

ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU IMOBIL CU DESTINATIA DE SEDIU FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI DEPOZITARE COMPLEMENTARA

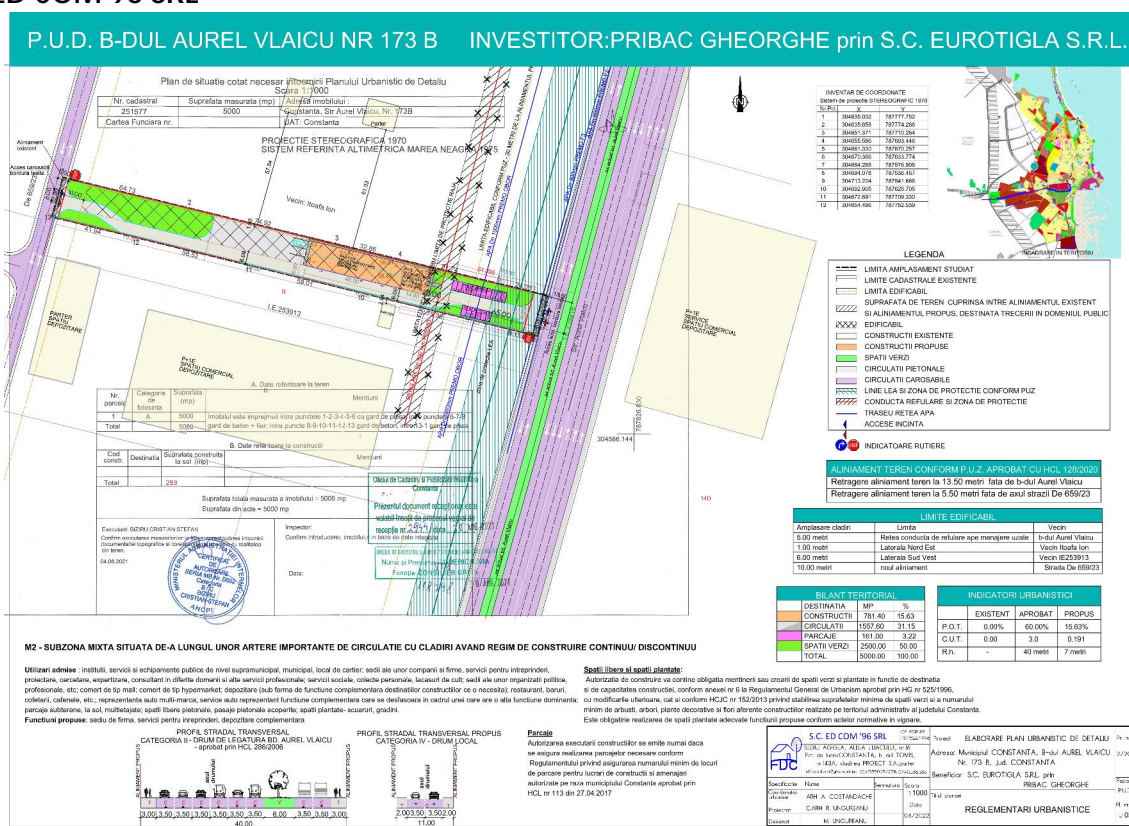
Certificat de Urbanism nr. 2006 din 08.06.2021

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: MUN. CONSTANȚA, B-DUL AUREL VLAICU, NR.173B, JUD. CONSTANTA

ARGUMENTARE: **Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unui imobil P+1E -SEDIU DE FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI DEPOZITARE COMPLEMENTARA**

INITIATOR: S.C. EUROTIGLA SRL prin PRIBAC GHEORGHE

ELABORATOR : ED COM'96 SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, ÎN PERIOADA: 18.04.2022 - 03.05.2022

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121, SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb.C.Arh. Rodica Ungureanu / office.edcom@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ 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 18.04.2022 – 03.05.2022 (15 ZILE)

COMUNICAREA REZULTATELOR 04.05.2022– 14.05.2022

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



PLAN URBANISTIC DE DETALIU

"IMOBIL CU DESTINATIA DE SEDIU FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI DEPOZITARE COMPLEMENTARA"

**MUNICIPIUL CONSTANTA, B-DUL AUREL VLAICU, NR.173 B
BENEFICIAR: S.C. EUROTIGLA S.R.L prin PRIBAC GHEORGHE**





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. Situarea 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 freatic
- 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. Integrarea 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 - imprejmui
 - 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: **IMOBIL CU DESTINATIA DE SEDIU FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI DEPOZITARE COMPLEMENTARA**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, B-DUL AUREL VLAICU,NR.173 B**
INITIATOR (BENEFICIAR) :**S.C. EUROTIGLA S.R.L. PRIN PRIBAC GHEORGHE**
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **decembrie 2021**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

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, B-DUL AUREL VLAICU,NR.173 B, Nr Cadastral 251577.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ aprobat prin HCL 128/29.04.2020.

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 unei constructii definitive cu functiunea de sediu de firma, servicii pentru intreprinderi si depozitare complementara

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 si posterioare 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 avand ca profil functiunea de de sediu de firma, servicii pentru intreprinderi si depozitare complementara.

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 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, b.dul Aurel Vlaicu nr. 173 B.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord Est – teren proprietate -Itoafa Ion
- la Sud Vest – teren proprietate -IE 253913
- la Sud Est – strada – bd. Aurel Vlaicu
- la Nord Vest – strada - De 659/23

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

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z , aprobat prin HCL nr. 128/29.04.2020 terenul se incadreaza in zona :

M2 – SUBZONA MIXTA SITUATA DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

Utilizari admise : institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colecte personale, lacasuri de cult; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; comert de tip mall; comert de tip supermarket; depozitare (sub forma de functiune complementara destinatiilor constructiilor ce o necesita); restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; reprezentanta auto multi-marca; service auto reprezentant functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei care are o alta functiune dominanta; parcaje subterane, la sol, multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate- scuaruri, gradini.

POT maxim aprobat = 60%



CUT = 3,00 mp/A.D.C.
RH max=40,00metri

Pentru imobilul situat în Constanta, B-dul Aurel Vlaicu,Nr.173B , Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 2006 /08.06.2021** , 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 aprobat prin 128/29.04.2020
- Planul topografic scara 1/1000 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 2006 /08.06.2021
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Nr.1263/23.07.2021
 - Aviz RAJA Nr.2641/09.12.2021
 - Aviz E-distributie Dobrogea Nr.08539076/05.08.2021
 - Aviz Distrigaz sud retele Nr. 316633582/27.07.2021
 - Aviz Telekom Nr. 561/21.07.2021
 - Aviz RCS&RDS Nr.5746/16.07.2021
 - Aviz Comisia de circulatie nr.A6648/24.09.2021
 - Aviz Directia de Sanatate Publica Nr.22190R/17.12.2021
 - Aviz Petrotrans Nr.245/04.08.2021
 - Aviz Conpet S.A. Nr.27114/06.08.2021
 - Aviz Cultura Nr.786/20.07.2021

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 128/29.04.2020.

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

POT maxim aprobat = 60%

CUT = 3,00 mp/A.D.C.

RH max=40,00metri

- **Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea a teritoriului aprobate: M2 – SUBZONA MIXTA SITUATA DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU**

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban.

- Caracteristici principale: zona se caracterizeaza printr-o mare flexibilitate in acceptarea



diferitelor functiuni de interes general si public, formand in mod continuu linearitati comerciale si de servicii de-a lungul arterelor principale si segmente de linearitati formate din diverse categorii de activitati comerciale, servicii, birouri si de productie concreta si abstracta, in lungul principalelor artere de penetratie in oras si al inelelor exterioare de circulatie. Totodata, zona mica prelungeste principalii poli urbani, contureaza mai puternic punctele de concentrare a locuitorilor (zone de activitati, etc.).

- Aliniament teren față de străzile adiacente: conform Plan reglementari urbanistice U02 aferent HCL nr.128/2020:

- retragere 13,50 metri din axul B.dul Aurel Vlaicu,
- retragere 5.50 metri din axul strazii De/659/23

Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de aceasta, dupa cum urmeaza:

- retragerea constructiilor fata de aliniament este permisa numai daca se respecta coerenta si caracterul fronturilor stradale ori daca retragerea este impusa de asigurarea unei zone de protectie la alte constructii sau instalatii;
- depasirea aliniamentului cu trepte de acces in cladire sau alte reliefuri ale fatadelor pana la inaltimea de 3 metri de la cota trotuarului amenajat este interzisa;
- retragerea de la aliniament se va evita daca se lasa aparent calcanul unei constructii in stare buna sau cu valoare urbanistica, daca nu exista alte conditionari;
- Constructiile noi se vor retrage de la aliniament fata de bulevardul Aurel Vlaicu cu minim 30 metri
- retragerea de la aliniament fata de strazile cu 4 benzi si cele cu 2 benzi va fi de minim 10.00 metri.

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:

- constructiile se vor retrage $\frac{1}{2}$ din inaltimea celei mai inalte constructii dar nu mai putin de 3,00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- in cazul in care in urma studiului de insorire (intocmit si verificat de catre o terta persoana de specialitate in domeniul proiectarii de arhitectura) se asigura respectarea prevederilor OMS nr 119/2014, cat si distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, este admisa retragerea constructiilor la 1.3 din inaltimea celei mai inalte constructii.

Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:

- distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului Civil;
- distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri;
- distante prin care se asigura respectarea prevederilor OMS nr 119/2014 cu privire la intervalul minim de lumina directa pentru locuinte.
- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte;
- dintanta se poate reduce la cel putin 6,00 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminarea inor incaperi fie de locuit, fie pentru alte functiuni pentru care nu exista specificatii legale de iluminat natural;
- distanta dintre cladiri se poate admite la mai putin de jumatate din inaltime, pe baza



studiului de insorire favorabil pentru toate tipurile de functiuni.

- Circulații și accese:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse), direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei;

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numarul si configuraria accesurilor se determina conform anexei nr. 4 la regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr,525/1996, cu modificarile ulterioare si conform HCL nr 113/2017 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, artocolul 19-articolul 20 – articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului si autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratoruk acestora, la care se adauga specificatiile studiului de circulatie si trafic anexat prezentului Plan Urbanistic Zonal.

Configurarea carosabilului va tine seama de amenajarile propuse pentru toata zona de studiu, trama stradala majora urmand traseele propuse in plansele U02 Reglementari urbanistice.

Suplimentarea tramei stradale cu alte strazi de legatura se va realiza pe suportul plansei U06 propunere de parcelare, cu completarile de documentatii specifice (ulterioare PUZ) pentru realizarea de strazi/parcaje/intersectii;

Strazile propuse (rezultate din modernizarea celor existente sau cele propuse pe trasee noi) vor respecta sectiunile prezentate in plansa U02 Reglementari urbanistice.

- Accesurile si circulatii pietonale

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal pentru constructie, potrivit informatiei si destinatiei constructiei.

Pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice functiunilor propuse.

- Parcaje:

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta aprobat prin HCL nr 113 din 27.04.2017

Parcajele la sol vor dispune de spatii verzi astfel incat la cca, 4 locuri de parcare sa se situeze un arbore/arbust in proximitatea acestora.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

Inaltimea maxima se masoara intre teren (in situatia anterioara lucrarilor de terasament) si cornisa sau limita superioara a parapetului terasei.

Inaltimea in metri a etajului curent se va stabili la faa DTAC in functie de destinatia constructiei astfel incat sa fie respectate toate normele in vigoare in coroborare cu prezentul regulament.

Este permisa adaptarea si/sau suplimentarea numarului de niveluri al constructiei cu conditia sa nu se depaseasca regimul maxim (in metri) de inaltime al UTR-ului in care



se incadreaza terenul pe care se propune realizarea constructiei,

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri/ demisoluri. Numarul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale ale constructiilor.

Conditii generale in ceea ce priveste depasirea inaltimei maxime admise: peste regimul de inaltime maxim admis prin prezenta documentatie, se accepta realizarea unui etaj tehnic in urmatoarele conditii:

- pentru zona casei scarii si liftului;
- pentru echipamente, dotari tehnice;
- inaltimea maxima a etajului tehnic va fi minim egal cu inaltimea etajului curent;
- retragerea fata de atic a etajului tehnic va fi minimum egala cu inaltimea acestuia;

Realizarea de supante se va face cu incadrarea in regimul de inaltime maxim propus si a CUT-ului maxim propus prin prezenta documentatie.

- Inaltimea maxima a cladirilor va fi 40,00 metri.

- Aspectul exterior al clădirilor:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul zonei si al functiunilor adapostite.

Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioara (sticla, placari ceramice, finisaje metalice, pereti verzi de fatada, tencuieli decorative etc.).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin HCLM nr 260/2010.

In spatiul public, lumina, forma si culoarea, reprezinta entitati spatiale ce se pot sprijini una pe alta, punand in valoare obiectivul arhitectural.

In cazul firmelor iliminate amplasate pe fatade, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei.

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta.

- Racordarea la rețelele publice de echipare edilitara existente:

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca rețeaua



existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca noi retele;

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate in rețeaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, trebuie limitata acoperirea suprafetelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Parcelile vor dispune de o platforma sau de spatiu interior destinata colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Se interzice dispunerea vizibila pe fatadele constructiilor, a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei prin elemente propuse la faza DTAC. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare si a prezentului regulament.

ZONE DE PROTECTIE SI DE SIGURANTA

Conform HG930/2005, zona de protectie sanitara cu regim sever este reprezentata de terenul din jurul conductei de distributie apa Dn 100 AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform Regulamentului Serviciului, zona de protectie pentru colectorul menajer Dn 1000 mm este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta afrente capacitatilor energetice dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24, pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV.

- Spații libere si spatii plantate:

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr 525/1996, cu modificarile ulterioare, cat si conform HCJC nr 152/2013 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.

Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii propuse conform actelor normative in vigoare.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp/suprafata terenului (neconstruit/neocupat).

Pentru fiecare cvartal propus din orice UTR in cadrul prezentei documentatii se vor realiza minim 10-20% spatii verzi la nivelul solului in care sa fie plantat cate un arbore la fiecare 100 mp din suprafata terenului, pentru terenuri mai mici de 1000 mp , respectiv cate un arbore la fiecare 250 mp pentru terenuri mai mari de 1000 mp.

- Împrejurimi:

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii



de imprejmuiri, numai in conditiile in care destinatia constructiilor o impune:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80-2,20 metri.

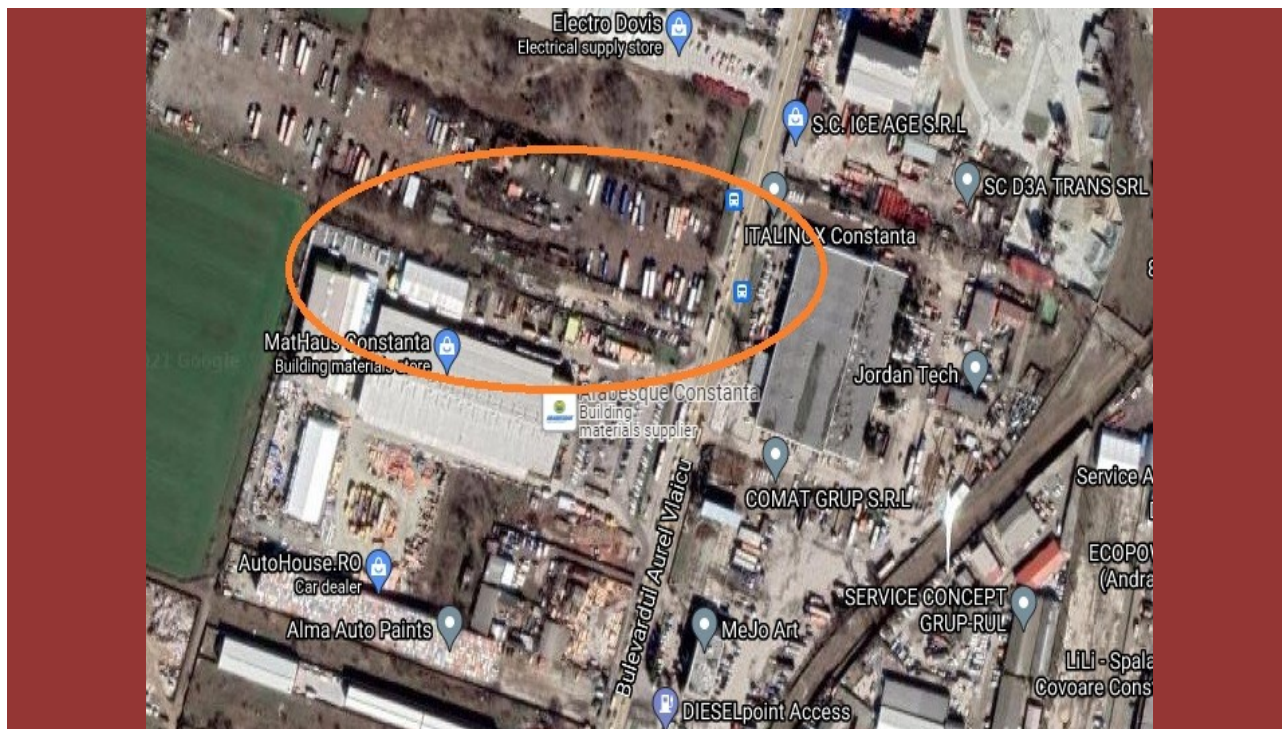
Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominat de imprejmire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate de beton).

NU vor prezenta imprejmuire constructiile ce prezinta functiunea de locuite colectiva partial sau in intregime.

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 5000mp. 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 :

Bd. Aurel Vlaicu – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 40 metri .

Str. De/659/23 – situata la Nord Vest fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 11 metri – carosabil de 7 metri, trotuare a cate 2 metri latime fiecare.

Accesul la imobil se realizeaza din Bulevardul Aurel Vlaicu si strada De/659/23 .

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

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Vecinatatile amplasamentului studiat:

- -la Nord Est – teren proprietate -Itoafa Ion
- -la Sud Vest – teren proprietate -IE 253913
- -la Sud Est – strada – bd. Aurel Vlaicu
- -la Nord Vest – strada - De 659/23

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.



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 vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe.

Echiparea edilitară a fost realizată în mare parte concomitent cu realizarea construcțiilor și acoperă toate tipurile de utilități, respectiv apă, canalizare, energie electrică și gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- comerț en gros, spații de prezentare, depozitare, sedii de firmă.
- prezenta majoritară a unui fond construit cu construcții aflate într-o stare bună
- nu există riscuri naturale în afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii măsuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

În zona sunt aprobate funcțiuni precum depozitare (în spații închise-hale, pe platforme), comerț en-gros, spații de prezentare-expoziții, birouri, locuințe de serviciu, baze de producție, dotări nivel de cartier sau oras.

Funcțiunile solicitate de beneficiar – IMOBIL CU DESTINAȚIA DE SEDIU FIRMA, SERVICII PENTRU ÎNTREPRINDERI ȘI DEPOZITARE COMPLEMENTARĂ sunt compatibile cu funcțiunile aprobate în zona.

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

Terenul care a generat studiul are suprafața de 5000 mp și este **proprietate privată**.

S.C. EUROTIGLA S.R.L. – conform Contract de vânzare cumpărare Nr.1387/23.11.2021.

Parcelele învecinate pe laturile nord-est și sud-vest, sunt de asemenea aflate în proprietatea privată a persoanelor fizice/juridice. Vecinătatea terenului pe latura sud-est-domeniul public B.dul Aurel Vlaicu, iar pe latura nord-vest-domeniul public (DE 659/23). Accesul la imobil se realizează din B.dul Aurel Vlaicu.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

În urma efectuării studiului geotehnic, forajele executate au pus în evidență următoarea succesiune litologică:

- în suprafața se găsește un strat de umplutură și pământ vegetal, a cărui grosime este cuprinsă între 1,00 m și 1,70 m;
- urmează un strat de loess galben plastic vartos în suprafața a cărui umiditate crește în adâncime, cu o grosime de aproximativ 2,30 m – 2,40 m;
- litologia continuă cu un strat de argilă prăfoasă cafenie plastic consistentă cu o grosime de aproximativ 1,00 m;
- în continuare urmează un strat de praf argilos galben-cafeniu plastic consistent;
- până la adâncimea de 6,00 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, urmează un strat de loess galben plastic vartos-consistent

Nivelul panzei freatice a fost întâlnit în foraje, la adâncimea de aproximativ 4,30 metri.

Întrucât la data întocmirii studiului nu se cunoșteau încărcările date de construcție se recomandă fie fundarea directă pe stratul de loess cu o presiune de 130 Kpa fie fundarea prin intermediul unei perne cu o grosime și evazuri de minim 1 m, cu o presiune convențională de 160 Kpa, în cazul talpilor de fundare.



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 a fost intalnit in foraje, la adancimea de aproximativ 4,30 metri.

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 proiectare $A_g=0,16g$, 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, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007 după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu în anul 2006.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1 , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 5000 mp nu exista constructii. Se propune realizarea unei constructii noi cu regim de inaltime P+1E (H 7 metri) .

3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ

In zona exista rețele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicații.

Racordurile la rețelele edilitare se vor realiza pana la imobilul studiat .

Alimentarea cu apa si canalizarea

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu apa si colector menajer.

Alimentarea cu energie electrică

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu energie electrică Lea 110 KV si Lea 10 KV si Les 10 KV

Alimentarea cu gaze naturale-

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

Rețele de telecomunicații

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de telecomunicații.



CAPITOLUL 4

REGLEMENTARI

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, aprobarea unor constructii cu caracter definitiv si functiuni **DE SEDIU FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI DEPOZITARE COMPLEMENTARA.**

Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ aprobat cu HCL 128/2020 si sunt cuprinse in plansa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ** , aprobat prin HCL nr.128 din 29.04.2020, unde terenul este incadrat in zona **M2 – SUBZONA MIXTA SITUATA DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU.**

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile PUZ aprobat prin HCL nr.128 din 29.04.2020.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unei cladiri avand regim de inaltime **P+1E cu destinatie de sediu de firma, servicii pentru intreprinderi și depozitare complementara.**

Amplasamentul are o deschidere spre Bd. Aurel Vlaicu de 20,08 metri si 248,28 metri adancime. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 5000 mp.

Aliniament teren

- retragere 13,50 metri din actualul ax al bd. Aurel Vlaicu
- retragere 5,50 metri din axul str. -DE659/23

Amplasarea constructiilor fata de b.dul Aurel Vlaicu - constructiile se vor amplasa retrase la 5,00 metri fara de retea conducta de refulare ape menajere uzate .

Amplasarea constructiilor fata de str. DE659/23 – cladirile se vor amplasa retrase la minimum 10 metri de la noul aliniament.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 5000 mp

Suprafata construita propusa = 781,40 mp

Suprafata desfasurata propusa = 957,80 mp

Volum constructie = 4587,1 mc

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul zonei si al functiunilor adapostite.

Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioara (sticla, placari ceramice, finisaje metalice, pereti verzi de fatada, tencuieli decorative etc.).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.



Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin HCLM nr 260/2010.

In spatiul public, lumina, forma si culoarea, reprezinta entitati spatiale ce se pot sprijini una pe alta, punand in valoare obiectivul arhitectural.

In cazul firmelor iluminate amplasate pe fatade, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei.

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai putin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta.

Terenul liber dupa executia constructii se va amenajare cu spatii verzi parcaje si circulatii auto/pietonale .

Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din Bd. Aurel Vlaicu si strada De 659/23.

Parcaje auto

Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv in limita terenului proprietate.

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

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 unui imobil de calitate superioara, caracterizat de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

4.7. MODALITATI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULATIEI AUTO ȘI PIETONALE

Principalele artere de circulatie din zona sunt b_dul Aurel Vlaicu, in partea de Sud Est a amplasamentului studiat prin PUD si strada De 659/23 in partea de Nord Vest.

Accesul auto la amplasament se realizeaza din b.dul Aurel Vlaicu si strada De 659/23, conform Avizului Comisiei de Circulatie nr. A6648/24.09.2021

Accesul pietonal pana la imobil se va realiza din b.dul Aurel Vlaicu si strada De 659/23.



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 latura de Sud Est. 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 ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA

Conform HG930/2005, zona de protectie sanitara cu regim sever este reprezentata de terenul din jurul conductei de distributie apa Dn 100 AZB care este de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform Regulamentului Serviciului, zona de protectie pentru colectorul menajer Dn 1000 mm este de 3 m stanga-dreapta din axul colectorului. In aceste zone terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

Conform Normelor tehnice privind delimitarea zonelor de protectie si de siguranta afrente capacitatilor energetice dimensiunea (latimea) zonei de protectie si de siguranta a unei linii simplu sau dublu circuit are valorile:

- 24, pentru LEA cu tensiuni intre 1 si 110 kV
- 37 m pentru LEA cu tensiune de 110 kV.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII

Zona studiata este dominanta de functiunea de: depozitare, birouri, comert en gros, spatii de prezentare . 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 problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropoc trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile prevad 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 in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

Principala sursa de poluare a aerului in zona o constituie traficul rutier, care in ultimii ani a devenit mai intens. Pe amplasamentul propus, incalzirea cladirii se va realiza cu centrala propriei pe gaz de ultima generatie, astfel emisiile de noxe se vor încadra in limitele prevăzute de lege.

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

Nu vor exista surse de zgomot si vibrații care sa inducă impact asupra mediului.



PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

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

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si 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 in containere tip europubele si 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

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr 525/1996, cu modificarile ulterioare, cat si conform HCJC nr 152/2013 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.

Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii propuse conform actelor normative in vigoare.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp/suprafata terenului (neconstruit/neocupat).

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizarii " strazii De656/23 paralel cu bd. Aurel Vlaicu, cu 5,50 metri de o parte si alta a axului, din care 2,80 metri afecteaza loturile;

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

M2 – SUBZONA MIXTA SITUATA DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/DISCONTINUU

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

Utilizari admise : institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colecte personale, lacasuri de cult; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; comert de tip mall; comert de tip supermarket; depozitare (sub forma de functiune complementara destinatiilor constructiilor ce o necesita); restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; reprezentanta auto multi-marca; service auto reprezentant functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei care are o alta functiune dominanta; parcaje subterane, la sol, multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate- scuaruri, gradini.

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- functiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevazute cu vitrine luminate noaptea;
- pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice și de zonare seismica;
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializeaza băuturi alcoolice la o distanța mai mica de 100 metri de clădiri cu functiuni de învățământ și culte;
- se va asigura în toate locurile publice accesul persoanelor cu handicap locomotor.

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- orice alte activități care nu corespund caracterului zonei și prin aceasta prezinta riscul indepartarii investitorilor interesati;
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- construcții provizorii de orice natura;
- dispunerea de mijloace publicitare pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura și deteriorand finisajul acestora;
- orice alte functiuni ce nu au fost specificate ca utilizari admise cu conditionari;
- lucrări de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice și constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice.

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

Parcela este construibila numai dacă are acces direct dintr-o strada publica sau prin drept de trecere legal obținut printr-o alta parcela. .

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

-fata de aliniament teren b.dul Aurel Vlaicu - cladirile se vor amplasa retrase la 5,00 m fata



de retea conducta de refulare ape menajere uzate

- fata de aliniament teren str, DE659/23 - cladirile se vor aplasa la minimum 10 metri de la noul aliniament.

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

- cladirile se vor retrage 1,00 metru fata de limita laterala Nord Est – vecin Itoafa Ion.

- cladirile se vor retrage 6,00 metri fata de limita laterala Sud Vest – vecin IE 253913.

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

- Cladirile vor respecta intre ele distante egale cu jumatate din inaltimea celei mai inalte;

- distanta se poate reduce la cel puțin 6,00 metri, numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura luminaarea unor incaperi fie de locuit, fie pentru alte functiuni pentru care nu exista specificatii legate de iluminatul natural;

- distanta dintre cladiri se poate admite la mai puțin de jumatate din inaltime, pe baza studiului de insorire favorabil pentru toate tipurile de functiuni.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

Autorizarea constructiilor este permisa numai dacă exista posibilități de acces la drumurile publice (existente sau noi propuse) direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configuratia accesurilor se determina conform anexei nr.4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr 525/1996, cu modificarile ulterioare și conform H.C.L. 113/2017 – Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta, articolul 19 – articolul 20 – articolul Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizatiei speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura acces pietonal pentru constructie, potrivit informatiei si destinatiei constructiei.

Pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice functiunilor propuse.

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta aprobat prin HCL nr 113 din 27.04.2017

Parcajele la sol vor dispune de spatii verzi astfel incat la cca, 4 locuri de parcare sa se situeze un arbore/arbust in proximitatea acestora.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- maxim 7 metri



Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii si nu depreciaza aspectul general al zonei.

Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

Arhitectura cladirilor va exprima caracterul zonei si al functiunilor adapostite.

Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioara (sticla, placari ceramice, finisaje metalice, pereti verzi de fatada, tencuieli decorative etc.).

Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona.

Se interzice dispunerea vizibila a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare.

Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atat pe domeniul public cat si pe proprietati private sau pe fatadele ori calcanele cladirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistica aprobat prin HCLM nr 260/2010.

In spatiul public, lumina, forma si culoarea, reprezinta entitati spatiale ce se pot sprijini una pe alta, punand in valoare obiectivul arhitectural.

In cazul firmelor iliminate amplasate pe fatade, reflectoarele se vor monta astfel incat sa asigure o iluminare uniforma, care sa puna in valoare cladirea si care sa nu deranjeze traficul auto si pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale constructiei sau firmei.

Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.

Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizarile rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora si nici lumina intermitenta.

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente de apa, la instalatiile de canalizare si de energie electrica. De la aceste dispozitii se poate deroga, cu avizul organelor administratiei publice locale, daca beneficiarul se obliga sa prelungeasca reseaua existenta, atunci cand aceasta are capacitatea necesara sau se obliga fie sa mareasca capacitatea retelelor publice existente fie sa construiasca noi retele;

Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, trebuie limitata acoperirea suprafetelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

Parcela va dispune de o platforma sau de spatiu interior destinata colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

Se interzice dispunerea vizibila pe fatadele constructiilor, a aparatelor de aer conditionat, cablurilor si antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La constructiile noi aceste echipamente si instalatii vor fi mascate in planul fatadei prin elemente propuse la



faza DTAC. Este permisa amplasarea antenelor de telecomunicatii, cu respectarea prevederilor legale in vigoare si a prezentului regulament.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr 525/1996, cu modificarile ulterioare, cat si conform HCJC nr 152/2013 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.

Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii propuse conform actelor normative in vigoare.

Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi plantate cu gazon si cu un arbore la fiecare 100 mp/suprafata terenului (neconstruit/neocupat).

Art. 14– IMPREJMUIRI

In conditiile prezentului regulament, este permisa autorizarea urmatoarelor categorii de imprejmuiri, numai in conditiile in care destinatia constructiilor o impune:

- imprejmuiri opace, necesare pentru protectia impotriva intruziunilor, separarea unor servicii functionale, asigurarea protectiei vizuale;
- imprejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maximum 50 cm inaltime, necesare delimitarii parcelelor aferente cladirilor si/sau integrarii cladirilor in caracterul strazilor sau al ansamblurilor urbanistice.

Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80-2,20 metri.

Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul terenului sau paralel cu aliniamentul, fara a incomoda circulatia publica. Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului imprejmuirii, fundatia nu va depasi limita lotului, aspectul exterior se va integra in tipul dominant de imprejmire al zonei, respectand aceleasi exigente ca si aspectul exterior al cladirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton "decorativ" in componenta imprejmuirilor orientate spre spatiul public (garduri prefabricate de beton).

NU vor prezenta imprejmuire constructiile ce prezinta functiunea de locuite colectiva partial sau in intregime.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
CONSTRUCTII	0,00%	60%	15,63%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
CONSTRUCTII	0,00	3,00	0,191



4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPOS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0.00	0,00	781,40	15,63
CIRCULATII	0,00	0,00	1557,60	31,15
PARCAJE	0,00	0,00	161,00	3,22
SPATII VERZI	0,00	0,00	2500,00	50,00
TEREN NEUTILIZAT	5000,00	100		
TOTAL	5000,00	100	5000,00	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPOS

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

Functiunile propuse SEDIU DE FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI, DEPOZITARE COMPLEMENTARA.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru **"IMOBIL CU DESTINATIA DE SEDIU FIRMA, SERVICII PENTRU INTREPRINDERI SI DEPOZITARE COMPLEMENTARA"**

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

Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ aprobat prin HCL Constanta nr. 128/2020.

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..

Coordonator urbanism
Arh. Alexandru Costandache

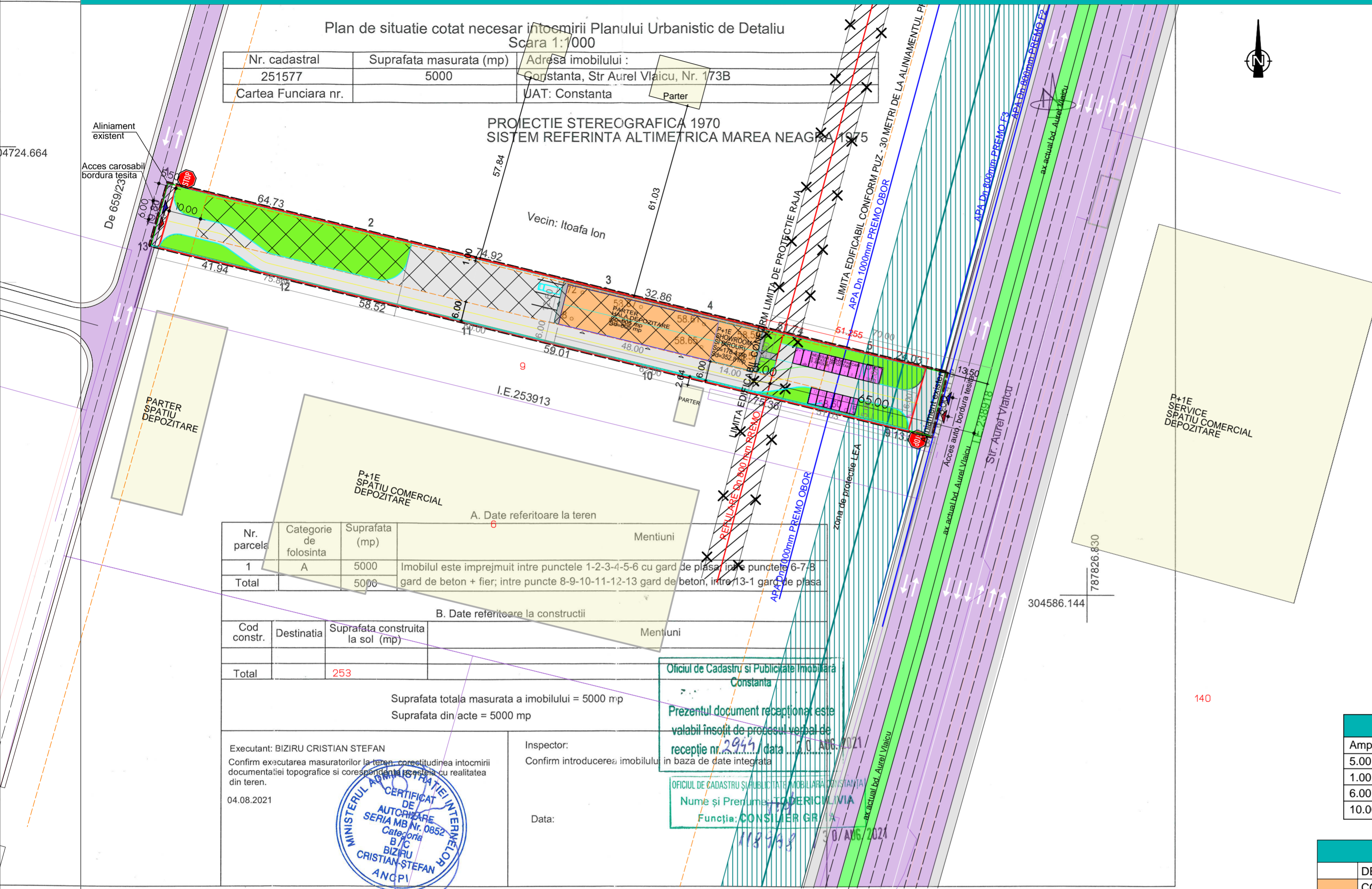
Intocmit
C.Arh. Rodica Ungureanu

P.U.D. B-DUL AUREL VLAICU NR 173 B INVESTITOR: PRIBAC GHEORGHE prin S.C. EUROTIGLA S.R.L.

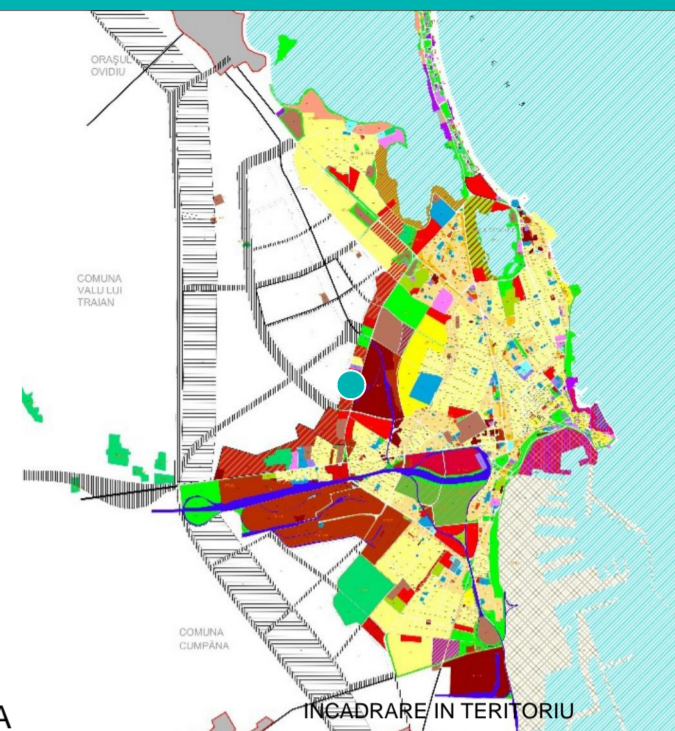
Plan de situatie cotate necesar întocmirii Planului Urbanistic de Detaliu
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :
251577	5000	Constanta, Str Aurel Vlaicu, Nr. 173B
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta

PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970
SISTEM REFERINTA ALTIMETRICA MAREA NEAGRA 1975



Nr.Pct.	X	Y
1	304635.032	787777.752
2	304635.858	787774.266
3	304651.371	787710.264
4	304655.586	787693.446
5	304661.330	787670.257
6	304670.366	787633.774
7	304684.288	787576.908
8	304694.078	787536.467
9	304713.224	787541.666
10	304692.905	787625.705
11	304672.691	787709.330
12	304654.496	787782.539



LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT
- LIMITE CADASTRALE EXISTENTE
- LIMITA EDIFICABIL
- SUPRAFATA DE TEREN CUPRINSA INTRE ALINIAMENTUL EXISTENT SI ALINIAMENTUL PROPU, DESTINATA TRECERII IN DOMENIUL PUBLIC
- EDIFICABIL
- CONSTRUCTII EXISTENTE
- CONSTRUCTII PROPUSE
- SPATII VERZI
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- LINIE LEA SI ZONA DE PROTECTIE CONFORM PUZ
- CONDUCTA REFULARE SI ZONA DE PROTECTIE
- TRASEU REEA APA
- ACCESE INCINTA

INDICATOARE RUTIERE

ALINIAMENT TEREN CONFORM P.U.Z. APROBAT CU HCL 128/2020
Retragere aliniament teren la 13.50 metri fata de b-dul Aurel Vlaicu
Retragere aliniament teren la 5.50 metri fata de axul strazii De 659/23

Amplasare cladiri	Limita	Vecin
5.00 metri	Retea conducta de refulare ape menajere uzate	b-dul Aurel Vlaicu
1.00 metri	Laterala Nord Est	Vecin Itoafa Ion
6.00 metri	Laterala Sud Vest	Vecin IE253913
10.00 metri	noul aliniament	Strada De 659/23

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII	781.40	15.63
CIRCULATII	1557.60	31.15
PARCAJE	161.00	3.22
SPATII VERZI	2500.00	50.00
TOTAL	5000.00	100.00

	EXISTENT	APROBAT	PROPUSE
P.O.T.	0.00%	60.00%	15.63%
C.U.T.	0.00	3.0	0.191
R.h.	-	40 metri	7 metri

Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiiuni
1	A	5000	Imobilul este imprejmuit intre punctele 1-2-3-4-5-6 cu gard de plasa; intre punctele 6-7-8 gard de beton + fier; intre punctele 8-9-10-11-12-13 gard de beton, intre 13-1 gard de plasa
Total		5000	

Cod constr.	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiiuni
Total		253	

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

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN
Confirm executarea masuratorilor la teren, constitutivitatea intocmirii documentatiei topografice si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.
04.08.2021

Inspector:
Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata

Data:



Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil insofit de procesul verbal de receptie nr. 2944/2021 data 20.08.2021
Nume si Prenume: IONERICHIA VIA
Functia: CONSILIER GR

M2 - SUBZONA MIXTA SITUATA DE-A LUNGUL UNOR ARTERE IMPORTANTE DE CIRCULATIE CU CLADIRI AVAND REGIM DE CONSTRUIRE CONTINUU/ DISCONTINUU

Utilizari admise : institutii, servicii si echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, local de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultant in diferite domenii si alte servicii profesionale; servicii sociale, colecte personale, lacasuri de cult; sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc; comert de tip mall; comert de tip supermarket; depozitare (sub forma de functiune complementara destinatiilor constructiilor ce o necesita); restaurant, baruri, cofetarii, cafenele, etc.; reprezentanta auto multi-marca; service auto reprezentant functiune complementara care se desfasoara in cadrul unei care are o alta functiune dominanta; parcaje subterane, la sol, multietajate; spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spatii plantate- scuaruri, gradini.

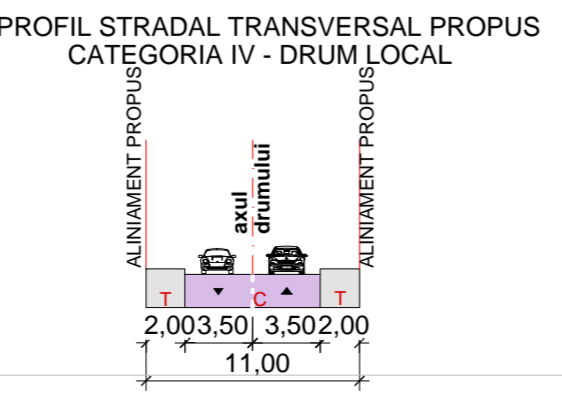
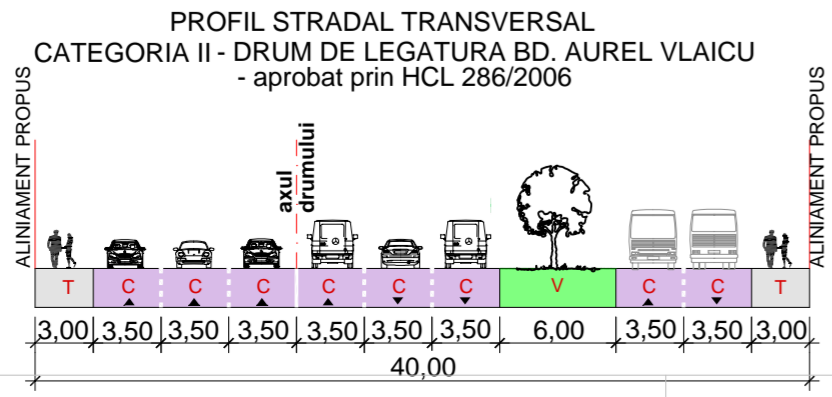
Functiuni propuse: sediu de firma, servicii pentru inreprinderi, depozitare complementara

Spatii libere si spatii plantate:

Autorizatia de construire va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform anexei nr 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr 525/1996, cu modificarile ulterioare, cat si conform HCJC nr 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta. Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecvate functiunii propuse conform actelor normative in vigoare.

Parcaje

Autorizarea executarii constructiilor se emite numai daca se asigura realizarea parcajelor necesare conform Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta aprobat prin HCL nr 113 din 27.04.2017



 S.C. ED COM '96 SRL SEDIU: AGIEA, ALEEA LILIACULUI, nr.16 Pct. de lucru: CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROIECT S.A., parter office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278, 0740356368	CF 8518149 J13/1522/1996	Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU	Pr. nr.
		Adresa: Municipiul CONSTANTA, B-dul AUREL VLAICU Nr. 173 B, Jud. CONSTANTA	2/2021
Specificatie	Nume	Semnatura	Scara
Coordonator urbanism	ARH. A. COSTANDACHE		1:1000
Proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU	Data	
Desenat	M. UNGUREANU	04/2022	
Titlul plansei:			Faza P.U.D.
REGLEMENTARI URBANISTICE			Pl. nr. U 05