



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 218/18.05.2023
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire unitate de producție, zona Palas CFR,
teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5,
investitor Ando Com SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 98116/18.05.2023,
- avizul Arhitectului șef nr. 86180/04.05.2023;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 98132/18.05.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de societatea Ando Com SRL înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 219356/17.10.2022, completată cu adresa nr. 241737/15.11.2022 și nr. 86180/02.05.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5, conform documentației anexate care face parte integrantă

din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, sola 99, zona Palas CFR, în suprafață de 3000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207361, înscris în cartea funciară nr. 207361 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Ando Com SRL, conform actului de alipire autentificat sub nr. 285/17.03.2009 la Biroul notarului public Bratu Daniel-Dumitru.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, societății Ando Com SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR

Nr. 98116 / 18.05.2023

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5, investitor Ando Com SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 52/13.01.2022 (cu valabilitate 24 luni, repectiv până la 12.01.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 55249/20.03.2023, avizul nr. 86180/04.05.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5, investitor Ando Com SRL.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 219356/17.10.2022 adresată de societatea Ando Com SRL, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. IC Brătianu nr. 96, completată cu adresa nr. 241737/15.11.2022 și nr. 86180/02.05.2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 86180 din 04.05.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5;

Inițiator: Ando Com SRL

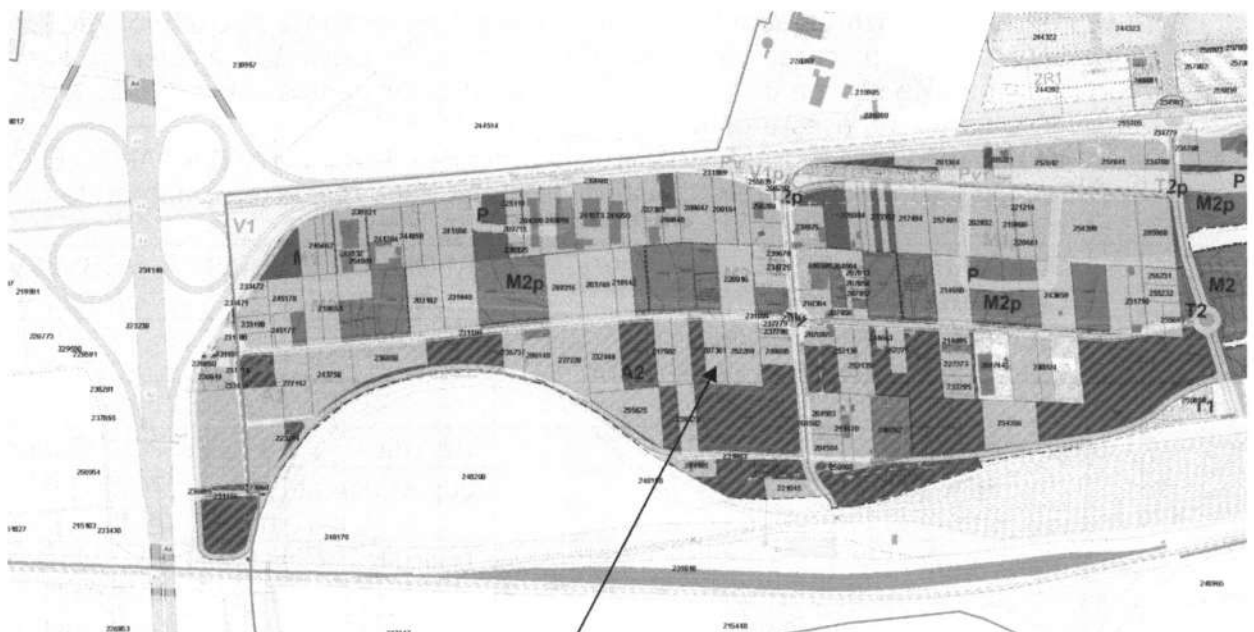
Proiectant: AC Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mihai Grăjdeanu – arh. Andrei Purcaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, sola 99, zona Palas CFR, în suprafață de 3000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207361, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, face parte din zona de reglementare A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii. Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații PUD avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.



Extras GIS/PUZ

Localizare teren IE 207361

- UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării

industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. - se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- Sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

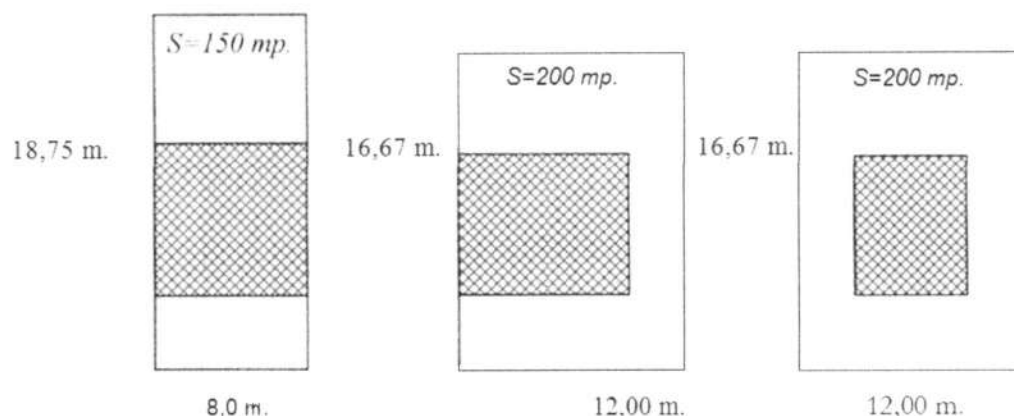
- PRESCRIPTII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1 Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de protectie = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	Înșiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport intre Iățimea și adancimea parcelei	cel puțin egal		

PARCELARI NOI P-P+2, IN CONFORMITATE CU R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



5.2 Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3 Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la strada peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între $1/3$ și $1/5$, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4 Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste $1/5$ se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

5.5 În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.

- **CHARACTERISTICS OF PLOTS (SURFACES, FORMS, DIMENSIONS):** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

- **AMPLASAREA TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14 metri (carosabil - 7m + trotuare $2 \times 1,5$ m + spațiu verde $2 \times 2,0$ m), conform plan **REGLEMENTĂRI URBANISTICE** și plan **CIRCULAȚII -EXISTENT ȘI PROPUȘ**, aferente P.U.Z aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de :

- 5,00 m pe străzile de categoria a II-a;

- 3,00 m pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a II-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** - conform următoarelor condiționări:

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m:

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A - subzona activități productive și servicii, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în

special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - conform următoarelor condiționări:

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

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012 - conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 m;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- **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 clădirile mai înalte înconjurătoare.

- **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;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- 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 zonei.

- 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:

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

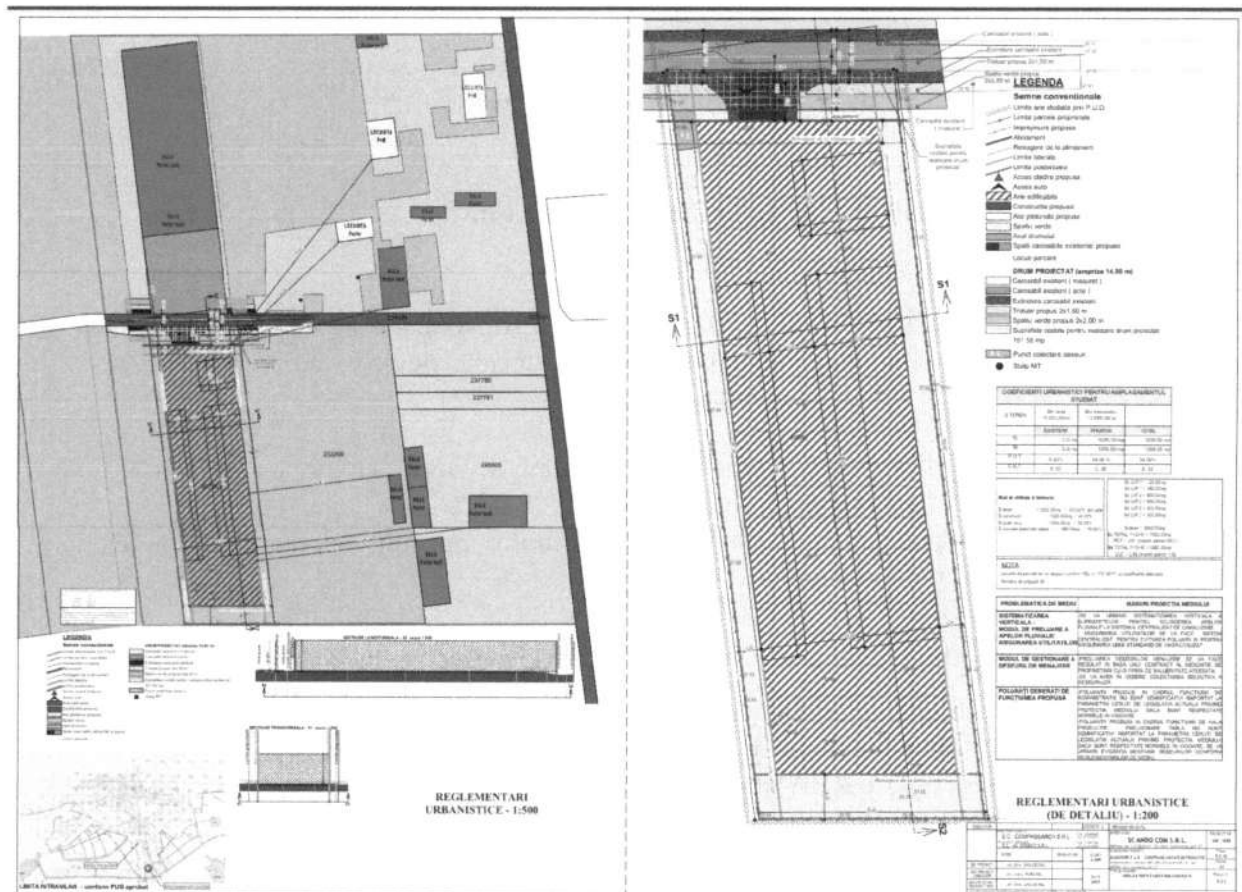
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).

- **ÎMPREJMUIRI:**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT): maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de producție și un corp administrativ.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:
 - **doua hale de producție parter**, având suprafețele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei,

- **un corp administrativ – construcție P+2E**, în care vor fi birourile pentru director, ingineri și economiști, precum și două Sali de ședințe.

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe următoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - **10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;**
- **La Sud:**
 - **6.00 m fata de limita de proprietate;**
- **La Est:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**
- **La Vest:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesită modernizare, lipsind pe alocuri îmbrăcămintea asfaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizează din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de producție;
- dimensionarea corespunzătoare a caii de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul se va reface pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevăzut cu trotuare, iar clădirile prevăzute perimetral cu accese pietonale.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m fata de suprafata carosabila a caii de acces redimensionata, respectiv la 6.52 m fata de limita proprietatii SC ANDO COM SRL. Pana in axul drumului propus se masoara 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **UNITATE PRODUCTIE 1**

H coamă/terasă = +10.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 2**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 3**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcari	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **07.12.2022** s-a stabilit:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **31.03.2023** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu condiția revizuirii planșei reglementări urbanistice după cum urmează:

- retragerea edificabilului nu se va menționa ca aliniament, limită laterală, limită posterioară pentru a nu crea confuzii ulterior, la punerea în aplicare a prevederilor PUD. Astfel, se va menționa retragere de la limita laterală / posterioară, sau se vor muta textele pe limitele cadastrale;
- noul aliniament al terenului se va diferenția de alinierea clădirilor / retragerea de la aliniament. Se va marca retragerea clădirilor de la noul aliniament (minim 3 metri) conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012;
- necesarul de locuri de parcare prezentat pe plan se raportează la HGR 525/1996, ar trebui actualizat cu prevederile Regulamentului de parcări aprobat prin HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 86180/02.05.2023.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 52/13.01.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 21.01.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT

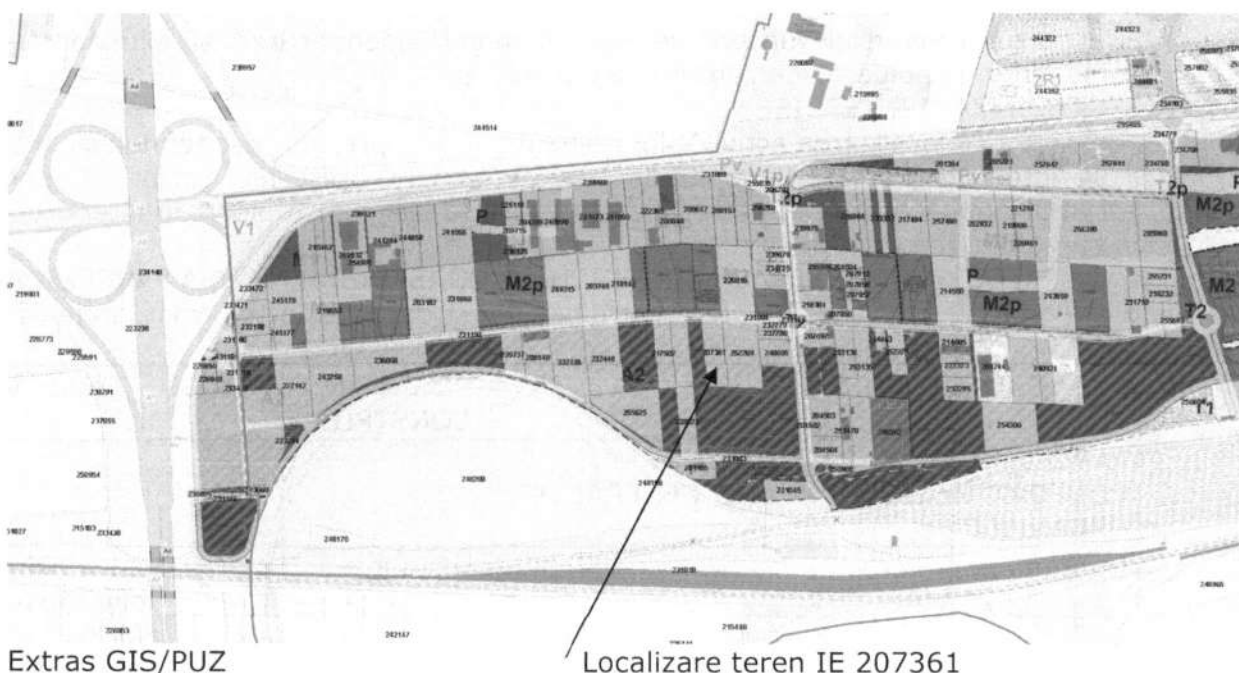
Nr. 98132/18.05.2023

Urmare solicitării nr. 219356/17.10.2022 adresată de societatea Ando Com SRL prin director ing. Serafia Adrian-Aurel pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5, completată cu adresa nr. 241737/15.11.2022 și nr. 86180/02.05.2023, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, sola 99, zona Palas CFR, în suprafață de 3000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207361, înscris în cartea funciară nr. 207361 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Ando Com SRL, conform actului de alipire autentificat sub nr. 285/17.03.2009 la Biroul notarului public Bratu Daniel-Dumitru.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, face parte din zona de reglementare A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii. Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații PUD avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.



Extras GIS/PUZ

Localizare teren IE 207361

- UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. - se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
 - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
 - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- UTILIZĂRI INTERZISE

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

- PRESCRIPȚII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

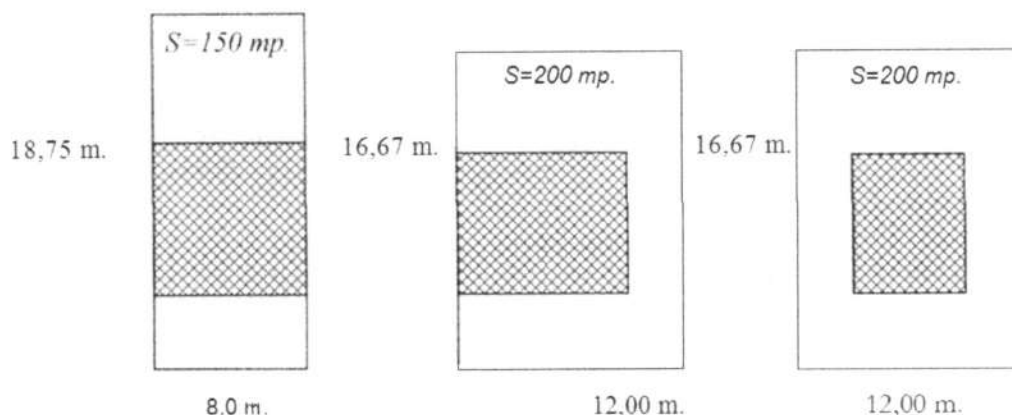
5.1 Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de protectie = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	Înșiruit	150 mp	

	cuplat, izolat	200 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

PARCELARI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



5.2 Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3 Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la strada peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4 Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

5.5 În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

- **AMPLASAREA TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14 metri (carosabil - 7m + trotuare 2x1,5m + spațiu verde 2x2,0m), conform plan REGLEMENTĂRI URBANISTICE și plan CIRCULAȚII -EXISTENT ȘI PROPUS, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de :

- 5,00 m pe străzile de categoria a II-a;

- 3,00 m pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** - conform următoarelor condiționări:

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A - subzona activități productive și servicii, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

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

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - conform următoarelor condiționări:

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

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012 - conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 m;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- **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 clădirile mai înalte înconjurătoare.

- **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;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul

Anexa 7

F02-DGUP16

administrativ al județului Constanța. Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- 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 zonei.
- 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:
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).
- ÎMPREJMUIRI:
 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT): maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m
 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 52/13.01.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.01.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 36563/23.02.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada (23.02.2023-10.03.2023)). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 8 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației nr. 24964/08.02.2023 și a datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 28033/13.02.2023 formulate către Serviciul Public de Imozitite si Taxe, transmise prin adresa R-T15846/16.02.2023.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus observații / sesizări care vizează reglementările propuse:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-47592/09.03.2023 formulată de Ioniță Adrian-Ion, vecin direct al terenului ce generează PUD.	Proprietarul limitrof terenului studiat, transmite următoarele observații: <ul style="list-style-type: none">- propunerile PUD să nu-i afecteze în nici un fel proprietatea;- să se respecte retragerile conform reglementărilor în vigoare;

	<ul style="list-style-type: none"> - să nu se depoziteze nimic pe terenul petentului; - se solicită studiu de însorire; - să se ceară acordul petentului în privința împrejurii.
--	---

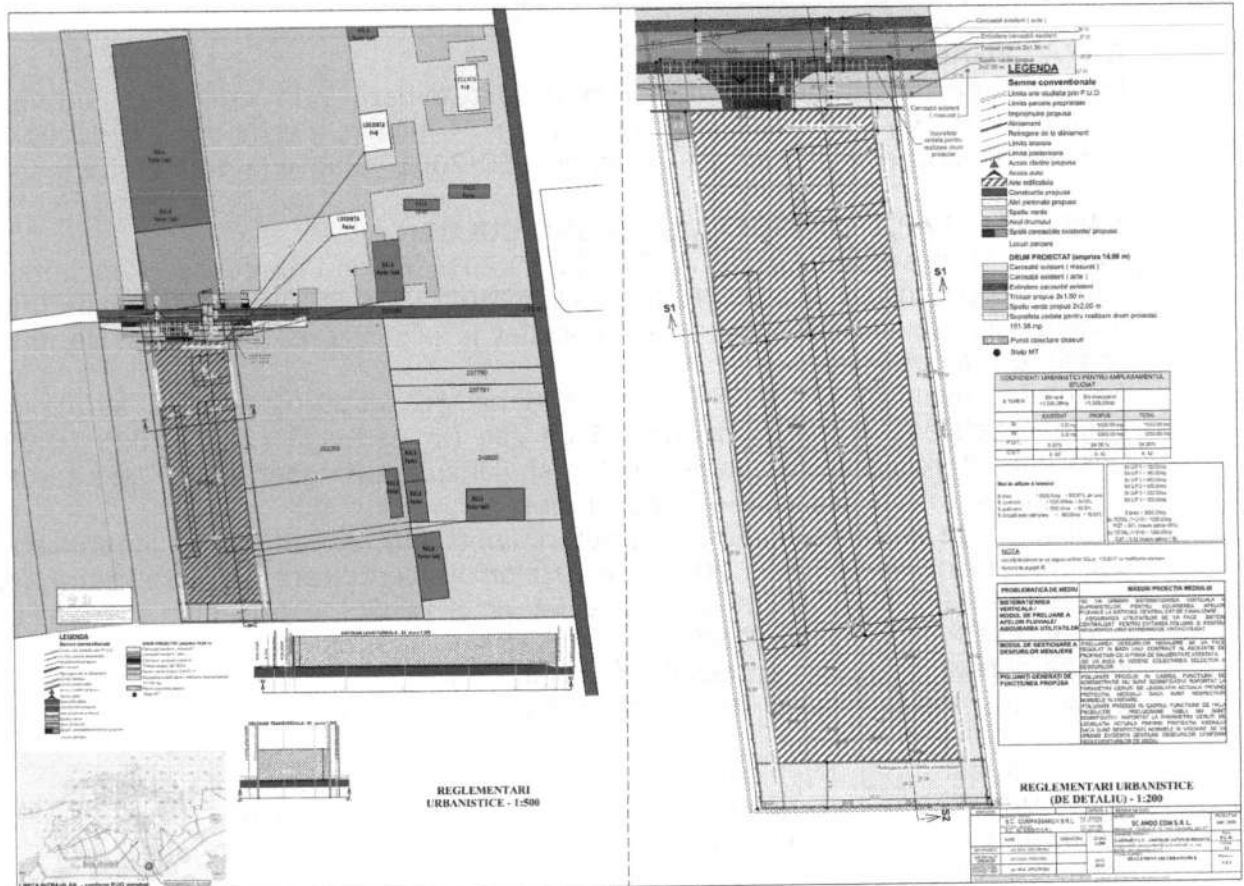
Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- lucrările propuse spre edificare, construire unitate de producție, vor fi realizate exclusiv pe terenul studiat, nedepășindu-se limitele proprietății;
- retragerile propuse asigură până la limita de proprietate o distanță de minim 3 metri. Construcția "unitate de producție 1", cu H=10 metri, este poziționată către latura nordică a proprietății și nu umbrește clădirile învecinate;
- studiul de însorire se va realiza la cererea autorităților;
- acordul vecinilor pentru împrejurire sau orice construcție propusă a fi edificată, se va lua conform legislației în vigoare.

Etape de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 55249/20.03.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 220421/19.10.2022 conform răspunsului formulat în data de 04.11.2022.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de productie si un corp administrativ.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:

- **doua hale de productie parter**, avand suprafetele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei,

- **un corp administrativ – construcție P+2E**, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua Sali de ședinte.

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe urmatoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - **10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;**
- **La Sud:**
 - **6.00 m fata de limita de proprietate;**
- **La Est:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**
- **La Vest:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesita modernizare, lipsind pe alocuri imbrăcăminte asphaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizeaza din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de productie;
- dimensionarea corespunzătoare a caili de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevazut cu trotuare, iar cladirile prevazute perimetral cu accese pietonale.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- 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 zonei;
- suprafețele libere neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele neocupate cu circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- A2 – minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m față de suprafața carosabilă a căii de acces redimensionată, respectiv la 6.52 m față de limita proprietății SC ANDO COM SRL. Până în axul drumului propus se măsoară 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **UNITATE PRODUCTIE 1**
H coamă/terasă = +10.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)
- **UNITATE PRODUCTIE 2**
H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)
- **UNITATE PRODUCTIE 3**
H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1.8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcare	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- plan circulații
- propunere de mobilare urbană

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 52/13.01.2022 (valabil până la 12.01.2024)
- Studiu geotehnic verificat
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55249/20.03.2023.

Avize :

- aviz apă și canalizare nr. 349/5443 și 60446/18.07.2022
- aviz energie electrică nr. 10405731/29.06.2022
- aviz gaze nr. 11945-317.690.371/29.06.2022
- aviz telecomunicații RCS&RDS nr. 4892/22.06.2022
- aviz telecomunicații Orange nr. 447/04.07.2022
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 19716 R /19.08.2022
- aviz Comisia de circulație nr. A 6911/05.10.2022
- aviz transport energie electrică Transelectrica nr. 7787/06.07.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 915/U/12.08.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1207/04.07.2022.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5, investitor Ando Com SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, cu următoarele recomandări: - pe planul de Reglementări urbanistice retragerea edificabilului nu se va menționa ca <u>aliniament, limită laterală, limită posterioară</u> pentru a nu crea confuzii ulterior. Eventual se va menționa retragere de la limită.... sau se vor muta textele în zona limitelor cadastrale. Noul aliniamentul se va diferenția de alinierea clădirilor/retragerea de la aliniament. Se va marca retragerea clădirilor de la aliniament (minim 3metri) conform PUZ aprobat. - necesarul de locuri de parcare prezentat pe plan se raportează la HGR 525/1996, ar trebui actualizat cu prevederile Regulamentului de parcare.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

Aviz favorabil.

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

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Radu Cornescu

OK



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Irina Panait

Arh. Irina Panait



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Enghin Ismail

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Obiectiv:** "ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE"
- **Beneficiar** (investitor): SC ANDO COM S.R.L.
- **Amplasament** (adresa completă): parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361, mun. Constanta, jud. CT
- **Proiectant general:** S.C. COMPASSARCH S.R.L.; CUI 37408549, J12/1713/2017, arh. Mihai Grajdeanu
- **Proiectant de specialitate (urbanism) :** S.C. AC STUDIO S.R.L.; CUI 17997784, J22/2435/2005, arh. Andrei Purcaru
- **Proiectant de specialitate (instalatii) :** ing. Ciprian Dumitriu
- **Colaboratori :**
 - Studiu topografic:** ing. Corici Gheorghe
 - Studiu geotehnic:** ing. Moga Dragos
- **Număr proiect:** 160/2021
- **Faza de proiectare:** PUD
- **Data:** aprilie 2022

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie va servi la realizarea documentatiei pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE din mun. CT, jud. Constanta, parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361.

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:
- **doua hale de productie parter** (UNITATE PRODUCTIE 2 si 3 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE), avand suprafetele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei.
- **un corp administrativ** (UNITATE PRODUCTIE 1 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) – **constructie P+2 E**, cu sprafata construita de 120 mp, respectiv suprafata desfasurata de 360 mp, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua sali de ședinte.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*

Terenul studiat este situat in intravilanul minicipiului Constanta, parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361.

Folosinta actuala a terenului conform extras de carte funciara este: categoria de folosinta – arabil, teren liber de constructii.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012 terenul se afla situat in zona de reglementare urbanistica A2 – subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*

Studiile de fundamentare prezinta concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pentru fundamentarea planului urbanistic de detaliu și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare noi studii de fundamentare ce se asigura prin grija elaboratorului.

Studiile de fundamentare ale propunerilor din P.U.D. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare urmatoarele documentații si indicații:

- Plan topografic;
- Avize de la deținătorii de utilități din zona;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

Interdicțiile temporare (definitive) de construire sunt următoarele:

- Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial volumetric.
- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și un front minim la strada de 20 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, secțiunea PRESCRIPTII GENERALE:

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR (conform Certificatului de Urbanism – Regimul juridic):

- 5.3 Pentru parcele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la strada de peste 30m sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- 5.4 Pentru parcele cu suprafață peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUD.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, secțiunea I – ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: „locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD”.

Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D., avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și

produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarelor funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poșta și telecomunicații.

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- terenul face parte din zona de impozitare D.

REGIMUL TEHNIC

POT: maxim = 45% pentru P+3/12m;

CUT: maxim 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

AMPLASAREA TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuar 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de:

- 5 m pe străzile de categoria aII-a;
- 3m pe străzile de categoria aIII-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12m pe străzi de

categoria aI-a si de 6m pe strazi de categoria aIII-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR – conform urmatoarelor conditionari:

- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3m;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A – subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii , dar nu mai putin de 3m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1.90m de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6m;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE– conform urmatoarelor conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si actualizarile ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012 – conform urmatoarelor conditionari:

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

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi 12m; in culuoarele rezervate liniilor electice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2 m, din care un soclu de 0.60m si vor fi dublate de un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50m distanta cu un al doilea gard transparent de 2.50m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

CERINTE PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR

- se vor aplica cerinte minime de performante energetice stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor, la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/ inlocuire/

modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr. 372/13.12.2005 privind performanta energetica a cladirilor.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

În funcție de amploarea și complexitatea problematicei, prevederile din P.U.D. se pot fundamenta și pe alte studii, ale caror concluzii vor fi prezentate pe parcursul demersului aprobării studiului urbanistic de detaliu.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului. În acest sens, P.U.D.-ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcțiile și de asemenea va respecta regimul tehnico - economic ce este impus prin RLU.

Prin elaborarea planului urbanistic de detaliu se deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea fazelor de proiectare a investiției (SF - studiu de fezabilitate, PTh - proiect tehnic, DE - detalii de execuție) și eliberarea autorizației de construire (AC).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul și circulația în interiorul zonei studiate sunt posibile dintr-o singură cale de acces – cale de acces cu nr. cad. 231048, făcând legătura cu bld. I.C. Brătianu cu direcții spre centrul orașului Constanța, respectiv localitatea Murfatlar în direcția opusă.

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind însă echipată necorespunzător din punct de vedere al circulației auto principale. Drumurile existente în zona studiată vor trebui modernizate și întreținute periodic.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa stratului asfaltic corespunzător și a trotuarelor pe căile de acces adiacente amplasamentului studiat.
- Dimensionarea necorespunzătoare a căii de acces cu nr. cad. 231048.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului studiat este de 3000mp. Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic realizat în prealabil.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- Nord: cale de acces cu nr. cad. 231048;
- Est: proprietate privată cu nr. cad.252269;
- Sud: proprietate privată;
- Vest: proprietate privată.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

În prezent, pe amplasament nu există construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, zona se caracterizeaza prin construcții aflate într-o stare corespunzătoare, dar și construcții nefuncționale specifice zonelor industriale.

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona este mediu construită. Zona dispune de spații verzi ce delimitează drumurile, dar și de terenuri private neconstruite – livezi, vii etc.

3.5. Destinația clădirilor

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din:

- construcții cu funcțiunea de producție și servicii;

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile) și obiectivele de interes public;

La N - cale de acces cu nr. cad. 231048;

- teren proprietate publică de interes național;

Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

La E - proprietate privată cu nr. cad.252269;

La S - proprietate privată;

La V - proprietate privată.

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - proprietatea asupra terenurilor.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Dobrogea cuprinde două mari unități morfostructurale, contrastante prin fizionomia, înălțimea, geneza și vârsta lor – podisul dobrogei, pe de o parte, Lunca Delta Dunării, câmpia și complexul lagunar Razelm, pe de altă parte.

Podisul Dobrogei este un podis structural, tabular, dezvoltat în cea mai mare parte pe formațiuni sarmatiene, predominant calcaroase (calcare lumaslice, calcare oolitice), motiv pentru care păstrează și caracterul unui platou calcaros, al cărui relief este acoperit și estompat de loess, care eformează o acoperitură mai groasă și relativ continuă în raport cu celelalte unități dobrogene.

Conform P100-1/2013 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control.

Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului „ag” determinate pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime, ce are valoarea $a_g = 0,20$ g și valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7$ sec a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

Adâncimea de îngheț se situează la 80-90 cm de la nivelul terenului conform Normativului NP 112/2004 pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe coroborate cu stas 6054/77 – Zona Teritoriului României după adâncimea de îngheț.

Considerații geotehnice

S-au executat 2 foraje F10-F20 care au pus în evidență stratificarea terenului amplasament și

caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor investigate.

Forajele F10-F20 si lucrarile executate in zona, au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- a- in suprafata pamant cenusiu pana la adancimea de aprox. 0,90 m;
- b- urmeaza un strat de loess galben ce se dezvolta pana la adancimea de 3,80 m de la cota terenului actual;
- c- forajul cel mai adanc a fost oprit in stratul de praf argilor.

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

Se incadreaza in categoria pamanturilor cu compresibilitate mare in stare naturala M2-2nat ~60-70daN/cmp si compresibilitate foarte mare, in stare inundabila M2-3i~45daN/cmp.

Nivelul panzei freatice

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu s-a intalnit in foraje la adancimea investigata.

Categoria geotehnica

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevazute in normativ NP 074/2007 terenul din amplasament intruneste urmatorul punctaj preliminar:

-Conform anexei I.1, pct.A a.2.1

Conditii de teren : Terenul face parte din categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificatii practice uniforme si orizontale.....3 punct;

-Conform anexei I.1, pct.A.1.2.2. Apa subterana- fara epuizmente.....1 punct;

-Conform anexei I.1, pct.A1.2.3. Clasificarea constructiilor dupa importanta; pot fi incadrate in categoria de importanta normala.....3 puncte;

-Conform anexei I.1, pct.A1.2.4. Vecinatatile fara riscuri....1 punct;

-Zona seismica $ag=0,20g$2 puncte;

Rezulta pri insumare pentru stabilirea categoriei geotehnice un total de10 puncte.

Pentru amplasamentul studiat rezulta Categoria geotehnica 2 si din punct de vedere al riscului geotehnic Risc geotehnic moderat.

Evaluarea presiunii conventionale de baza

Se recomanda fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos la $D_f= 1,50m$ de la CTN.

Se estimeaza pe stratul de loess galben, in calculul dimensionarii fundatiilor in cele doua cazuri presiunea conventionala de calcul $p_{conv.} = 100$ kPa gruparea fundamentala.

3.8. Adâncimea apei subterane

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu s-a intalnit in foraje la adancimea investigata.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform P100-1/2013 se reda reprezentarea actiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic si valoarea perioadei de control.

Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a acceleratiei oerizontale a terenului „ag” determinate pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzator starii limita ultime, ce are valoarea $ag= 0,20$ g si valoarea perioadei de control (colt) $T_c= 0,7$ sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

3.10. Analiza fondului construit existent

Amplasamentul este liber de construcții.

3.11. Echiparea existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul) precizându-se echiparea existentă.

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- circulații/ căi de comunicație,
- sisteme de protecție a mediului:
 - cale de acces cu nr. cad. 231048 - este necesară realizarea unei perdele de protecție plantată acolo unde lipsește,
- echipări ale teritoriului:
 - rețeaua de apă potabilă - obiectiv de interes local
 - rețeaua de canalizare - obiectiv de interes local
 - rețeaua electrică de medie tensiune - obiectiv de interes local
 - rețeaua de gaz metan de medie presiune - obiectiv de interes local
 - lucrările de prelungire a rețelelor se vor realiza de către primăria municipiului Constanta și/ sau împreună cu proprietarii din zonă.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de productie si un corp administrativ.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:
- **doua hale de producție parter**, având suprafețele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei, respectiv:

- Masina de roluit tabla electrica cu 3 valvuri + rola spate motorizata + afisaj de cote
- Închizător de falț
- Presă de asamblare
- Instalatie de debitat cu plasma PLASMA CUTTER 6000x1500x5 mm + aspiratie + filtru
- Masina de bordurat si imbinat coturi tubulatura circulara pentru ventilatie
- Sistem derulator, indreptare si avans tabla pentru instalatii cu plasma
- Masina de bordurat tip Pittsburg si Snaplock
- Masina de bordurat si inchis tubulatura rectangulara
- Masina faltuit tabla pentru tubulatura ventilatie tip Pittsburgh si Snaplock
- Abkant manual segmentat de indoit tabla pentru ateliere de tinichigerie
- Masina pentru sudura tubulatura circulara

- Masina de bordurat
- Utilaj de derolare a tablei
- Masina automata productie tubulatura rectangulara
- Masina verticala pentru inchidere tubulatura
- Presa cu excentric 80 tone
- Utilaj pentru bordurat profil
- Presa pentru fabricat si aplicat cornier
- Utilaj tubulatura elicoidala tabla galvanizata pentru ventilatie cu sistem de fasiere tabla
- Masina de sertizat garnituri
- Compresor cu surub si uscator tip NEW SILVER D 10S/500, 10 bar
- Compresor cu surub si uscator tip NEW SILVER D 4/200, 10 bar
- Utilaj bordurat profil TDC pentru tubulatura de ventilatie

- Masina de taiat profile pentru tubulatura rectangulara
- Aparat de sudura in puncte

- **un corp administrativ – constructie P+2E**, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua Sali de ședinte. Descrierea functionala a spatiilor din corpul administrativ este urmatoarea:

Parter

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Receptie -----6,58 mp
- Grup sanitar femei -----2,92 mp
- Grup sanitar barbati-----2,92 mp
- Spatiu tehnic (pompa caldura) -----2,25 mp
- Zona aprovizionare si urmarire productie 45,55 mp
- Sala de sedinte----- 15,80 mp
- Birou director----- 13,40 mp

Etaj 1

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Grup sanitar femei -----2,92 mp
- Grup sanitar barbati-----2,92 mp
- Spatiu tehnic-----2,25 mp
- Birou ----- 54,01 mp
- Birou financiar ----- 15,80 mp
- Birou coordonator----- 13,40 mp

Etaj 2

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Grup sanitar femei -----2,92 mp
- Grup sanitar barbati-----2,92 mp
- Spatiu tehnic-----2,25 mp
- Sala de ședințe ----- 54,00 mp
- Birou 1 ----- 15,80 mp
- birou 2 ----- 13,40 mp

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

O hala de productie (UNITATE PRODUCTIE 2 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) desfasurata pe parter are suprafata de 600 mp, fiind amplasata in partea de vest a amplasamentului.

Cealalta hala de productie (UNITATE PRODUCTIE 3 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) desfasurata pe parter are suprafata de 300 mp, fiind amplasata in partea de est a amplasamentului.

Corpul administrativ (UNITATE PRODUCTIE 1 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) – constructie P+2E are suprafata construita de 120 mp, fiind aplasat in partea de nord a amplasamentului in legatura cu accesul carosabil si pietonal in incinta. Suprafata desfasurata a corpului administrativ este de 360mp.

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe urmatoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - **10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;**
- **La Sud:**
 - **6.00 m fata de limita de proprietate;**
- **La Est:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**
- **La Vest:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesită modernizare, lipsind pe alocuri imbrăcămintea asfaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizeaza din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de productie;
- dimensionarea corespunzătoare a caii de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul nou propus pe amplasament are latimea de 6.00 m si este prevazut cu trotuare de o parte si de alta. Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la laturile constructiilor propuse pe amplasament.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se va tine cont de realizarea unor construcții și amenajări care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin- gol,

materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică nu depreciază valoarea peisajului existent.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul. Amplasamentul este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul se va reface pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevăzut cu trotuare, iar clădirile prevăzute perimetral cu accese pietonale.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Terenul studiat prin P.U.D. va găzdui funcțiuni ce nu se situează între activitățile definite de legea 22/2001 anexa I, pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo. De asemenea se află la o distanță de aproximativ 3,00 km de cea mai apropiată arie protejată (conform <http://atlas.anpm.ro/atlas#>).

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: funcționarea întreprinderilor de producție și a celor ce adăpostesc servicii, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul construit (amenajat) este în continua dezvoltare, fiind predominant față de cel natural (neamenajat), de aceea este necesară întreținerea zonelor plantate existente.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Cel puțin 70% (în greutate) din deșeurile nepericuloase provenite din construcții și demolări (cu excepția materialelor geologice naturale menționate la categoria 17 05 04 din lista europeană a deșeurilor stabilită prin Decizia 2000/532/CE) și generate pe șantierul de construcții vor fi pregătite pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare a materialelor, inclusiv operațiuni de rambleiaj care utilizează deșeuri pentru a înlocui alte materiale, în conformitate cu ierarhia deșeurilor și cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor

din construcții și demolări.

Operatorii vor limita generarea de deșuri în cadrul proceselor legate de construcții și demolări, în conformitate cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor din construcții și demolări, luând în considerare cele mai bune tehnici disponibile și utilizând demolarea selectivă pentru a permite îndepărtarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase. De asemenea, aceștia facilitează reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin îndepărtarea selectivă a materialelor, utilizând sistemele de sortare disponibile pentru deșeurile din construcții și demolări. Proiectarea clădirilor și tehnicile de construcție contribuie la circularitate și, în special, permit să se demonstreze, cu referire la ISO 20887 sau la alte standarde pentru evaluarea capacității de demontare sau a adaptabilității clădirilor, că modul în care acestea sunt proiectate le face mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai adaptabile, mai flexibile și dotate cu o capacitate mai mare de demontare pentru a permite reutilizarea și reciclarea acestora.

Pentru amplasamentul studiat se iau măsuri de reducere a zgomotului, a prafului și a emisiilor poluante în timpul lucrărilor de construcție sau întreținere.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare;**
- APE

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane

În cazul prevederii de subsoluri / demisoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

- AER

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului

Se are în vedere:

- ✓ Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- ✓ Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- ✓ eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- ✓ eliminarea emisiilor necontrolate;
- ✓ reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- ✓ elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- ✓ implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

- NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier:

Având în vedere că dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- ✓ controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;

- ✓ întreținerea carosabilului;
- ✓ amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea, drumurile vor avea îmbrăcăminti și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Conform studiului geotehnic, pentru exploatarea normală a construcțiilor se recomandă:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii, în perioada execuției și în timpul exploatării, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înlăturarea unor eventuale pierderi de apă din conducte;
- pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, în timpul exploatării construcției, se recomandă astfel executarea unui trotuar etans cu lățimea de 1 m în jurul clădirii;
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață;
- prevenirea umezirii terenului cu apă din rețelele de alimentare cu apă și canalizare, conform dispozițiilor prevăzute în Normativul NP 125/2010 a Normativului C56/1985 și a altor normative în vigoare.

Se recomandă urmărirea comportării în timp a construcțiilor și conform prevederilor Normativ P 130/1999 – Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Constanța după racordarea la rețeaua din zonă. Aceste ape trebuie să corespundă la principalii indicatori de calitate cf. NTPA 002-2005 pentru a putea fi deversate în stația de epurare a municipiului.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul de gunoi al mun. Constanța, în baza unui contract încheiat. Platforma este amplasată în partea de nord-vest a amplasamentului, adiacent accesului carosabil în incintă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate;**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană;**

Se recomandă ca amenajările spațiilor verzi să țină seamă de regulile de amenajare peisajeră și să urmărească compunerea unor spații cu valoare ambientală.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear;**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore;**

Se recomandă reabilitarea rețelei de drumuri din zonă pentru creșterea accesibilității și reducerea poluării aerului și a poluării fonice.

Se va acționa în sensul dezvoltării rețelelor edilitare și a branșării obiectivelor.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile);

La N - cale de acces cu nr. cad. 231048;

Terenul proprietate studiat se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m +trotuare 2x1.5m+spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

- obiectivele de interes public:

Racordurile rețelelor edilitare realizate de investitor în cooperare cu autoritățile publice locale pentru buna funcționare a construcțiilor de pe amplasament, ce se afla pe domeniul public.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- 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 zonei;
- suprafețele libere neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.13. Profiluri transversale specifice

Profilurile transversale sunt prezentate în planșa U2.1 REGLEMENTARI

URBANISTICE, respectiv U2.2 POSIBILITATE DE MOBILARE PLANIMETRICA – SECTIUNE TRANSVERSALA - S1, respectiv SECTIUNE LONGITUDINALA – S2.

Terenul proprietate studiat se va reface pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m +trotuare 2x1.5m+spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Înțelesă ca operație de proiectare și execuție, în limitele terenului studiat aparținând SC ANDO COM SRL, sistematizarea verticală are în vedere realizarea următoarelor operații:

1.) Se va stabili în mod organizat, la scara întregii incinte supusă sistematizării verticale, cotele $\pm 0,00$ m pentru cele trei construcții, astfel încât, prin realizarea unui volum minim de terasamente, transportate pe cele mai scurte distante și cu cele mai eficiente mijloace:

- să se realizeze un nou microrelief, apt să oprească accesul apelor meteorice din afara incintei, în incinta sistematizată vertical, atât în timpul execuției cât și în cel al exploatarei;

- să se îndepărteze de la construcții apele meteorice căzute în incintă, dirijându-le și evacuându-le în exterior prin: mijloace de suprafață (șanțuri, rigole, etc.), rețele subterane (canalizare), lucrări speciale (bazine de retenție, stații de pompare etc.).

2.) Să asigure căilor de comunicație (drumuri, alei) condiții optime de circulație pentru vehicule și pietoni și să susțină totalitatea lucrărilor de infrastructură (terasamente, podețe, ziduri de sprijin etc.).

3.) Să asigure condiții optime de fundare pentru toate obiectele prevăzute în incintă cum ar fi:

- ridicarea nivelului de fundare, prin platforme în umplutură, ori de câte ori nivelul apelor freactice impune și rezistența stratului de fundare permite acest lucru în scopul evitării infiltrațiilor și epuizărilor pe timpul execuției săpăturilor.

- realizarea racordului cu calea de acces existentă și propusă spre redimensionare, precum și realizarea parcarii supraterane propuse.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m față de suprafața carosabilă a căii de acces redimensionată, respectiv la 6.52 m față de limita proprietății SC ANDO COM SRL. Până în axul drumului propus se măsoară 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **UNITATE PRODUCTIE 1**

H coamă/terasă = +10.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 2**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 3**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza de la rețeaua electrică aeriană existentă în zona, prin extinderea acesteia, conform avizului emis de către E-distributie, respectiv avizul și reglementările emise de CNTEE Transelectrica SA.

Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de bransare/ racordare la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice vor fi suportate de beneficiar.

Alimentare cu apă rece

Soluția de principiu pentru alimentarea cu apă:

Lucrările de alimentare cu apă, vor respecta legislația în vigoare: STAS 1343/1-96; STAS 1478-90; STAS 1342/91; STAS 4706/88; STAS 8591/95; Ordin MS1935/96; Legea 137/96; Legea 107/96; HG 101/97.

Sursa de apă:

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse în zona studiată se va asigura din rețea, cu acordul și specificatiile avizului emis de către RAJA.

Alimentarea cu căldura a imobilului

Alimentarea cu energie termică a clădirilor propuse se va realiza individual cu centrală termică proprie cu pompe de căldură.

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 – Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4.

Prepararea hranei se va face la plite și aragazuri electrice.

Canalizare/ ape uzate menajere

În prima etapă:

Se propune ca evacuarea și colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus pe amplasamentul studiat să se facă într-o fosa septică. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri se va realiza prin burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor și dirijate prin pantă spre exteriorul incintei către rigola stradală.

În a doua etapă:

După realizarea în zonă a rețelei de canalizare menajeră obiectivele propuse se vor racorda la aceasta prin intermediul unor cămine de racord. Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare trebuie să respecte indicatorii de calitate prevăzuți în N.T.P.A. 002/2005.

Racordul de canalizare ape uzate se va face cu respectarea prevederilor din avizului emis de RAJA.

Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de bransare/ racordare la rețeaua publică de distribuție a apei și la rețeaua publică de canalizare vor fi suportate de beneficiar.

Apele pluviale/ meteorice nu vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Instalații de telecomunicații

În baza unui aviz de racord construcțiile se vor bransa la rețeaua de comunicații voce și date existentă în zona.

Gospodărire comunală:

Evacuarea deșeurilor menajere se va face în urma încheierii unui contract de prestări servicii cu o firmă specializată, ce va asigura transportul, sortarea și depozitarea deșeurilor la groapa ecologică a municipiului Constanța.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulații pietonale/ Circulații auto și parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulații pietonale/ Circulații auto și parcare	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

5. Concluzii

Prin prezenta documentație s-a urmărit înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG și PUZ cu HCL aprobat.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare se poate concluziona că amplasamentul intruneste condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și va completa prin prezenta lucrare prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

S-au tratat urmatoarele categorii principale de interventie:

- reglementarea terenului;
- lucrari de sistematizare verticala;
- organizarea retelei stradale;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de protectie a mediului;
- masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice.

Prioritati de interventie

Pentru realizarea investitiei sunt enuntate urmatoarele prioritati de interventie:

- realizarea sistematizarii terenurilor;
- modernizarea drumurilor si realizarea circulatiei auto si pietonale adiacente si pe amplasament.

Apprecieri ale elaboratorului PUD asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu de catre Consiliul Local al municipiului Constanta se va dezvolta zona de productie existenta si va facilita alte investitii viitoare in zona, precum si imbunatatirea contributiei la bugetul local.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona industriala/de productie si servicii, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara a constructiilor din punct de vedere functional si estetic;
- structura spatial volumetrica si functionala a zonei;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- tratari urbanistice de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Parcela destinata construirii indeplineste urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil dintr-o singura directie, de la calea de acces existenta, ce va fi redimensionata;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente;
- asigurarea parcarii in interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

6. Anexe

- *Tema program;*
- *Studiu topografic;*
- *Studiu geotehnic;*

B. PIESE DESENATE

Încadrare în zonă
Situatie existentă
Reglementări urbanistice
Reglementări edilitare
Obiective de utilitate publică
Posibilități de mobilare urbanistică



Întocmit,
arh. ANDREI PURCARU





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 218/18.05.2023
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire unitate de producție, zona Palas CFR,
teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5,
investitor Ando Com SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 98116/18.05.2023,
- avizul Arhitectului șef nr. 86180/04.05.2023;
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 98132/18.05.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu" - indicativ GM-009-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de societatea Ando Com SRL înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 219356/17.10.2022, completată cu adresa nr. 241737/15.11.2022 și nr. 86180/02.05.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5, conform documentației anexate care face parte integrantă

din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, sola 99, zona Palas CFR, în suprafață de 3000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207361, înscris în cartea funciară nr. 207361 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Ando Com SRL, conform actului de alipire autentificat sub nr. 285/17.03.2009 la Biroul notarului public Bratu Daniel-Dumitru.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, societății Ando Com SRL, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR

Nr. 98116 / 18.05.2023

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5, investitor Ando Com SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 52/13.01.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.01.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 55249/20.03.2023, avizul nr. 86180/04.05.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și A 903/82/5, investitor Ando Com SRL.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 219356/17.10.2022 adresată de societatea Ando Com SRL, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. IC Brătianu nr. 96, completată cu adresa nr. 241737/15.11.2022 și nr. 86180/02.05.2023;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 86180 din 04.05.2023

pentru Planul urbanistic de detaliu – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5;

Inițiator: Ando Com SRL

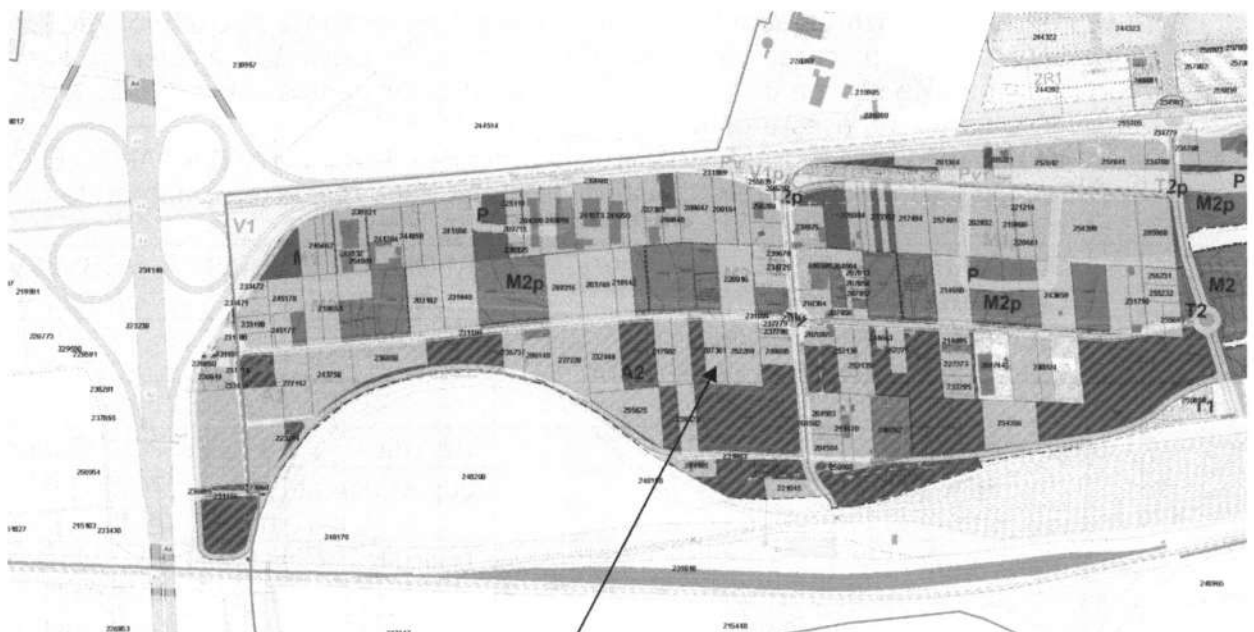
Proiectant: AC Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Mihai Grăjdeanu – arh. Andrei Purcaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, sola 99, zona Palas CFR, în suprafață de 3000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207361, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, face parte din zona de reglementare A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii. Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații PUD avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.



Extras GIS/PUZ

Localizare teren IE 207361

- UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării

industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. - se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

- Sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;

- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic.

- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.

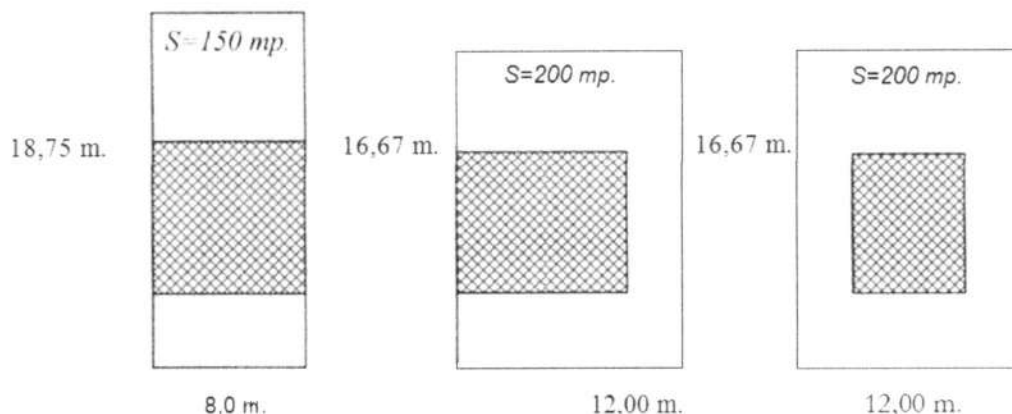
- PRESCRIPȚII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1 Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de protectie = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	Înșiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport intre Iățimea și adancimea parcelei	cel puțin egal		

PARCELARI NOI P-P+2, IN CONFORMITATE CU R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



5.2 Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3 Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la strada peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între $1/3$ și $1/5$, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4 Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste $1/5$ se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

5.5 În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

- **AMPLASAREA TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14 metri (carosabil - 7m + trotuare $2 \times 1,5$ m + spațiu verde $2 \times 2,0$ m), conform plan REGLEMENTĂRI URBANISTICE și plan CIRCULAȚII -EXISTENT ȘI PROPUȘ, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de :

- 5,00 m pe străzile de categoria a II-a;

- 3,00 m pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a II-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** - conform următoarelor condiționări:

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m:

- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;

- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A - subzona activități productive și servicii, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în

special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

- distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m;

- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și de alte norme tehnice specifice.

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - conform următoarelor condiționări:

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

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012 - conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 m;

- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- **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 clădirile mai înalte înconjurătoare.

- **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;

- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- 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 zonei.

- 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:

- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

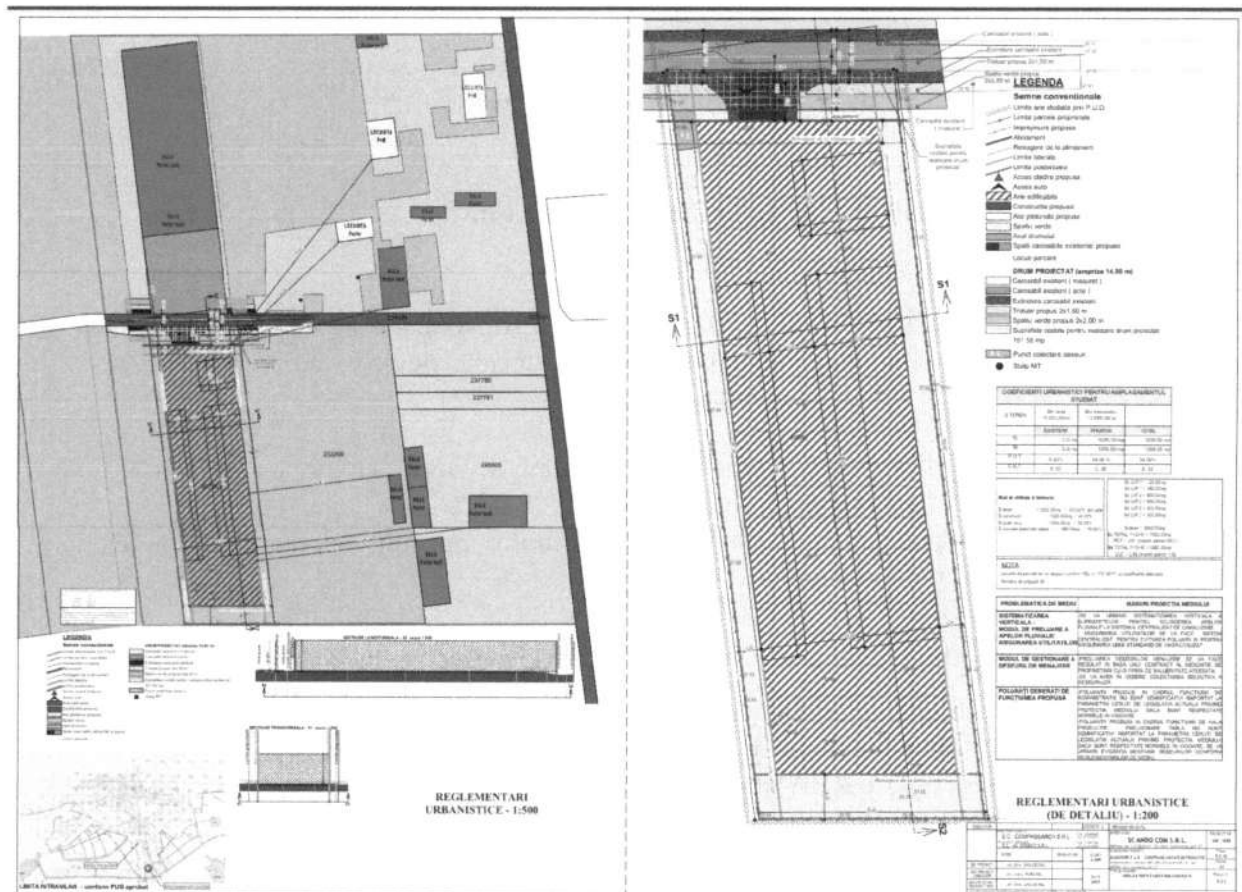
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.

- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).

- **ÎMPREJMUIRI:**

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. In cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- **PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT):** maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m
- **COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT):** maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de producție și un corp administrativ.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: - **doua hale de producție parter**, având suprafețele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei,

- **un corp administrativ – construcție P+2E**, în care vor fi birourile pentru director, ingineri și economiști, precum și două Sali de ședințe.

4.4.Principiile de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe următoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - **10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;**
- **La Sud:**
 - **6.00 m fata de limita de proprietate;**
- **La Est:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**
- **La Vest:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesită modernizare, lipsind pe alocuri îmbrăcămintea asfaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizează din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de producție;
- dimensionarea corespunzătoare a caii de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul se va reface pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevăzut cu trotuare, iar clădirile prevăzute perimetral cu accese pietonale.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.15. Regimul de construire (aliniera și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m fata de suprafata carosabila a caii de acces redimensionata, respectiv la 6.52 m fata de limita proprietatii SC ANDO COM SRL. Pana in axul drumului propus se masoara 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **UNITATE PRODUCTIE 1**

H coamă/terasă = +10.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 2**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 3**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcari	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **07.12.2022** s-a stabilit:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **31.03.2023** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu condiția revizuirii planșei reglementări urbanistice după cum urmează:

- retragerea edificabilului nu se va menționa ca aliniament, limită laterală, limită posterioară pentru a nu crea confuzii ulterior, la punerea în aplicare a prevederilor PUD. Astfel, se va menționa retragere de la limita laterală / posterioară, sau se vor muta textele pe limitele cadastrale;
- noul aliniament al terenului se va diferenția de alinierea clădirilor / retragerea de la aliniament. Se va marca retragerea clădirilor de la noul aliniament (minim 3 metri) conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012;
- necesarul de locuri de parcare prezentat pe plan se raportează la HGR 525/1996, ar trebui actualizat cu prevederile Regulamentului de parcări aprobat prin HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare.

Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 86180/02.05.2023.

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 52/13.01.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 21.01.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

RAPORT

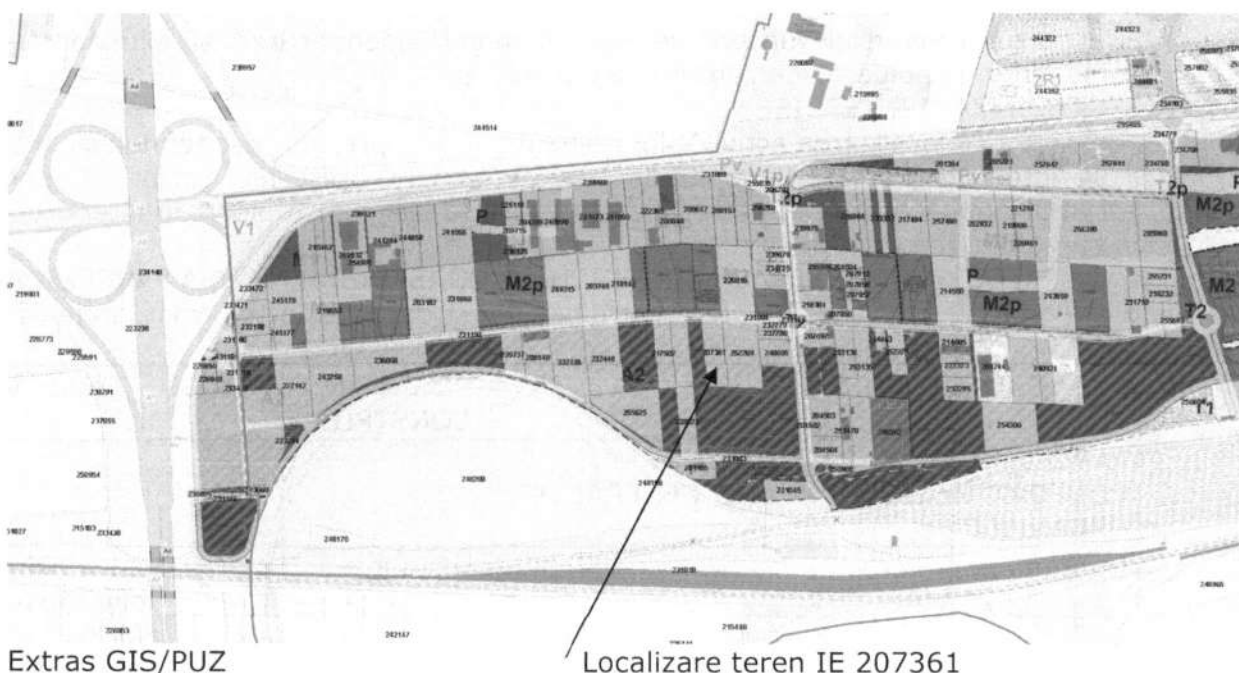
Nr. 98132/18.05.2023

Urmare solicitării nr. 219356/17.10.2022 adresată de societatea Ando Com SRL prin director ing. Serafia Adrian-Aurel pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5, completată cu adresa nr. 241737/15.11.2022 și nr. 86180/02.05.2023, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, sola 99, zona Palas CFR, în suprafață de 3000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 207361, înscris în cartea funciară nr. 207361 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Ando Com SRL, conform actului de alipire autentificat sub nr. 285/17.03.2009 la Biroul notarului public Bratu Daniel-Dumitru.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 903/82/3, A 903/82/4, A 903/82/5, face parte din zona de reglementare A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii. Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații PUD avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetrice.



Extras GIS/PUZ

Localizare teren IE 207361

- UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren. - se admit:

- parcaje la sol și multietajate;
- stații de întreținere și reparații auto;
- stații de benzină;
- comerț, alimentație publică și servicii personale;
- locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.
 - activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
 - extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
 - se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) instituții financiare sau bancare;
- d) poștă și telecomunicații

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- d) depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

- UTILIZĂRI INTERZISE

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

- PRESCRIPȚII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

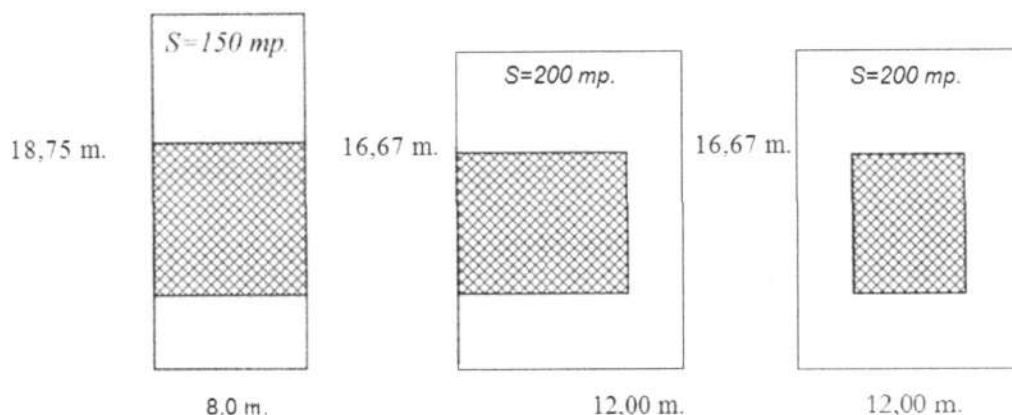
5.1 Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit	8 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de protectie = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	Înșiruit	150 mp	

	cuplat, izolat	200 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

PARCELARI NOI P-P+2, ÎN CONFORMITATE CU R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



5.2 Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

5.3 Pentru parcelele cu o suprafață între 1.500 mp și 3.000 mp, cele cu front la strada peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

5.4 Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

5.5 În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.

- **CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI):** - pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1.000 mp și un front minim la stradă de 20,00 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

- **AMPLASAREA TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE:** terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14 metri (carosabil - 7m + trotuare 2x1,5m + spațiu verde 2x2,0m), conform plan REGLEMENTĂRI URBANISTICE și plan CIRCULAȚII -EXISTENT ȘI PROPUȘ, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:**

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de :

- 5,00 m pe străzile de categoria a II-a;

- 3,00 m pe străzile de categoria a III-a.

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:** - conform următoarelor condiționări:

- Clădirile pot fi alipite de construcțiile de pe parcelele alăturate cu funcțiuni similare, situate pe limita de proprietate, în cazul în care acestea nu prezintă incompatibilități (trepidații, risc tehnologic);

- în toate celelalte cazuri, clădirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m;
- în toate cazurile retragerea față de limita posterioară a parcelei va fi de minim 6,00 m;
- în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte unități teritoriale de referință decât A - subzona activități productive și servicii, se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei către aceste alte zone;
- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- **AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:**

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

- **CIRCULAȚII ȘI ACCESE:** - conform următoarelor condiționări:

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

- **STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:** -se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012 - conform următoarelor condiționări:

- staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții-reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- **ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR:**

- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 m;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- **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 clădirile mai înalte înconjurătoare.

- **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;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.

- **SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE:** se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul

Anexa 7

F02-DGUP16

administrativ al județului Constanța. Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- 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 zonei.
- 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:
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).
- ÎMPREJMUIRI:
 - împrejuririle spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
 - porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
 - PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT): maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m
 - COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 52/13.01.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 12.01.2024), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 36563/23.02.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada (23.02.2023-10.03.2023)). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUD pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 8 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației nr. 24964/08.02.2023 și a datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 28033/13.02.2023 formulate către Serviciul Public de Imozitite si Taxe, transmise prin adresa R-T15846/16.02.2023.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică s-au depus observații / sesizări care vizează reglementările propuse:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-47592/09.03.2023 formulată de Ioniță Adrian-Ion, vecin direct al terenului ce generează PUD.	Proprietarul limitrof terenului studiat, transmite următoarele observații: <ul style="list-style-type: none">- propunerile PUD să nu-i afecteze în nici un fel proprietatea;- să se respecte retragerile conform reglementărilor în vigoare;

	<ul style="list-style-type: none"> - să nu se depoziteze nimic pe terenul petentului; - se solicită studiu de însorire; - să se ceară acordul petentului în privința împrejurii.
--	---

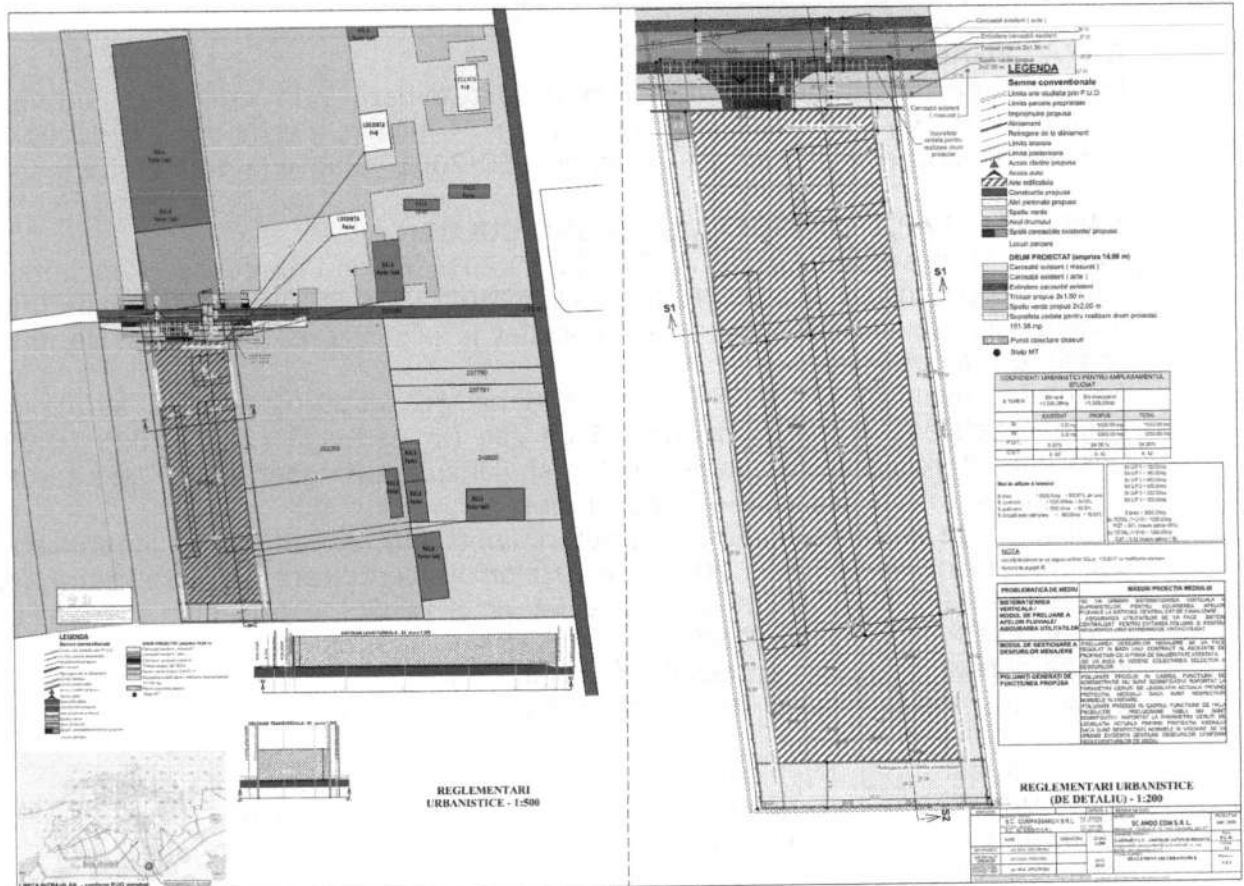
Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- lucrările propuse spre edificare, construire unitate de producție, vor fi realizate exclusiv pe terenul studiat, nedepășindu-se limitele proprietății;
- retragerile propuse asigură până la limita de proprietate o distanță de minim 3 metri. Construcția "unitate de producție 1", cu H=10 metri, este poziționată către latura nordică a proprietății și nu umbrește clădirile învecinate;
- studiul de însorire se va realiza la cererea autorităților;
- acordul vecinilor pentru împrejurire sau orice construcție propusă a fi edificată, se va lua conform legislației în vigoare.

Etape de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 55249/20.03.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 220421/19.10.2022 conform răspunsului formulat în data de 04.11.2022.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - Planșa reglementări urbanistice

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de productie si un corp administrativ.

4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:
- **doua hale de producție parter**, având suprafețele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei,

- **un corp administrativ – construcție P+2E**, în care vor fi birourile pentru director, ingineri și economiști, precum și două Sali de ședințe.

4.4. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe următoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - 10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;
- **La Sud:**
 - 6.00 m fata de limita de proprietate;
- **La Est:**
 - 3.00 m fata de limita de proprietate
- **La Vest:**
 - 3.00 m fata de limita de proprietate

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesită modernizare, lipsind pe alocuri îmbrăcămintea asfaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizează din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de producție;
- dimensionarea corespunzătoare a căii de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevăzut cu trotuare, iar clădirile prevăzute perimetral cu accese pietonale.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- 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 zonei;
- suprafețele libere neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele neocupate cu circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- A2 – minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m față de suprafața carosabilă a căii de acces redimensionată, respectiv la 6.52 m față de limita proprietății SC ANDO COM SRL. Până în axul drumului propus se măsoară 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **UNITATE PRODUCTIE 1**
H coamă/terasă = +10.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)
- **UNITATE PRODUCTIE 2**
H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)
- **UNITATE PRODUCTIE 3**
H coamă/terasă = +6.0 m de la ±0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1.8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUSA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulatii pietonale/ Circulatii auto si parcare	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- plan circulații
- propunere de mobilare urbană

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 52/13.01.2022 (valabil până la 12.01.2024)
- Studiu geotehnic verificat
- Raportul informării și consultării publicului nr. 55249/20.03.2023.

Avize :

- aviz apă și canalizare nr. 349/5443 și 60446/18.07.2022
- aviz energie electrică nr. 10405731/29.06.2022
- aviz gaze nr. 11945-317.690.371/29.06.2022
- aviz telecomunicații RCS&RDS nr. 4892/22.06.2022
- aviz telecomunicații Orange nr. 447/04.07.2022
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 19716 R /19.08.2022
- aviz Comisia de circulație nr. A 6911/05.10.2022
- aviz transport energie electrică Transelectrica nr. 7787/06.07.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 915/U/12.08.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 1207/04.07.2022.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu - construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat din alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5, investitor Ando Com SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, cu următoarele recomandări: - pe planul de Reglementări urbanistice retragerea edificabilului nu se va menționa ca <u>aliniament, limită laterală, limită posterioară</u> pentru a nu crea confuzii ulterior. Eventual se va menționa retragere de la limită.... sau se vor muta textele în zona limitelor cadastrale. Noul aliniamentul se va diferenția de alinierea clădirilor/retragerea de la aliniament. Se va marca retragerea clădirilor de la aliniament (minim 3metri) conform PUZ aprobat. - necesarul de locuri de parcare prezentat pe plan se raportează la HGR 525/1996, ar trebui actualizat cu prevederile Regulamentului de parcare.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

Aviz favorabil.

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

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Andrei Leonte



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Radu Cornescu

OK



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Irina Panait

Arh. Irina Panait



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 31.03.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire unitate de producție, zona Palas CFR, teren rezultat prin alipirea parcelelor A 903/82/3, A 903/84/4 și 903/82/5 – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Ando Com SRL
Elaborator	arh. Mihai Grăjdeanu

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

Arh. Enghin Ismail

DOCUMENTAȚIE TEHNICĂ PLAN URBANISTIC DE DETALIU

A. PIESE SCRISE

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Obiectiv:** "ELABORARE P.U.D. – CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE"
- **Beneficiar** (investitor): SC ANDO COM S.R.L.
- **Amplasament** (adresa completă): parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361, mun. Constanta, jud. CT
- **Proiectant general:** S.C. COMPASSARCH S.R.L.; CUI 37408549, J12/1713/2017, arh. Mihai Grajdeanu
- **Proiectant de specialitate (urbanism) :** S.C. AC STUDIO S.R.L.; CUI 17997784, J22/2435/2005, arh. Andrei Purcaru
- **Proiectant de specialitate (instalatii) :** ing. Ciprian Dumitriu
- **Colaboratori :**
 - Studiu topografic:** ing. Corici Gheorghe
 - Studiu geotehnic:** ing. Moga Dragos
- **Număr proiect:** 160/2021
- **Faza de proiectare:** PUD
- **Data:** aprilie 2022

1.2 Obiectul lucrării

Prezenta documentatie va servi la realizarea documentatiei pentru intocmirea PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE din mun. CT, jud. Constanta, parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361.

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:

- **doua hale de productie parter** (UNITATE PRODUCTIE 2 si 3 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE), avand suprafetele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei.
- **un corp administrativ** (UNITATE PRODUCTIE 1 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) – **constructie P+2 E**, cu sprafata construita de 120 mp, respectiv suprafata desfasurata de 360 mp, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua sali de ședinte.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. Concluzii din documentații elaborate

- *Situarea obiectivului în cadrul localității, cu prezentarea caracteristicilor zonei/subzonei în care acesta este inclus;*

Terenul studiat este situat in intravilanul minicipiului Constanta, parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361.

Folosinta actuala a terenului conform extras de carte funciara este: categoria de folosinta – arabil, teren liber de constructii.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: conform PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012 terenul se afla situat in zona de reglementare urbanistica A2 – subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii.

- *Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat;*

Studiile de fundamentare prezinta concluzii pe bază de analiză de date actualizate, cu o vechime de maximum 3 ani față de data elaborării. Pentru fundamentarea planului urbanistic de detaliu și realizarea funcțiilor de coordonare a dezvoltării urbanistice sunt necesare noi studii de fundamentare ce se asigura prin grija elaboratorului.

Studiile de fundamentare ale propunerilor din P.U.D. reprezintă analiza problematicii teritoriului aferent zonei sau localității, pe domenii, prin lucrări de specialitate, pentru aceasta fiind necesare urmatoarele documentații si indicații:

- Plan topografic;
- Avize de la deținătorii de utilități din zona;
- Delimitarea clară a aliniamentelor existente;
- Identificarea situației juridice a terenurilor;
- Identificarea problemelor de circulație și echipare tehnico-edilitară.

- *Prescripțiile și reglementările din documentațiile de urbanism elaborate/aprobate anterior.*

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

Interdicțiile temporare (definitive) de construire sunt următoarele:

- Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial volumetric.
- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafață minimă de 1000 mp și un front minim la strada de 20 m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, secțiunea PRESCRIPTII GENERALE:

CONDITII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR (conform Certificatului de Urbanism – Regimul juridic):

- 5.3 Pentru parcele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la strada de peste 30m sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.
- 5.4 Pentru parcele cu suprafață peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații PUD.

Conform Regulament Local de Urbanism aferent PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, secțiunea I – ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI: „locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD”.

Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D., avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetric.

UTILIZARI ADMISE

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

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și

produse;

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarelor funcțiuni:

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

- birouri profesionale sau de afaceri;
- servicii pentru afaceri;
- instituții financiare sau bancare;
- poșta și telecomunicații.

2. activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:

- producție manufacturieră;
- birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

UTILIZARI INTERZISE

- se interzice localizarea activităților poluante și care prezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ preșcolar, școlar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spațiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA.
- terenul face parte din zona de impozitare D.

REGIMUL TEHNIC

POT: maxim = 45% pentru P+3/12m;

CUT: maxim 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

AMPLASAREA TERENULUI FATA DE STRAZILE ADIACENTE

- terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuar 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de:

- 5 m pe străzile de categoria aII-a;
- 3m pe străzile de categoria aIII-a.
- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12m pe străzi de

categoria aI-a si de 6m pe strazi de categoria aIII-a.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR – conform urmatoarelor conditionari:

- Cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);
- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3m;
- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6 m;
- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A – subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste alte zone;
- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii , dar nu mai putin de 3m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1.90m de la nivelul solului.

AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6m;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

CIRCULATII SI ACCESE– conform urmatoarelor conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, cu modificarile si actualizarile ulterioare.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012 – conform urmatoarelor conditionari:

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

INALTIMEA MAXIMA ADMISA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi 12m; in culuoarele rezervate liniilor electice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei;
- suprafetele libere neocupate de circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incintelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2 m, din care un soclu de 0.60m si vor fi dublate de un gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2.50m distanta cu un al doilea gard transparent de 2.50m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

CERINTE PRIVIND PERFORMANTA ENERGETICA A CLADIRILOR

- se vor aplica cerinte minime de performante energetice stabilite prin metodologia de calcul al performantei energetice a cladirilor, la cladirile noi si la noile unitati ale acestora; la cladirile existente, unitatile de cladire si elementele care alcatuiesc anvelopa cladirii supuse unor lucrari de renovare majora, la instalarea/ inlocuire/

modernizarea sistemelor tehnice ale cladirilor conform Legii nr. 372/13.12.2005 privind performanta energetica a cladirilor.

2.2. Concluzii din documentații elaborate concomitent cu PUD

Se vor prezenta și comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu P.U.D., precum și condiționările impuse de acestea.

În funcție de amploarea și complexitatea problematicei, prevederile din P.U.D. se pot fundamenta și pe alte studii, ale caror concluzii vor fi prezentate pe parcursul demersului aprobării studiului urbanistic de detaliu.

Necesitatea lucrării provine din nevoia de rezolvare corectă a problemelor generate de intervenția propusă și de reglementarea modului de utilizare a terenului. În acest sens, P.U.D.-ul își propune rezolvarea contextului urban în care se realizează construcțiile și de asemenea va respecta regimul tehnico - economic ce este impus prin RLU.

Prin elaborarea planului urbanistic de detaliu se deschide calea realizării investiției, facilitând elaborarea fazelor de proiectare a investiției (SF - studiu de fezabilitate, PTh - proiect tehnic, DE - detalii de execuție) și eliberarea autorizației de construire (AC).

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. Accesibilitatea la căile de comunicație

Accesul și circulația în interiorul zonei studiate sunt posibile dintr-o singură cale de acces – cale de acces cu nr. cad. 231048, făcând legătura cu bld. I.C. Brătianu cu direcții spre centrul orașului Constanța, respectiv localitatea Murfatlar în direcția opusă.

Zona studiată are un caracter specific urban, fiind însă echipată necorespunzător din punct de vedere al circulației auto principale. Drumurile existente în zona studiată vor trebui modernizate și întreținute periodic.

Din punct de vedere al circulației se constată următoarele disfuncționalități:

- Lipsa stratului asfaltic corespunzător și a trotuarelor pe căile de acces adiacente amplasamentului studiat.
- Dimensionarea necorespunzătoare a căii de acces cu nr. cad. 231048.

3.2. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

Suprafața terenului studiat este de 3000mp. Amplasamentul studiat are stabilitatea generală și locală asigurată în condițiile respectării recomandărilor din studiul geotehnic realizat în prealabil.

Vecinătățile amplasamentului sunt următoarele:

- Nord: cale de acces cu nr. cad. 231048;
- Est: proprietate privată cu nr. cad.252269;
- Sud: proprietate privată;
- Vest: proprietate privată.

3.3. Suprafețe de teren construite, suprafețe de teren libere

În prezent, pe amplasament nu există construcții.

3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic

Din punct de vedere arhitectural urbanistic, zona se caracterizeaza prin construcții aflate într-o stare corespunzătoare, dar și construcții nefuncționale specifice zonelor industriale.

Din analiza efectuată asupra terenurilor învecinate, rezultă că zona este mediu construită. Zona dispune de spații verzi ce delimitează drumurile, dar și de terenuri private neconstruite – livezi, vii etc.

3.5. Destinația clădirilor

Fondul construit existent în zona analizată este constituit din:

- construcții cu funcțiunea de producție și servicii;

3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate.

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile) și obiectivele de interes public;

La N - cale de acces cu nr. cad. 231048;

- teren proprietate publică de interes național;

Nu este cazul.

- terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice.

La E - proprietate privată cu nr. cad.252269;

La S - proprietate privată;

La V - proprietate privată.

Enunțarea obiectivelor de utilitate publică este făcută și prin tabel pe planșa U4 - proprietatea asupra terenurilor.

3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare, accidente de teren, adancimea apei subterane, parametrii seismici caracteristici zonei.

Dobrogea cuprinde două mari unități morfostructurale, contrastante prin fizionomia, înălțimea, geneza și vârsta lor – podisul dobrogei, pe de o parte, Lunca Delta Dunării, câmpia și complexul lagunar Razelm, pe de altă parte.

Podisul Dobrogei este un podis structural, tabular, dezvoltat în cea mai mare parte pe formațiuni sarmatiene, predominant calcaroase (calcare lumaslice, calcare oolitice), motiv pentru care păstrează și caracterul unui platou calcaros, al cărui relief este acoperit și estompat de loess, care eformează o acoperitură mai groasă și relativ continuă în raport cu celelalte unități dobrogene.

Conform P100-1/2013 se redă reprezentarea acțiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic și valoarea perioadei de control.

Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a accelerației orizontale a terenului „ag” determinate pentru intervalul mediu de recurență IMR, corespunzător stării limită ultime, ce are valoarea $a_g = 0,20$ g și valoarea perioadei de control (colt) $T_c = 0,7$ sec a spectrului de răspuns pentru zona amplasamentului.

Adâncimea de îngheț se situează la 80-90 cm de la nivelul terenului conform Normativului NP 112/2004 pentru proiectarea și executarea fundațiilor directe coroborate cu stas 6054/77 – Zona Teritoriului României după adâncimea de îngheț.

Considerații geotehnice

S-au executat 2 foraje F10-F20 care au pus în evidență stratificarea terenului amplasament și

caracteristicile fizico-mecanice ale pamanturilor investigate.

Forajele F10-F20 si lucrarile executate in zona, au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- a- in suprafata pamant cenusiu pana la adancimea de aprox. 0,90 m;
- b- urmeaza un strat de loess galben ce se dezvolta pana la adancimea de 3,80 m de la cota terenului actual;
- c- forajul cel mai adanc a fost oprit in stratul de praf argilor.

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

Se incadreaza in categoria pamanturilor cu compresibilitate mare in stare naturala M2-2nat ~60-70daN/cmp si compresibilitate foarte mare, in stare inundabila M2-3i~45daN/cmp.

Nivelul panzei freatice

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu s-a intalnit in foraje la adancimea investigata.

Categoria geotehnica

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevazute in normativ NP 074/2007 terenul din amplasament intruneste urmatorul punctaj preliminar:

-Conform anexei I.1, pct.A a.2.1

Conditii de teren : Terenul face parte din categoria terenurilor de fundare medii, in conditiile unei stratificatii practice uniforme si orizontale.....3 punct;

-Conform anexei I.1, pct.A.1.2.2. Apa subterana- fara epuizmente.....1 punct;

-Conform anexei I.1, pct.A1.2.3. Clasificarea constructiilor dupa importanta; pot fi incadrate in categoria de importanta normala.....3 puncte;

-Conform anexei I.1, pct.A1.2.4. Vecinatatile fara riscuri....1 punct;

-Zona seismica $ag=0,20g$2 puncte;

Rezulta pri insumare pentru stabilirea categoriei geotehnice un total de10 puncte.

Pentru amplasamentul studiat rezulta Categoria geotehnica 2 si din punct de vedere al riscului geotehnic Risc geotehnic moderat.

Evaluarea presiunii conventionale de baza

Se recomanda fundarea directa pe stratul de loess galben plastic vartos la $D_f= 1,50m$ de la CTN.

Se estimeaza pe stratul de loess galben, in calculul dimensionarii fundatiilor in cele doua cazuri presiunea conventionala de calcul $p_{conv.} = 100$ kPa gruparea fundamentala.

3.8. Adâncimea apei subterane

La data efectuării cercetărilor, nivelul panzei freatice nu s-a intalnit in foraje la adancimea investigata.

3.9. Parametri seismici caracteristici zonei

Conform P100-1/2013 se reda reprezentarea actiunii seismice pentru proiectarea prin hazardul seismic si valoarea perioadei de control.

Acestea sunt hazardul seismic descris de valoarea de varf a acceleratiei oerizontale a terenului „ag” determinate pentru intervalul mediu de recurenta IMR, corespunzator starii limita ultime, ce are valoarea $ag= 0,20$ g si valoarea perioadei de control (colt) $T_c= 0,7$ sec a spectrului de raspuns pentru zona amplasamentului.

3.10. Analiza fondului construit existent

Amplasamentul este liber de construcții.

3.11. Echiparea existentă

Se va prezenta zona studiată (amplasamentul, ansamblul) precizându-se echiparea existentă.

În zona studiată există următoarele obiective de utilitate publică:

- circulații/ căi de comunicație,
- sisteme de protecție a mediului:
 - cale de acces cu nr. cad. 231048 - este necesară realizarea unei perdele de protecție plantată acolo unde lipsește,
- echipări ale teritoriului:
 - rețeaua de apă potabilă - obiectiv de interes local
 - rețeaua de canalizare - obiectiv de interes local
 - rețeaua electrică de medie tensiune - obiectiv de interes local
 - rețeaua de gaz metan de medie presiune - obiectiv de interes local
 - lucrările de prelungire a rețelelor se vor realiza de către primăria municipiului Constanta și/ sau împreună cu proprietarii din zonă.

4. REGLEMENTĂRI

Se vor prezenta propunerile de ocupare și utilizare a terenurilor precum și condiții de realizare a construcțiilor privind:

4.1. Obiective noi solicitate prin temă

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri: doua hale de productie si un corp administrativ.

4.2. Functionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor

Proiectul presupune realizarea unei unități noi de producție, formată din trei corpuri:
- **doua hale de producție parter**, având suprafețele de 600 mp, respectiv 300 mp, în care vor fi amplasate echipamentele care formează linia de prelucrare a tablei, respectiv:

- Masina de roluit tabla electrica cu 3 valvuri + rola spate motorizata + afisaj de cote
- Închizător de falț
- Presă de asamblare
- Instalatie de debitat cu plasma PLASMA CUTTER 6000x1500x5 mm + aspiratie + filtru
- Masina de bordurat si imbinat coturi tubulatura circulara pentru ventilatie
- Sistem derulator, indreptare si avans tabla pentru instalatii cu plasma
- Masina de bordurat tip Pittsburg si Snaplock
- Masina de bordurat si inchis tubulatura rectangulara
- Masina faltuit tabla pentru tubulatura ventilatie tip Pittsburgh si Snaplock
- Abkant manual segmentat de indoit tabla pentru ateliere de tinichigerie
- Masina pentru sudura tubulatura circulara

- Masina de bordurat
- Utilaj de derolare a tablei
- Masina automata productie tubulatura rectangulara
- Masina verticala pentru inchidere tubulatura
- Presa cu excentric 80 tone
- Utilaj pentru bordurat profil
- Presa pentru fabricat si aplicat cornier
- Utilaj tubulatura elicoidala tabla galvanizata pentru ventilatie cu sistem de fasiere tabla
- Masina de sertizat garnituri
- Compresor cu surub si uscator tip NEW SILVER D 10S/500, 10 bar
- Compresor cu surub si uscator tip NEW SILVER D 4/200, 10 bar
- Utilaj bordurat profil TDC pentru tubulatura de ventilatie

- Masina de taiat profile pentru tubulatura rectangulara
- Aparat de sudura in puncte

- **un corp administrativ – constructie P+2E**, in care vor fi birourile pentru director, ingineri si economisti, precum si doua Sali de ședinte. Descrierea functionala a spatiilor din corpul administrativ este urmatoarea:

Parter

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Receptie -----6,58 mp
- Grup sanitar femei -----2,92 mp
- Grup sanitar barbati-----2,92 mp
- Spatiu tehnic (pompa caldura) -----2,25 mp
- Zona aprovizionare si urmarire productie 45,55 mp
- Sala de sedinte----- 15,80 mp
- Birou director----- 13,40 mp

Etaj 1

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Grup sanitar femei -----2,92 mp
- Grup sanitar barbati-----2,92 mp
- Spatiu tehnic-----2,25 mp
- Birou ----- 54,01 mp
- Birou financiar ----- 15,80 mp
- Birou coordonator----- 13,40 mp

Etaj 2

- Casa scarii:----- 11,70 mp
- Grup sanitar femei -----2,92 mp
- Grup sanitar barbati-----2,92 mp
- Spatiu tehnic-----2,25 mp
- Sala de ședințe ----- 54,00 mp
- Birou 1 ----- 15,80 mp
- birou 2 ----- 13,40 mp

4.3. Capacitate, suprafața desfășurată

O hala de productie (UNITATE PRODUCTIE 2 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) desfasurata pe parter are suprafata de 600 mp, fiind amplasata in partea de vest a amplasamentului.

Cealalta hala de productie (UNITATE PRODUCTIE 3 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) desfasurata pe parter are suprafata de 300 mp, fiind amplasata in partea de est a amplasamentului.

Corpul administrativ (UNITATE PRODUCTIE 1 conf. PLANSA U2 – REGLEMENTARI URBANISTICE) – constructie P+2E are suprafata construita de 120 mp, fiind aplasat in partea de nord a amplasamentului in legatura cu accesul carosabil si pietonal in incinta. Suprafata desfasurata a corpului administrativ este de 360mp.

4.4.Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi.

Distanțe

Construcțiile propuse vor fi amplasate pe urmatoarele aliniamente:

- **La Nord:**
 - **10.52 m fata de limita de proprietate, respectiv carosabil propus;**
- **La Sud:**
 - **6.00 m fata de limita de proprietate;**
- **La Est:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**
- **La Vest:**
 - **3.00 m fata de limita de proprietate**

Accese pietonale și auto

Strada adiacenta necesită modernizare, lipsind pe alocuri imbrăcămintea asfaltică și trotuarele. Accesul nou propus se realizeaza din calea de acces cu nr. cad. 231048.

Prin acest P.U.D., se propune:

- construire unitate de productie;
- dimensionarea corespunzătoare a caii de acces cu nr. cad. 231048 pentru lărgire, realizare trotuar și zona de protecție verde.

Pentru persoanele cu handicap locomotor nu sunt necesare alte amenajări, întrucât funcțiunea propusă nu obligă.

Accese utilaje pentru stingerea incendiilor

Accesul nou propus pe amplasament are latimea de 6.00 m si este prevazut cu trotuare de o parte si de alta. Utilajele pentru stingerea incendiilor au acces la laturile constructiilor propuse pe amplasament.

4.5. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute

Se va tine cont de realizarea unor construcții și amenajări care prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural, conformare și amplasare goluri, raport plin- gol,

materiale utilizate, învelitoare, paletă cromatică nu depreciază valoarea peisajului existent.

4.6. Principii de intervenție asupra clădirilor existente

Nu este cazul. Amplasamentul este liber de construcții.

4.7. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale

Terenul se va reface pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m + trotuare 2x1.5m + spațiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE și PLAN CIRCULAȚII – existent și propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

Accesul nou propus pe amplasament va fi prevăzut cu trotuare, iar clădirile prevăzute perimetral cu accese pietonale.

4.8. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural

Terenul studiat prin P.U.D. va găzdui funcțiuni ce nu se situează între activitățile definite de legea 22/2001 anexa I, pentru ratificarea Convenției privind evaluarea impactului asupra mediului în context transfrontieră, adoptată la Espoo. De asemenea se află la o distanță de aproximativ 3,00 km de cea mai apropiată arie protejată (conform <http://atlas.anpm.ro/atlas#>).

Cadrul natural este definit de: climă, vânt, hidrologie, relief, vegetație/ faună. Cadrul construit este alcătuit din: construcții cu funcțiuni diverse, circulații, instalații edilitare, etc. Cadrul construit este influențat de cadrul natural prin: diferențe de temperatură, circulația aerului, circuitul apei în natură: ploaie/ zăpadă, umiditate, cursuri de apă, apă freatică, poziția văilor și colinelor, prezența plantațiilor. Cadrul natural este influențat de cadrul construit prin: funcționarea întreprinderilor de producție și a celor ce adăpostesc servicii, realizarea străzilor și trotuarelor, execuția rețelelor edilitare. Cele două sunt strâns legate într-o relație de interdependență, putându-se astfel influența reciproc, de aceea este necesară păstrarea unui echilibru în relația dintre cadrul natural și cel construit.

În zona studiată, cadrul construit (amenajat) este în continua dezvoltare, fiind predominant față de cel natural (neamenajat), de aceea este necesară întreținerea zonelor plantate existente.

4.9. Condiții de instituire a regimului de zona protejată și condiționari impuse de acesta

Reglementările extrase din documentațiile de urbanism și amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special al imobilului sunt următoarele: În zona există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – **Valul mare de pamant – înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A- 02558.05**. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zona de protecție a obiectivului cultural.

4.10. Soluții pentru reabilitare ecologică și dimensionarea poluării

Cel puțin 70% (în greutate) din deșeurile nepericuloase provenite din construcții și demolări (cu excepția materialelor geologice naturale menționate la categoria 17 05 04 din lista europeană a deșeurilor stabilită prin Decizia 2000/532/CE) și generate pe șantierul de construcții vor fi pregătite pentru reutilizare, reciclare și alte operațiuni de valorificare a materialelor, inclusiv operațiuni de rambleiaj care utilizează deșeuri pentru a înlocui alte materiale, în conformitate cu ierarhia deșeurilor și cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor

din construcții și demolări.

Operatorii vor limita generarea de deșuri în cadrul proceselor legate de construcții și demolări, în conformitate cu Protocolul UE de gestionare a deșeurilor din construcții și demolări, luând în considerare cele mai bune tehnici disponibile și utilizând demolarea selectivă pentru a permite îndepărtarea și manipularea în condiții de siguranță a substanțelor periculoase. De asemenea, aceștia facilitează reutilizarea și reciclarea de înaltă calitate prin îndepărtarea selectivă a materialelor, utilizând sistemele de sortare disponibile pentru deșeurile din construcții și demolări. Proiectarea clădirilor și tehnicile de construcție contribuie la circularitate și, în special, permit să se demonstreze, cu referire la ISO 20887 sau la alte standarde pentru evaluarea capacității de demontare sau a adaptabilității clădirilor, că modul în care acestea sunt proiectate le face mai eficiente din punctul de vedere al utilizării resurselor, mai adaptabile, mai flexibile și dotate cu o capacitate mai mare de demontare pentru a permite reutilizarea și reciclarea acestora.

Pentru amplasamentul studiat se iau măsuri de reducere a zgomotului, a prafului și a emisiilor poluante în timpul lucrărilor de construcție sau întreținere.

- **Diminuarea până la eliminare a surselor de poluare;**
- APE

Ape de suprafață

Se propune sistematizarea verticală a terenului astfel încât apele meteorice să se evacueze rapid.

Apele subterane

În cazul prevederii de subsoluri / demisoluri sunt necesare măsuri de hidroizolare a acestora, cu costuri suplimentare.

- AER

Calitatea aerului trebuie menținută la cote superioare prin controlarea emisiilor de substanțe rezultate în urma arderii combustibililor folosiți pentru încălzire.

- SOL

Măsuri de reducere a degradării solului

Se are în vedere:

- ✓ Modernizarea gestiunii deșeurilor (dotarea cu numărul de recipiente necesari, concomitent cu selectarea acestora la producător ca și ridicarea lor ritmică);
- ✓ Rezolvarea corectă a împrejmuirilor și a decupeurilor arborilor astfel încât să se evite scurgerea pământului pe trotuare și pe carosabil.

Menținerea calității mediului între limite acceptabile, cu tendința de aducere la parametrii naturali, constituie o linie strategică esențială a unui program de management al mediului (reconstrucție ecologică, asigurarea dezvoltării sale durabile).

De aceea, orientarea strategiei de management al mediului trebuie să se facă către:

- ✓ eliminarea tuturor surselor de poluare existente și viitoare;
- ✓ eliminarea emisiilor necontrolate;
- ✓ reducerea etapizată a emisiilor, în corelare cu progresul științific și tehnic în domeniu, în funcție de disponibilitățile financiare existente (studii cost-eficiență);
- ✓ elaborarea și aplicarea unui sistem legislativ pentru protecția calității aerului, la nivel național și local;
- ✓ implementarea unui sistem de monitorizare a calității mediului.

- NIVELUL FONIC

Zgomotul din traficul rutier:

Având în vedere că dezvoltarea zonei s-a făcut fără să țină seama de o serie de implicații asupra mediului înconjurător, se propune:

- ✓ controlul nivelului de zgomot al autovehiculelor;

- ✓ întreținerea carosabilului;
- ✓ amenajarea și întreținerea spațiilor plantate ca și plantarea de specii cu frunze persistente care să asigure protecție tot timpul anului.

- **Prevenirea producerii riscurilor naturale;**

Pentru prevenirea riscurilor naturale se vor respecta condițiile de fundare din studiul geotehnic și se va acorda o atenție deosebită sistematizării verticale.

Sistematizarea verticală a terenului se va realiza astfel încât scurgerea apelor meteorice de pe acoperișuri și de pe terenul amenajat să se facă către un sistem centralizat de canalizare – șanțuri de scurgere a apelor pluviale de-a lungul drumurilor – fără să afecteze proprietățile învecinate.

De asemenea, drumurile vor avea îmbrăcăminti și profiluri transversale corespunzătoare pentru o bună utilizare și pentru o bună scurgere a apelor meteorice.

Conform studiului geotehnic, pentru exploatarea normală a construcțiilor se recomandă:

- protejarea terenului de fundare împotriva umezirii, în perioada execuției și în timpul exploatarei, prin îndepărtarea apelor de suprafață și înălțarea unor eventuale pierderi de apă din conducte;
- pentru evitarea infiltrării în teren a apelor de suprafață, în timpul exploatarei construcției, se recomandă astfel executarea unui trotuar etans cu lățimea de 1 m în jurul clădirii;
- nivelarea terenului, asigurându-se scurgerea rapidă și fără piedici a apelor de suprafață;
- prevenirea umezirii terenului cu apă din rețelele de alimentare cu apă și canalizare, conform dispozițiilor prevăzute în Normativul NP 125/2010 a Normativului C56/1985 și a altor normative în vigoare.

Se recomandă urmărirea comportării în timp a construcțiilor și conform prevederilor Normativ P 130/1999 – Normativ privind comportarea în timp a construcțiilor.

- **Epurarea și preepurarea apelor uzate;**

Apele rezultate din activitățile menajere vor fi evacuate în rețeaua de canalizare a municipiului Constanța după racordarea la rețeaua din zonă. Aceste ape trebuie să corespundă la principalii indicatori de calitate cf. NTPA 002-2005 pentru a putea fi deversate în stația de epurare a municipiului.

- **Depozitarea controlată a deșeurilor;**

Deșeurile menajere vor fi colectate în recipiente speciale (containere etanșe) și preluate de către o firmă autorizată și duse la depozitul de gunoi al mun. Constanța, în baza unui contract încheiat. Platforma este amplasată în partea de nord-vest a amplasamentului, adiacent accesului carosabil în incintă.

- **Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de maluri, plantări de zone verzi;**

Toate spațiile libere dintre construcții vor fi înierbate, iar în zona spațiului de protecție a drumurilor se vor planta arbori, ce vor constitui perdeaua de protecție a acestora.

- **Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate;**

Nu este cazul.

- **Refacere peisagistică și reabilitare urbană;**

Se recomandă ca amenajările spațiilor verzi să țină seamă de regulile de amenajare peisajeră și să urmărească compunerea unor spații cu valoare ambientală.

- **Valorificarea potențialului turistic și balnear;**

Nu este cazul.

- **Eliminarea disfuncționalităților din domeniul căilor de comunicație și a rețelelor edilitare majore;**

Se recomandă reabilitarea rețelei de drumuri din zonă pentru creșterea accesibilității și reducerea poluării aerului și a poluării fonice.

Se va acționa în sensul dezvoltării rețelelor edilitare și a branșării obiectivelor.

4.11. Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului

În zonă se întâlnesc următoarele tipuri de proprietăți:

- teren proprietate publică de interes local – căile de circulație (străzile);

La N - cale de acces cu nr. cad. 231048;

Terenul proprietate studiat se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m +trotuare 2x1.5m+spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

- obiectivele de interes public:

Racordurile rețelelor edilitare realizate de investitor în cooperare cu autoritățile publice locale pentru buna funcționare a construcțiilor de pe amplasament, ce se afla pe domeniul public.

4.12. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi

- se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:

- 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 zonei;
- suprafețele libere neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- suprafețele neocupate de circulație, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200mp;
- se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- A2 – minim 20% din incinta va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

4.13. Profiluri transversale specifice

Profilurile transversale sunt prezentate în planșa U2.1 REGLEMENTARI

URBANISTICE, respectiv U2.2 POSIBILITATE DE MOBILARE PLANIMETRICA – SECTIUNE TRANSVERSALA - S1, respectiv SECTIUNE LONGITUDINALA – S2.

Terenul proprietate studiat se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14m (carosabil 7m +trotuare 2x1.5m+spatiu verde 2x2m), conform plan REGLEMENTARI URBANISTICE si PLAN CIRCULATII – existent si propus, aferent PUZ aprobat cu HCL nr. 319/20.11.2012.

4.14. Lucrări necesare de sistematizare verticală

Înțelesă ca operație de proiectare și execuție, în limitele terenului studiat aparținând SC ANDO COM SRL, sistematizarea verticală are în vedere realizarea următoarelor operații:

1.) Se va stabili în mod organizat, la scara întregii incinte supusă sistematizării verticale, cotele $\pm 0,00$ m pentru cele trei construcții, astfel încât, prin realizarea unui volum minim de terasamente, transportate pe cele mai scurte distante și cu cele mai eficiente mijloace:

- să se realizeze un nou microrelief, apt să oprească accesul apelor meteorice din afara incintei, în incinta sistematizată vertical, atât în timpul execuției cât și în cel al exploatarei;

- să se îndepărteze de la construcții apele meteorice căzute în incintă, dirijându-le și evacuându-le în exterior prin: mijloace de suprafață (șanțuri, rigole, etc.), rețele subterane (canalizare), lucrări speciale (bazine de retenție, stații de pompare etc.).

2.) Să asigure căilor de comunicație (drumuri, alei) condiții optime de circulație pentru vehicule și pietoni și să susțină totalitatea lucrărilor de infrastructură (terasamente, podețe, ziduri de sprijin etc.).

3.) Să asigure condiții optime de fundare pentru toate obiectele prevăzute în incintă cum ar fi:

- ridicarea nivelului de fundare, prin platforme în umplutură, ori de câte ori nivelul apelor freactice impune și rezistența stratului de fundare permite acest lucru în scopul evitării infiltrațiilor și epuizărilor pe timpul execuției săpăturilor.

- realizarea racordului cu calea de acces existentă și propusă spre redimensionare, precum și realizarea parcarii supraterane propuse.

4.15. Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, procentul de ocupare al terenului)

ALINIAREA CONSTRUCȚIILOR

Aliniamentul este propus la 5.00 m față de suprafața carosabilă a căii de acces redimensionată, respectiv la 6.52 m față de limita proprietății SC ANDO COM SRL. Până în axul drumului propus se măsoară 8.51 m.

ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR

- **UNITATE PRODUCTIE 1**

H coamă/terasă = +10.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 2**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

- **UNITATE PRODUCTIE 3**

H coamă/terasă = +6.0 m de la ± 0.00 (maxim impus de C.U. este de 12.00 m)

PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Procent de ocupare P.O.T. existent = 0.0 %

Procent de ocupare P.O.T. propus = 34 %

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a P.O.T. este de 45 %.

4.16. Coeficientul de utilizare al terenului

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. existent = 0 mp ADC/mp teren

Coeficientul de utilizare a terenului C.U.T. propus = 0.42 mp ADC/mp teren

Conform Certificatului de Urbanism limita maxima a C.U.T. este de 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3; CUT volumetric: 4,50.

4.17. Asigurarea utilităților (surse, rețele, racorduri).

În prezent zona dispune de următoarele utilități:

Alimentarea cu energie electrică

Alimentarea cu energie electrică a obiectivului propus se va realiza de la rețeaua electrică aeriană existentă în zona, prin extinderea acesteia, conform avizului emis de către E-distributie, respectiv avizul și reglementările emise de CNTEE Transelectrica SA.

Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de bransare/ racordare la rețeaua publică de distribuție a energiei electrice vor fi suportate de beneficiar.

Alimentare cu apă rece

Soluția de principiu pentru alimentarea cu apă:

Lucrările de alimentare cu apă, vor respecta legislația în vigoare: STAS 1343/1-96; STAS 1478-90; STAS 1342/91; STAS 4706/88; STAS 8591/95; Ordin MS1935/96; Legea 137/96; Legea 107/96; HG 101/97.

Sursa de apă:

Alimentarea cu apă a clădirilor propuse în zona studiată se va asigura din rețea, cu acordul și specificațiile avizului emis de către RAJA.

Alimentarea cu căldura a imobilului

Alimentarea cu energie termică a clădirilor propuse se va realiza individual cu centrală termică proprie cu pompe de căldură.

Emisia de noxe trebuie să se încadreze în limitele prevăzute în Ordinul nr. 462/93 – Condiții tehnice privind protecția atmosferei – anexa 2, pct.4.

Prepararea hranei se va face la plite și aragazuri electrice.

Canalizare/ ape uzate menajere

În prima etapă:

Se propune ca evacuarea și colectarea apelor uzate menajere provenite de la obiectivul propus pe amplasamentul studiat să se facă într-o fosa septică. Evacuarea apelor pluviale de pe acoperișuri se va realiza prin burlane cu descărcare liberă la nivelul trotuarelor și dirijate prin pantă spre exteriorul incintei către rigola stradală.

În a doua etapă:

După realizarea în zonă a rețelei de canalizare menajeră obiectivele propuse se vor racorda la aceasta prin intermediul unor cămine de racord. Apele uzate evacuate în rețeaua de canalizare trebuie să respecte indicatorii de calitate prevăzuți în N.T.P.A. 002/2005.

Racordul de canalizare ape uzate se va face cu respectarea prevederilor din avizului emis de RAJA.

Cheltuielile de proiectare și execuție a lucrărilor de bransare/ racordare la rețeaua publică de distribuție a apei și la rețeaua publică de canalizare vor fi suportate de beneficiar.

Apele pluviale/ meteorice nu vor fi deversate în rețeaua publică de canalizare.

Instalații de telecomunicații

În baza unui aviz de racord construcțiile se vor bransa la rețeaua de comunicații voce și date existentă în zona.

Gospodărire comunală:

Evacuarea deșeurilor menajere se va face în urma încheierii unui contract de prestări servicii cu o firmă specializată, ce va asigura transportul, sortarea și depozitarea deșeurilor la groapa ecologică a municipiului Constanța.

4.18. BILANȚ TERITORIAL

Bilanț Teritorial Existent:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE EXISTENTĂ (DIN ACTE)				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	100	0%	0 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	0	0		
Construcții existente	0 constructii			
TOTAL S.C.	0	0		
TOTAL S.D.	0	0		
Circulații pietonale/ Circulații auto și parcare	0	0		
Spatii verzi amenajate	3000	100		

Bilanț Teritorial propus:

BILANȚ TERITORIAL SITUAȚIE PROPUȘA				
Parcela	EXISTENT		INDICATORI URBANISTICI	
	mp	%	P.O.T.	C.U.T.
SC ANDO COM SRL				
Suprafata teren - S.T.	3000	66	34%	0.42 mp ADC/ mp teren
Suprafata construita la sol	1020	34		
Construcții existente	0 constructii			
Construcții propuse	3 unitati productie propuse			
TOTAL S.C.	1020	34		
TOTAL S.D.	1260			
Circulații pietonale/ Circulații auto și parcare	480	16		
Spatii verzi amenajate	1500	50		

5. Concluzii

Prin prezenta documentație s-a urmărit înscrierea amenajării și dezvoltării urbanistice propuse a zonei în prevederile PUG și PUZ cu HCL aprobat.

Din analiza condițiilor existente și ca urmare a prevederilor din prezenta lucrare se poate concluziona că amplasamentul intruneste condițiile pentru amplasarea funcțiilor propuse și va completa prin prezenta lucrare prevederile Planului Urbanistic General al Municipiului Constanța.

Categoriile principale de interventie, care sa sustina materializarea programului de dezvoltare

S-au tratat urmatoarele categorii principale de interventie:

- reglementarea terenului;
- lucrari de sistematizare verticala;
- organizarea retelei stradale;
- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, P.O.T., C.U.T.);
- reglementari specifice detaliate – permisiuni si restrictii – incluse in regulamentul local de urbanism aferent PUZ;
- statutul juridic al terenurilor;
- masuri de protectie a mediului;
- masuri de eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice.

Prioritati de interventie

Pentru realizarea investitiei sunt enuntate urmatoarele prioritati de interventie:

- realizarea sistematizarii terenurilor;
- modernizarea drumurilor si realizarea circulatiei auto si pietonale adiacente si pe amplasament.

Apprecieri ale elaboratorului PUD asupra propunerilor avansate, eventuale restrictii

Prin aprobarea acestui Plan Urbanistic de Detaliu de catre Consiliul Local al municipiului Constanta se va dezvolta zona de productie existenta si va facilita alte investitii viitoare in zona, precum si imbunatatirea contributiei la bugetul local.

Avandu-se in vedere pozitia amplasamentului intr-o zona industriala/de productie si servicii, se impun o serie de masuri pentru obtinerea unei zone unitare si bine structurate prin:

- tratarea unitara a constructiilor din punct de vedere functional si estetic;
- structura spatial volumetrica si functionala a zonei;
- tratarea cu cea mai mare atentie si rezolvarea corecta a circulatiei auto si pietonale in zona;
- tratari urbanistice de asemenea maniera incat sa se puna in valoare perspectivele favorabile catre zona studiata si cele din zona studiata catre zonele inconjuratoare;
- analiza atenta si conformarea la cote inalte calitative a spatiilor create, atat a celor publice cat si a celor private;
- abordarea atenta a zonelor verzi, a zonelor plantate, cat si a elementelor de mobilier urban care vor contribui la realizarea unei zone cu caracter bine individualizat;
- folosirea de materiale de buna calitate, cu texturi si culori armonios studiate, in vederea integrarii in dominanta arhitecturala a zonei.

Parcela destinata construirii indeplineste urmatoarele conditii:

- acces direct carosabil dintr-o singura directie, de la calea de acces existenta, ce va fi redimensionata;
- posibilitatea de racordare la retelele edilitare existente;
- asigurarea parcarii in interiorul parcelei.

La realizarea obiectivelor vor fi utilizate fondurile private ale beneficiarului.

6. Anexe

- *Tema program;*
- *Studiu topografic;*
- *Studiu geotehnic;*

B. PIESE DESENATE

Încadrare în zonă
Situafie existentă
Reglementări urbanistice
Reglementări edilitare
Obiective de utilitate publică
Posibilități de mobilare urbanistică



Întocmit,
arh. ANDREI PURCARU





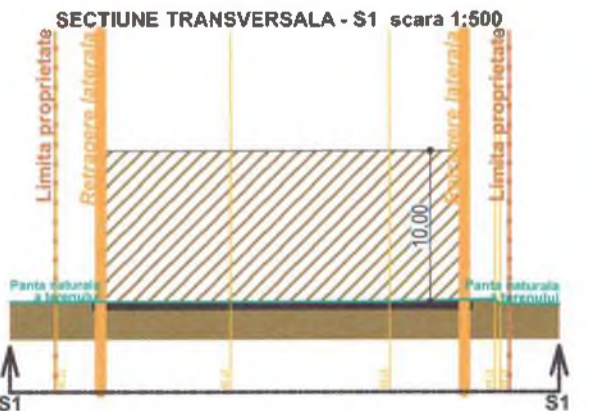
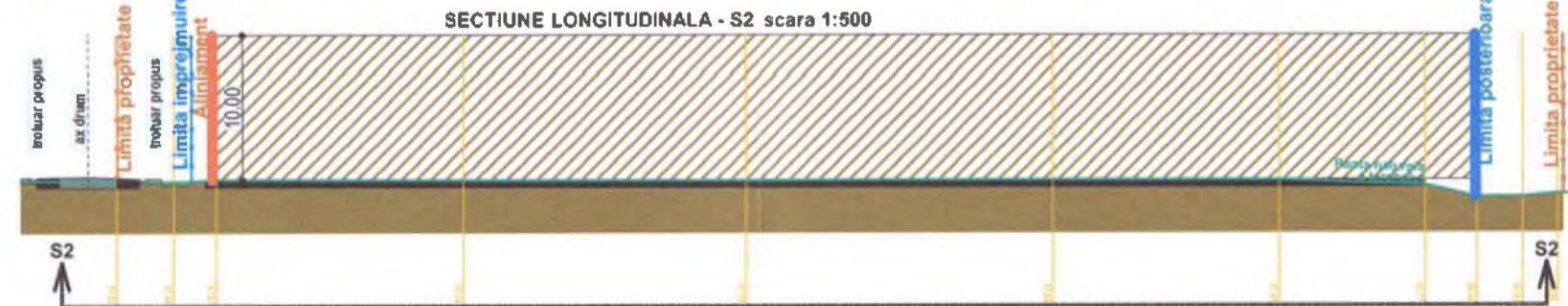
INVENTAR DE COORDONATE PUNCTE LA ESTABILIZAREA 1/10

No. Pnt.	X(N)	Y(E)
1	502460.000	741517.700
2	502460.000	741600.200
3	502460.000	741682.700
4	502460.000	741765.200

NOTA: Conținutul se realizează în conformitate cu dispozițiile Legii nr. 36/1997 art. 8, al. 20 în vigoare și în baza planșelor de proiectare PUG-1/2010 și PUG-2/2010 aprobate prin Hotărârea Consiliului Local nr. 10/2010 din data de 12.03.2010. Proiectul este în vigoare în scopul realizării lucrărilor de construcție. UNITATE DE PROIECTE 1:1000

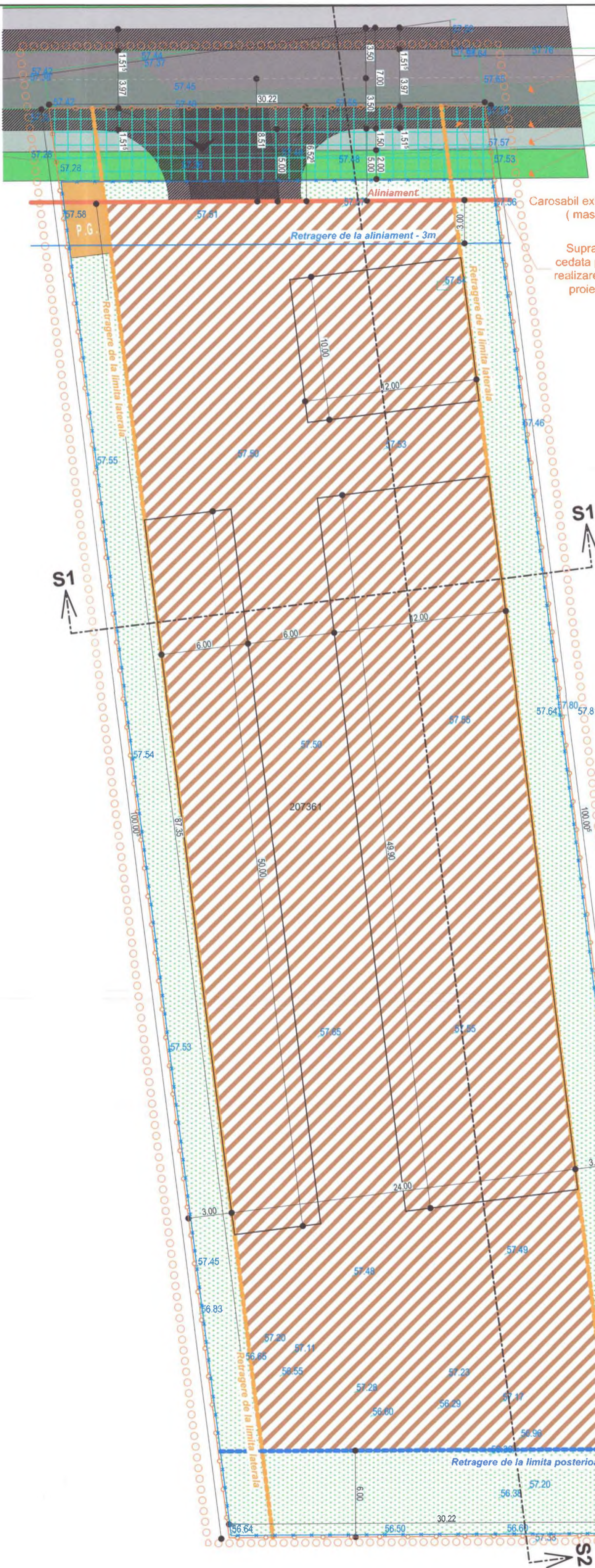
LEGENDA

- Semne convenționale**
- Limita arie studiată prin P.U.D.
 - Limita parcele proprietate
 - Imprejmuire propusă
 - Aliniament
 - Retragere de la aliniament
 - Limita laterala
 - Limita posterioara
 - Acces cladire propusă
 - Acces auto
 - Arie edificabila
 - Construcție propusă
 - Alei pietonale propuse
 - Spatiu verde
 - Axul drumului
 - Spatii carosabile existente/ propuse
 - Locuri parcare
- DRUM PROIECTAT (amprița 14,00 m)**
- Carosabil existent (masurat)
 - Carosabil existent (acte)
 - Extindere carosabil existent
 - Trotuar propus 2x1,50 m
 - Spatiu verde propus 2x2,00 m
 - Suprafata cedala pentru realizare drum proiectat 151,56 mp
 - Punct colectare deseuri
 - Stalp MT



REGLEMENTARI URBANISTICE - 1:500

LIMITA INTRAVILAN - conform PUG aprobat



- Carosabil existent (acte)
- Extindere carosabil existent
- Trotuar propus 2x1,50 m
- Spatiu verde propus 2x2,00 m

LEGENDA

- Semne conventionale**
- Limita arie studiata prin P.U.D.
 - Limita parcele proprietate
 - Imprejmuire propusa
 - Aliniament
 - Retragere de la aliniament
 - Limita laterala
 - Limita posterioara
 - Acces cladire propusa
 - Acces auto
 - Arie edificabila
 - Constructie propusa
 - Alei pietonale propuse
 - Spatiu verde
 - Axul drumului
 - Spatii carosabile existente/ propuse
 - Locuri parcare

DRUM PROIECTAT (ampriza 14,00 m)

- Carosabil existent (masurat)
- Carosabil existent (acte)
- Extindere carosabil existent
- Trotuar propus 2x1,50 m
- Spatiu verde propus 2x2,00 m
- Suprafata cedata pentru realizare drum proiectat
- P.G. - Punct colectare deseuri
- Stalp MT

COEFICIENTI URBANISTICI PENTRU AMPLASAMENTUL STUDIAT			
S TEREN	Din acte =3.000,00mp		TOTAL
	EXISTENT	PROBUS	
Sc	0,00 mp	1020.00 mp	1020.00 mp
Sd	0,00 mp	1260.00 mp	1260.00 mp
P.O.T.	0.00%	34.00 %	34.00%
C.U.T.	0.00	0.42	0.42

<p>Mod de utilizare al terenului:</p> <p>S teren = 3000,00mp = 100,00%, din care:</p> <p>S constructii = 1020,000mp = 34,00%</p> <p>S spatii verzi = 1500,00mp = 50,00%</p> <p>S circulatii pietonale/rutiere = 480,00mp = 16,00%</p>	<p>Sc U.P.1 = 120,00mp</p> <p>Sd U.P.1 = 360,00mp</p> <p>Sc U.P.2 = 600,00mp</p> <p>Sd U.P.2 = 600,00mp</p> <p>Sc U.P.3 = 300,00mp</p> <p>Sd U.P.3 = 300,00mp</p> <p>S teren = 3000,00mp</p> <p>Sc TOTAL (1+2+3) = 1020,00mp</p> <p>POT = 34% (maxim admis=45%)</p> <p>Sd TOTAL (1+2+3) = 1260,00mp</p> <p>CUT = 0.42 (maxim admis=1.8)</p>
--	---

NOTA

-Locurile de parcare se vor asigura conform HCL nr. 113/ 2017, cu modificarile ulterioare.

-Numarul de angajati 30.

PROBLEMATICA DE MEDIU	MĂSURI PROECȚIA MEDIULUI
SISTEMATIZAREA VERTICALA / MODUL DE PRELUARE A APELOR PLUVIALE/ ASIGURAREA UTILITATILOR	-SE VA URMARI SISTEMATIZAREA VERTICALA A SUPRAFETELOR PENTRU SCURGEREA APELOR PLUVIALE LA SISTEMUL CENTRALIZAT DE CANALIZARE. - ASIGURAREA UTILITATILOR SE VA FACE SISTEM CENTRALIZAT PENTRU EVITAREA POLUARI SI PENTRU ASIGURAREA UNUI STANDARD DE VIATA CIVILIZAT
MODUL DE GESTIONARE A DESEURILOR MENAJERE	-PRELUAREA DESEURILOR MENAJERE SE VA FACE REGULAT IN BAZA UNUI CONTRACT AL ASOCIATIE DE PROPRIETARI CU O FIRMA DE SALUBRITATE ATESTATA -SE VA AVEA IN VEDERE COLECTAREA SELECTIVA A DESEURILOR.
POLUANȚI GENERAȚI DE FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ	-POLUANȚII PRODUSI IN CADRUL FUNCȚIUNII DE ADMINISTRATIE NU SUNT SEMNIFICATIVI RAPORTAT LA PARAMETRII CERUTI DE LEGISLATIA ACTUALA PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI DACA SUNT RESPECTATE NORMELE IN VIGOARE. -POLUANȚII PRODUSI IN CADRUL FUNCȚIUNII DE HALA PRODUCTIE - PRELUCRARE TABLA NU SUNT SEMNIFICATIVI RAPORTAT LA PARAMETRII CERUTI DE LEGISLATIA ACTUALA PRIVIND PROTECTIA MEDIULUI DACA SUNT RESPECTATE NORMELE IN VIGOARE. SE VA URMARI EVIDENTA GESTIUNII DESEURILOR CONFORM REGULAMENTARILOR DE MEDIU.

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 86180/04.05.2023
ARHITECT ȘEF

ORDINUL ARHITECTILOR DIN ROMANIA
6014
Mihai GRAJDEANU

REGLEMENTARI URBANISTICE (DE DETALIU) - 1:200

VERIFICATOR	PROIECTANT GENERAL S.C. COMPASSARCH S.R.L. CUI 37408549 PROIECTANT URBANISM S.C. AC STUDIO S.R.L. CUI 224357203	CERINTA A	REFERAT NR./DATA	PROIECT NR. 160 / 2021
SEF PROIECT	arh. Mihai GRAJDEANU	SCARA 1:200	BENEFICIAR: SC ANDO COM S.R.L. Adresa: str. I.G. Duca nr. 12, mun. Constanta, jud. CT	Faza P.U.D.
SEF PROIECT URBANISM	arh. Andrei PURCARU	DATA 2023	DENUMIRE PROIECT: ELABORARE P.U.D. - CONSTRUIRE UNITATE DE PRODUCTIE Amplasament: parcela A903/82 lot3+lot4+lot5, nr. cad. 207361, mun. Constanta, jud. CT	Format A1
ARHITECTURA / DESENAT ARH.	arh. Mihai GRAJDEANU	TITLUL PLANȘEI: REGLEMENTARI URBANISTICE		Plansa nr. U.2.1

DOCUMENTUL DESENUL REPREZINTA PROPRIETATE INTELECTUALA A COMPANIEI S.C. COMPASSARCH S.R.L. SE SANCTIONEZA CONFORM LEGII NR. 84/1998 TRANSMITEREA SAU REPRODUCEREA INTEGRALA SAU PARTIALA, FARA APROBAREA SCRIȘA A COMPANIEI S.C. COMPASSARCH S.R.L.