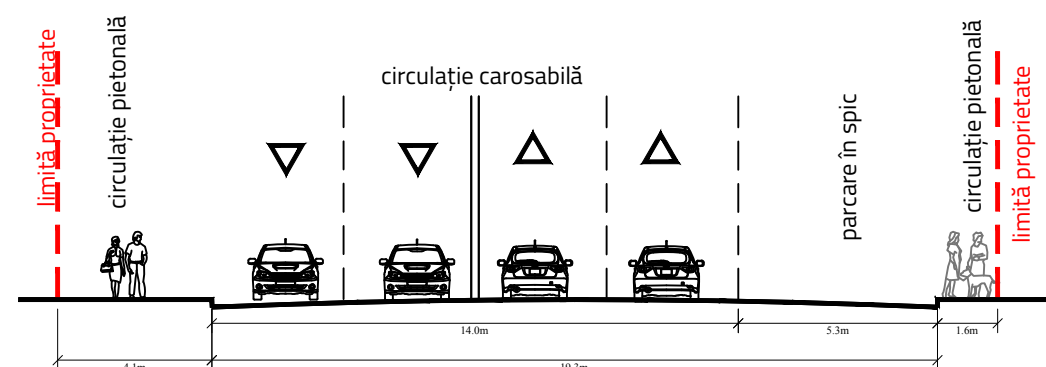
CUT propus PUD = 1,5 mc/mp teren

H max propus PUD

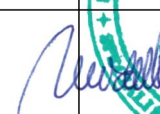
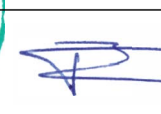
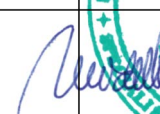
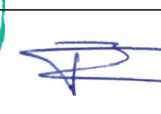
6 metri (spațiu servicii și copertină pompe)

10 metri pentru seaguri și totem

16 metri pentru pilon Lukoil



Secțiune AA' - Profil existent Bd. Aurel Vlaicu, sc 1:200
- nu se intervine

MANAGER PROIECT		ELABORATOR PUD		TITLU PROIECT	
ASP-AA atat s-a putut - atelier de arhitectura ATÂT S-A PUTUT-AA SRL		 AGORAPOLIS SRL		PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU REORGANIZARE STAȚIE CARBURANȚI, BD AUREL VLAICU 131	
				DATA	
				Mai 2020	
BENEFICIAR		AMPLASAMENT		FAZA	TITLU PLANȘĂ
LUKOIL ROMÂNIA SRL		Bulevardul Aurel Vlaicu nr 131, mun. Constanța, jud. Constanța		PLAN URBANISTIC DE DETALIU	PROPUNERE DE MOBILARE TEREN
MANAGER PROIECT	arh. Sergiu ZMEU	PROIECTAT	urb. Mihaela PUSNAVA	DESENAT	urb. Teodor MANEA
				NR. PLANȘĂ	
				PL 6	
				SCARA	
				1:500	