

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 485/17.11.2023

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -

- construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătăinu nr. 131, investitor societatea Prefabricate Dobrogea 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. 223532/17.11.2023,
- avizul Arhitectului șef nr. 218101/10.11.2023;
- raportul Biroului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 223837/17.11.2023;
- 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. 27<sup>1</sup> 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 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, 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 Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea domnului Pancencu Iurin, în calitate de reprezentant al societății Prefabricate Dobrogea SRL, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 162189/23.08.2023, completată cu adresa nr. 167744/31.08.2023;

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 magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătăinu nr. 131, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

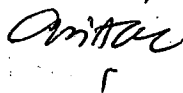
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. IC Brătăinu nr. 131, în suprafață de 69.823 mp (potrivit actelor de proprietate) și 69.769 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 254165, înscris în cartea funciară nr. 254165 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Prefabricate Dobrogea SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1980/16.06.2021 la Societatea profesională notarială Anastase și Asociații, grevat de drept de ipotecă în favoarea societății Dedeman SRL.

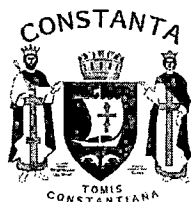
Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Compartimentul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generală urbanism și patrimoniu, domnului Pancencu Iurin în calitate de reprezentant al societății Prefabricate Dobrogea 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. 223532/17.11.2023

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătăinu nr. 131, investitor societatea Prefabricate Dobrogea SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3078/05.12.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 04.12.2024), Raportul informării și consultării publicului nr. 204398/23.10.2023, avizul nr. 218101/10.11.2023 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 magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătăinu nr. 131, investitor societatea Prefabricate Dobrogea SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

5



Pentru ZRCC 1, eliberarea CU si AC se vor face pe baza PUD, in cazul in care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.

- Utilizari admise: utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici; grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- Utilizari admise cu conditionari: se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale; se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40 metri.

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

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: terenul se va parcela in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulatiilor carosabile si pietonale publice si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier; in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30 m; pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15 m, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim 18 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de specificul unei operatiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii; se va asigura racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura (acceleare - decelerare); in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum 3,50 m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 m; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca

nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete; se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0,80-1,20 m inaltime; in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m; se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate; CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 m, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4 m de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3 m cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 m (aliniament posterior) cu exceptia parterului; atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20m fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8 mp.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20 m de la aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumătate din inaltime, dar nu mai puțin de 4 m; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5 m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel puțin jumătate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai puțin de 5 m; se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai puțin de 10 m distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1,80 m de la pardoseala incaperilor; in cazul cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumătate, dar nu mai puțin de 6 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile; se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum 50 m pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie, respectiv de maximum 25 m pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimii cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri; se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25 m de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane; se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, 30 % va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ; pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0,80-1,20 m inaltime;

- Imprejmuiri: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20 m, vor avea un soclu opac de circa 0,50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu; se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2,20 m si minim 1,80 m inaltime din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

- Procent maxim de ocupare a terenului: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: POT<sub>maxim</sub> = 80% exclusiv echipamente publice;

POT<sub>maxim</sub> - pentru echipamente publice - conform normelor specifice sau temei.

În toate cazurile POT<sub>maxim</sub> poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului:

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

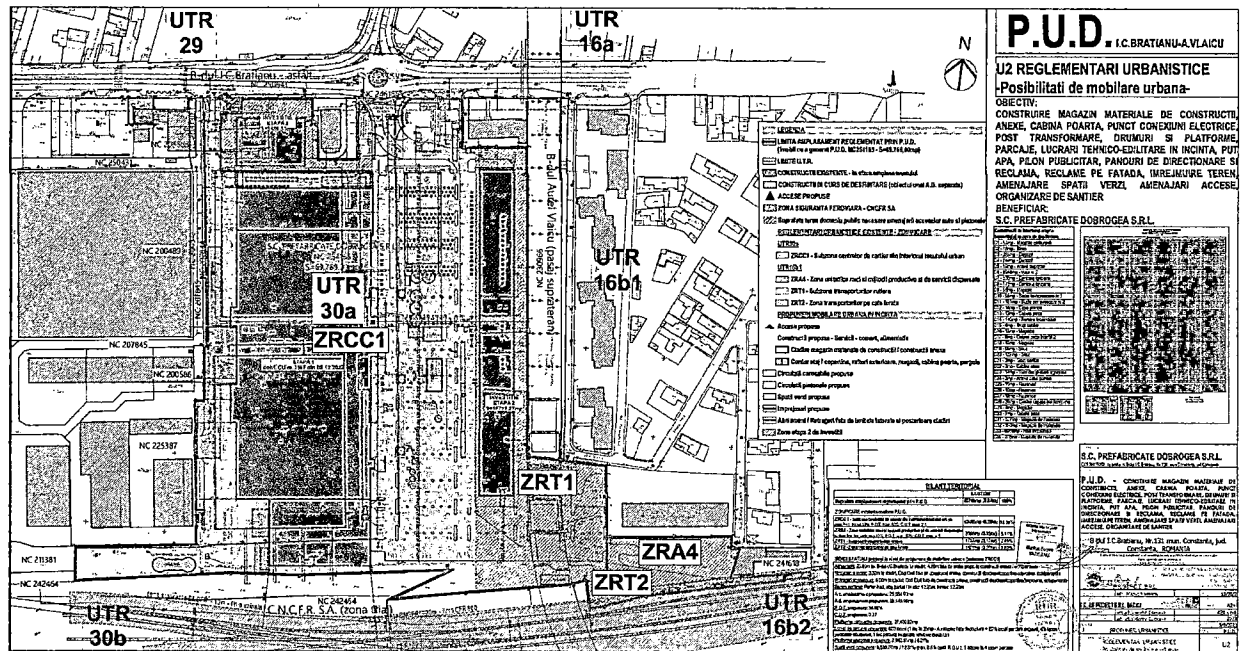
P+3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2,4;

P+5-7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3,0.

La constructii cu P+8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0. CUT<sub>maxim</sub> - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

CUT<sub>maxim</sub> poate fi depasit cu maximum 2,0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD – Planşa reglementări urbanistice

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste amplasarea unui spatiu comercial de tip magazin de bricolaj, in Constanta, la b-dul I.C.Bratianu, pe terenul proprietate privata a beneficiarului, identificat cu numarul cadastral 254165.

Investitia prin programul care o fundamenteaza este un magazin – deposit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii - "magazin general materiale de constructii", scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa construiasca ca un "hobby" in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.

Funciunea principala a constructiei este de comert cu materiale de constructii.

In vederea eliberarii amplasamentului pentru construirea magazinului de bricolaj, se efectueaza si lucrari de desfiintare constructii industrial-edilitare existente, ce au urmat o procedura de autorizatie de desfiintare separata.

Pe terenul ce ramane liber de constructii, in afara propunerii de amenajare a magazinului de constructii si intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, se propune amplasarea unor cladiri cu functiuni similare de servicii, respectiv comert si/sau alimentatie.

Obiectivul principal al investitiei, respectiv magazinul de materiale de constructii, se propune a se amplasa izolat, retras de la aliniament in plan secundar si aliniat limitei laterale vestice a amplasamentului, cu deschiderea fatadei principale pe directia centrului municipiului.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratianu, situat adiacent si central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratianu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratianu.



### **Obiectivele noi solicitate prin tema-program :**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza un Complex Comercial cuprinzand:  
In prima etapa de dezvoltare se doreste construirea unui ansamblu de tip "HYPERMARKET", constand intr-o constructie principala de tip magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

### **Lucrari propuse**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. Lucrari de construire:

a). Constructii nou propuse:

*Constructie principala:* MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, parter inalt si etaj partial (A.c.=19.688,45mp)

*Anexe (gospodarie antiincendiu, cabina poarta, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare, punct de transformare si punct de conexiune):*

- GOSPODARIE ANTIINCENDIU - 1buc, h max.7.30m, A.c.=192.51mp,

- CABINA POARTA - 1 buc, Hmax. = 2,50m

- RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE (SOPRON DESCHIS ACOPERIT) - 2buc, A.c.=394.77mp si A.c.=598.12mp;

- COPERTINA CARUCIOARE - 3 buc, Hmax. = 2,47m

- POST DE TRANSFORMARE - 1 buc, Hmax. = 2,50m, A.c.=11.96mp,

- PUNCT DE CONEXIUNI ELECTRICE - 1 buc, Hmax. = 2,65m, A.c.=12.00mp

b). Constructii tehnico-edilitare aferente magazinului: SEPARATOR HIDROCARBURI subteran

2. Lucrari de racord utilitati, drumuri si platforme, amenajare accese:

a). Racordul de alimentare cu apa

b). Racordul de canalizare menajera

c). Racordul de canalizare pluviala

d). Racordul de alimentare cu energie electrica

e). Drumuri si platforme in incinta

f). Amenajare accese

3. Lucrari de imprejmuire, spatii verzi:

a). Imprejmuire

- IMPREJMUIRE TIP A, opaca, Hmax = 2,70m:

- IMPREJMUIRE TIP B, transparenta, Hmax = 2,05m:

b). Spatii verzi

4. Obiecte publicitare

- RECLAME FATADA - Reclama fatada acces principal clienti - 1buc.; Reclama fatada acces secundar clienti - 1buc.; Reclama fatada acces Drive-in - 2buc.

- PILON PUBLICITAR, 3 fete - 3.5m x 4.9m, Hmax. = 22.00m - 1 buc.

- PANOU PUBLICITAR, 2 fete - 3m x 4m, Hmax. = 5,00m - 1buc.

### **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Procentul de ocupare al terenului: P.O.T. max. 80%;

Parcaje: Necesarul de locuri de parcare se calculeaza conform HCL nr.113/2017 completata cu HCL nr.28/2018, respectiv conform art.5, lit.b) si lit.d) din HCL nr.113/2017, pentru constructii comerciale. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp, iar pentru angajati se va asigura un supliment de 20% fata de numarul total de locuri de parcare.

### **Funcțiunea clădirii este de comert cu regim de inaltime P + E partial.**

Constructia propusa va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar avand urmatoare distante fata de vecinatati:

- la cca. 56.64m fata de limita nordica de proprietate, la b-dul I.C.Bratianu

- la cca. 15.77m fata de limita vestică de proprietate
- la cca. 5.00m fata de limita sudică de proprietate
- la cca. 95.24m fata de limita estică de proprietate

**INDICI SPATIALI** propusi la nivel de propunere de mobilare urbana (subzona ZRCC1)  
Aliniament: 20,00m ax B-dul I.C.Bratianu la cladiri; 4,00m fata de limita propr. la constructii anexa / echipamente

Retrageri laterale: 3,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Retrageri posterioare: 5,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Regim inaltime: Parter inalt, etaj partial / H atic: 10.20m, Hmax: 12.20m

A.c. amplasament propunere: 25,554.93mp

A.d. amplasament propunere: 26,146.98mp

**P.O.T. propunere: 36.62%**

**C.U.T. propunere: 0.37**

Platforme carosabile propunere: 31,400.92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - A.vanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajati, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2,943.51mp / 4.21%

Spatii verzi propunere: 8,590.07mp / 12.31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

#### **Bilant territorial**

	<b>EXISTENT</b>	
<b>Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.</b>	<b>69769mp (6.97ha)</b>	<b>100%</b>

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.

<b>ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban</b> max.P+3, Hmax.15m; P.O.T. max. 80%; C.U.T. max. 2,4	62495mp (6.25ha)	89.58%
<b>ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate</b> H max.9m; Sp. verzi min.10%; P.O.T. max. 50%; C.U.T. max. 4,5;	3566mp (0.35ha)	5.11%
<b>ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere</b>	1737mp (0.17ha)	2.49%
<b>ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata</b>	1971mp (0.20ha)	2.82%

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.09.2023** s-au stabilit următoarele:

- 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;
- ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se vor prezenta atât concluziile demersului consultării populației, cât și soluția de optimizare a circulației în zona studiată avizată de Comisia de circulație prin avizul seria A nr. 7076/17.08.2023, rezultată în urma evaluării impactului produs de noile inserții și a propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților.

Informarea și consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 28.09.2023 - 23.10.2023.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.11.2023** s-a propus avizarea documentației prezentate, urmând ca rezolvarea intersecției giratorii a bd. IC Brătianu cu str. Pasajului să fie studiată și rezolvată prin prevederile PUZ Marile Bulevarde, proiect aflat în derulare, inițiat de UAT municipiul Constanța.

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. 3078/05.12.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 04.12.2024).

**Arhitect șef,**  
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape above a horizontal line.



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

**RAPORT**  
Nr. 223837/17.11.2023

Urmare solicitării nr. 162189/23.08.2023 formulată de domnul Pancencu Iurin, în calitate de reprezentant al societății Prefabricate Dobrogea SRL, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătianu nr. 131, completată cu adresa nr. 167744/31.08.2023, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. IC Brătianu nr. 131, în suprafață de 69.823 mp (potrivit actelor de proprietate) și 69.769 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 254165, înscris în cartea funciară nr. 254165 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea societății Prefabricate Dobrogea SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1980/16.06.2021 la Societatea profesională notarială Anastase și Asociații, grevat de drept de ipotecă în favoarea societății Dedeman SRL.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. IC Brătianu nr. 131 se află în UTR 30a, zona de reglementare ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban:



Extras PUG

Localizare teren bd. IC Brătianu nr. 131

Pentru ZRCC 1, eliberarea CU si AC se vor face pe baza PUD, in cazul in care complexitatea obiectivului propus nu impune elaborarea PUZ.

- Utilizari admise: utilizarile admise vor tine seama de modul de localizare a centrelor de cartier existente, partial configurate in conditii foarte limitate de teren; se admit conversii ale locuintelor in spatii cu alte destinatii; se admit extinderile de spatii comerciale de la parterul blocurilor de locuit: institutii, servicii si echipamente publice la nivel de cartier; sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, agentii imobiliare, consultanta in diferite domenii, alte servicii profesionale; lacasuri de cult; edituri, media; servicii sociale, colective si personale, activitati asociative diverse; comert cu amanuntul si piata agro-alimentara; depozitare mic-gros pentru aprovizionare la domiciliu si pentru aprovizionarea comertului cu amanuntul; hoteluri, pensiuni, restaurante, agentii de turism; loisir si sport in spatii acoperite; parcaje la sol si multietajate, intretinere autovehicule mici; grupuri sanitare publice si anexe necesare pentru gestionarea si intretinerea spatiilor publice. Toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada sau spre spatiile pietonale functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui program de functionare specific.

- Utilizari admise cu conditionari: se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii liberale; se admit la parterul cladirilor activitati in care accesul publicului nu este liber numai cu conditia ca sa nu fie alaturate mai mult de doua astfel de cladiri si sa nu prezinte la strada sau pe traseele pietonale un front mai mare de 40 metri.

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

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: terenul se va parcela in vederea mentinerii suprafetelor necesare institutiilor, serviciilor, echipamentelor, a circulatiilor carosabile si pietonale publice si a concesiunii sau vanzarii restului de teren pentru functiuni adecvate centrului de cartier; in cazul constructiilor publice dispuse izolat terenul minim este de 1000 mp cu un front la strada de minim 30 m; pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp si un front la strada de minim 15 m, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim 18 m in cazul constructiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; in functie de specificul unei operatiuni urbanistice vor putea fi concesionate sau cumparate una sau mai multe parcele adiacente.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice; se va asigura racordarea la sistemele moderne de telecomunicatii; se va asigura racordarea burlanelor la canalizarea pluviala este obligatoriu sa fie facuta pe sub trotuare sau circulatii; se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice din spatiile rezervate pietonilor, din spatiile mineralizate si din spatiile inierbate; se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila (aeriana) a cablurilor CATV.

- Circulatii si accese: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: parcela este construabila numai daca are asigurat un acces carosabil de minim 4m latime dintr-o circulatie publica in mod direct sau prin drept de trecere legal obtinut prin una din proprietatile invecinate; se recomanda ca accesesele dintr-o strada principala cu transport in comun sa fie asigurate printr-o bretea locala de dublura (acceleare - decelerare);

in cazul fronturilor continue la strada se va asigura un acces carosabil in curtea posterioara printr-un pasaj astfel dimensionat incat sa permita accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum 3,50 m); distanta maxima dintre aceste pasaje masurata pe aliniament nu va depasi 30 m; accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spatiul de circulatie special amenajat si va fi dimensionat astfel incat sa satisfaca nevoile de circulatie ale functiunilor de pe parcela, in functie de capacitatea cladirilor; este necesar ca prin PUZ sa fie clar delimitate circulatiile publice pietonale - strazi si pietete; se pot realiza pasaje si curti comune private accesibile publicului permanent sau numai in timpul programului de functionare sau numai pentru accese de serviciu; in toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului in spatiile publice a persoanelor cu handicap, in conformitate cu normele in vigoare.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice si a parcajelor publice; locurile de parcare se dimensioneaza conform normelor specifice si se dispun in constructii supra /subterane sau in parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0,80-1,20 m inaltime; in cazul in care nu se pot asigura in limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj in cooperare ori concesionarea locurilor necesare intr-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate in cadrul centrului de cartier sau in zona adiacenta la o distanta de maxim 150 m; se recomanda ca gruparea prin cooperare a parcajelor sa se faca in suprafete dimensionate si dispuse astfel incat sa permita ulterior, odata cu cresterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate; CLMC va stimula construirea de parcaje si garaje colective subterane, sau supraterane in cadrul zonelor ZRCM sau in vecinatatea acestora.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament : conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4 m, sau vor fi dispuse pe aliniament in functie de profilul activitatii, de normele existente si de situatia caracteristica de pe strazile adiacente; cladirile care nu au functia de institutii, servicii sau echipamente publice se amplaseaza cu retrageri de minim 4 m de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3 m cu conditia ca inaltimea maxima la cornisa a cladirilor sa nu depaseasca distanta dintre aceasta si aliniamentul de pe latura opusa a strazii sau circulatiei pietonale; cladirile care alcatuiesc fronturi continue vor avea o adancime fata de aliniament care nu va depasi 20 m (aliniament posterior) cu exceptia parterului; atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20m fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8 mp.

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile publice se vor amplasa in regim izolat, cladirile care adapostesc restul functiunilor se recomanda sa fie realizate predominant in regim continuu sau discontinuu; cladirile vor alcatui fronturi continue prin alipire de calcanele cladirilor invecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor pana la o distanta de maxim 20 m de la aliniament; in cazul fronturilor discontinue, in care cladirea se alipeste numai pe una dintre limitele laterale de o cladire avand calcan pe limita de proprietate iar pe cealalta latura se invecineaza cu o cladire retrasa de la limita laterala a parcelei si avand pe fatada laterala ferestre, noua cladire se va retrage obligatoriu de la aceasta limita, la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 4 m; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserică, distanta se majoreaza la 5 m; cladirile se vor retrage fata de limita posterioara la o distanta de cel putin jumatate din inaltimea cladirii masurata la cornisa dar nu mai putin de 5 m; se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10 m distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1,80 m de la pardoseala incaperilor; in cazul

cladirilor comerciale si de productie se admite regimul compact de construire cu conditia respectarii celorlalte prevederi ale regulamentului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimei fronturilor opuse; distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6 m numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: pentru orice utilizari se va tine seama de conditiile geotehnice de fundare a terenului, in raport cu inaltimele recomandabile; se recomanda inaltime maxime in planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulatie, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulatie si P+3 pe strazile cu 2 fire de circulatie; nu se limiteaza inaltimea maxima admisibila dar aceasta conditioneaza retragerea de la aliniament in cazul in care inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente; este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente; pentru asigurarea coerentei imaginii cadrului construit, inaltimea cladirilor de pe o strada principala cu fronturi continue sau discontinue se va intoarce si pe strazile secundare care debuseaza in aceasta pe o lungime de maximum 50 m pe strazile de 6 si 4 fire de circulatie, respectiv de maximum 25 m pe strazile cu 2 fire de circulatie; in acest spatiu se recomanda racordarea in trepte a inaltimei cladirilor de pe strada considerata principala cu inaltimea cladirilor de pe strada secundara daca diferenta dintre acestea este mai mare de doua niveluri; se admite ca la intersectii inaltimea maxima sa fie depasita cu cel mult doua niveluri pe o distanta de maxim 25 m de la intersectia aliniamentelor cu conditia sa nu se realizeze calcane; se recomanda ca inaltimea maxima pentru cladirile comerciale si cele pentru servicii profesionale, colective si personale sa nu depaseasca P+3 niveluri din considerente comerciale si de accesibilitate a publicului.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice unei diversitati de functiuni si exprimarii prestigiului investitorilor dar cu conditia realizarii unor ansambluri compositionale care sa tina seama de rolul social al centrelor de cartier, de necesitatea creerii unei identitati proprii fiecarui centru de cartier, de particularitatile sitului, de caracterul general al zonei si de arhitectura cladirilor din vecinatate cu care se afla in relatii de co-vizibilitate; pentru firme, afisaj si mobilier urban se va asigura coerenta pe arterele principale pe baza unor studii si avize suplimentare obtinute conform prevederilor legale;

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4 m inaltime si diametrul tulpinii peste 15 cm; in cazul taierii unui arbore se vor planta in schimb alti 5 arbori in perimetrul centrului de cartier; in gradinile de fatada ale echipamentelor publice minim 40 % din suprafata va fi prevazuta cu plantatii inalte iar din spatiul liber rezervat pietonilor, 30 % va fi amenajat ca spatiu plantat decorativ; pentru alegerea speciilor adecvate se va cere un aviz de specialitate; parcajele amenajate la sol vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu gard viu de 0,80-1,20 m inaltime;

- Imprejmuiri: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile trebuie astfel proiectate incat sa contribuie la aspectul reprezentativ al spatiilor si constructiilor; gardurile spre strada vor fi transparente, vor avea inaltimea de maxim 2,20 m, vor avea un soclu opac de circa 0,50 m, partea superioara transparenta si vor putea fi dublate de gard viu; se recomanda separarea centrului de cartier fata de zona rezidentiala adiacenta daca nu exista intre acestea o strada deschisa circulatiei publice cu garduri transparente de maxim 2,20 m si minim 1,80 m inaltime din care 0,30 m soclu opac, dublate de gard viu; in acelasi mod vor fi imprejmuite si echipamente publice situate in interiorul centrului de cartier.

- Procent maxim de ocupare a terenului: conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:  
 POT<sub>maxim</sub> = 80% exclusiv echipamente publice;

POT<sub>maxim</sub> - pentru echipamente publice - conform normelor specifice sau temeii.

În toate cazurile POT<sub>maxim</sub> poate fi acordat prin CU, numai daca se respecta cerintele minimale de amenajare de spatii plantate si de asigurare a necesarului de locuri de parcare.

- Coeficient maxim de utilizare a terenului:

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

P+3-4 (H = 15 metri) - CUT maxim = 2,4;

P+5-7 (H = 24 metri) - CUT maxim = 3,0.

La constructii cu P+8 niveluri si peste, CUT poate creste cu 0,35 pentru fiecare nivel, dar nu mai mult de 5,0. CUT<sub>maxim</sub> - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temeii.

CUT<sub>maxim</sub> poate fi depasit cu maximum 2,0 in urmatoarele imprejurari: daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza pietonale, scuaruri sau alte spatii accesibile publicului si care confera calitati urbanistice si arhitecturale sporite centrului de cartier; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice; daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii si zone de interes peisagistic si care contribuie la cresterea atractivitatii turistice a municipiului (faleza, malul lacului Tabacarie sau Siutghiol etc.).

### BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3078/05.12.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 04.12.2024), 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, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 187075/28.09.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 28.09.2023-12.10.2023);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Lictă cu dezbateri publice pe teme de urbanism. Au fost emise 7 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat identificați conform declarației depusă de inițiator.

- Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise 4 adrese care vizează reglementările propuse :

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-190360/03.10.2023 formulată de HORNBACK CENTRALA SRL	Petenții, proprietarii terenurilor învecinate ( nr. cadastrale 234382, 235399 - Bd. I.C. Brătianu, nr. 131), solicită precizarea modului în care noul acces la investiția propusă, din sensul giratoriu existent la Bd. I.C. Brătianu, va afecta accesele auto existente la imobilele petenților; -se solicită să se țina cont de aceste accese în elaborarea propunerilor aferente din imediata vecinătate și preluarea acestor accese existente în



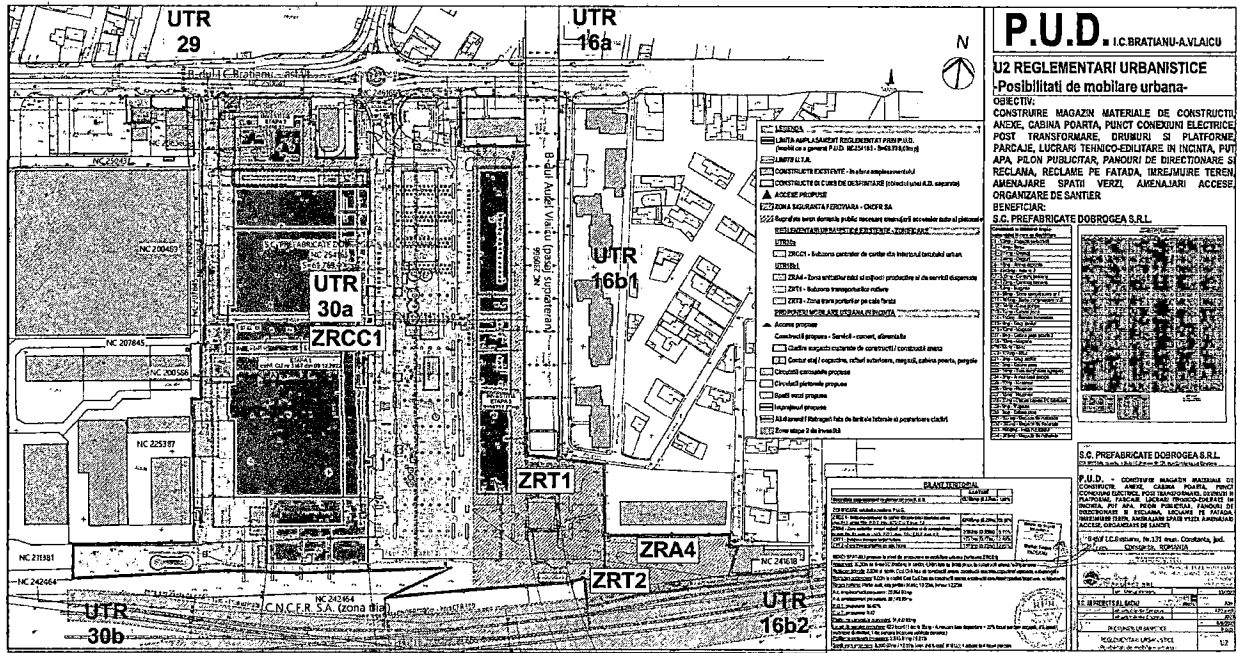
	documentațiile tehnice aferente PUZ.
-194978/09.10.2023 formulată de C.N.C.F. "CFR" SA, Sucursala Regională de CF Constanța	Se menționează necesitatea obținerii avizului CFR pentru PUD studiat, aflat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
-197908/12.10.2023 formulată de Senol Ozkan; -198032/12.10.2023 formulată de Antohi Georgiana	-Proiectul propus va duce la congestionarea traficului, cele două artere, Bd. I.C. Brătianu și Bd. A. Vlaicu fiind deja printre cele mai aglomerate artere din oraș; -activitatea intensă generată de un magazin de mari dimensiuni va produce poluare sonoră și a aerului; -se solicită revizuirea proiectului propus și găsirea unor soluții alternative.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- Referitor la obiecțiunile privind congestia traficului generată de noul proiect, se precizează că existența sensului giratoriu de la bd. I.C. Brătianu și propunerea accesului clienților direct din această giratie, nu congestionează traficul în zonă, fapt evidențiat de avizul favorabil al Comisiei de circulație nr. 431/10.08.2023, emis în urma unui studiu de trafic și a unei soluții de sistematizare rutieră, elaborate de specialiști atestați; În plus, zona descrisă de amplasament face parte din zona industrială Palas, ce are implementate urbanistic funcțiuni de servicii asociate zonei, conform PUG, ca și cea propusă de comerț de tip magazin materiale de construcții.
  - Cele 2 accese auto existente la imobilele învecinate, aflate în proprietatea HORNBACK CENTRALA SRL, sunt în afara zonei de intervenție a carosabilului și a trotuarului la Bd. I.C. Brătianu, descrisă de noul acces auto din sensul giratoriu existent, către noua investiție; Cele 2 accese auto existente menționate, cât și circulația auto spre și dinspre imobilele existente, nu sunt afectate și nici îngrădite de noul acces propus;
  - Cele 2 accese existente au fost preluate și incluse în prezenta documentație de urbanism și exemplificate în planșa "U2 – Reglementări urbanistice – Posibilități de mobilare urbană";
  - Se menționează că în procedura de avizare premergătoare, a fost obținut Avizul CFR favorabil pentru documentația PUD.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 204398/23.10.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 164363/28.08.2023 conform răspunsului formulat în data de 04.09.2023.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**



Extras PUD – Planșa reglementări urbanistice

Prin tema program intocmita de beneficiar se dorește amplasarea unui spațiu comercial de tip magazin de bricolaj, în Constanța, la b-dul I.C.Brătianu, pe terenul proprietate privată a beneficiarului, identificat cu numărul cadastral 254165.

Investiția prin programul care o fundamentează este un magazin – deposit de vânzare a diferitelor categorii de materiale de construcții - "magazin general materiale de construcții", scopul declarat al acestui tip de comerț fiind sprijinirea constructorilor, a micilor întreprinzători și a persoanelor fizice care vor să construiască ca un "hobby" în aprovizionarea curentă cu produse de calitate și la prețuri corecte a marfurilor specifice acestor activități.

Funcțiunea principală a construcției este de comerț cu materiale de construcții.

În vederea eliberării amplasamentului pentru construirea magazinului de bricolaj, se efectuează și lucrări de desființare construcții industrial-edilitare existente, ce au urmat o procedură de autorizatie de desființare separată.

Pe terenul ce rămâne liber de construcții, în afara propunerii de amenajare a magazinului de construcții și într-o etapă ulterioară de dezvoltare, se propune amplasarea unor clădiri cu funcțiuni similare de servicii, respectiv comerț și/sau alimentație.

Obiectivul principal al investiției, respectiv magazinul de materiale de construcții, se propune a se amplasa izolat, retras de la aliniament în plan secundar și aliniat limitei laterale vestice a amplasamentului, cu deschiderea fațadei principale pe direcția centrului municipiului.

Accesul principal auto și pietonal clienți se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Brătianu, situat adiacent și central deschiderii imobilului la stradă, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Brătianu, la limita nord-vestică a amplasamentului. Cele 2 accese sunt poziționate pe latura nordică a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Brătianu.

**Obiectivele noi solicitate prin tema-program :**

Pe terenul identificat mai sus urmează a se realiza un Complex Comercial cuprinzând: În prima etapă de dezvoltare se dorește construirea unui ansamblu de tip "HYPERMARKET", constând într-o construcție principală de tip magazin pentru vânzare

materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

### **Lucrari propuse**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. Lucrari de construire:

a). Constructii nou propuse:

*Constructie principala:* MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, parter inalt si etaj partial (A.c.=19.688,45mp)

*Anexe (gospodarie antiincendiu, cabina poarta, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare, punct de transformare si punct de conexiune):*

- GOSPODARIE ANTIINCENDIU - 1buc, h max.7.30m, A.c.=192.51mp,

- CABINA POARTA - 1 buc, Hmax. = 2,50m

- RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE (SOPRON DESCHIS ACOPERIT) - 2buc, A.c.=394.77mp si A.c.=598.12mp;

- COPERTINA CARUCIOARE - 3 buc, Hmax. = 2,47m

- POST DE TRANSFORMARE - 1 buc, Hmax. = 2,50m, A.c.=11.96mp,

- PUNCT DE CONEXIUNI ELECTRICE - 1 buc, Hmax. = 2,65m, A.c.=12.00mp

b). Constructii tehnico-edilitare aferente magazinului: SEPARATOR HIDROCARBURI subteran

2. Lucrari de racord utilitati, drumuri si platforme, amenajare accese:

a). Racordul de alimentare cu apa

b). Racordul de canalizare menajera

c). Racordul de canalizare pluviala

d). Racordul de alimentare cu energie electrica

e). Drumuri si platforme in incinta

f). Amenajare accese

3. Lucrari de imprejmuire, spatii verzi:

a). Imprejmuire

- IMPREJMUIRE TIP A, opaca, Hmax = 2,70m:

- IMPREJMUIRE TIP B, transparenta, Hmax = 2,05m:

b). Spatii verzi

4. Obiecte publicitare

- RECLAME FATADA - Reclama fatada acces principal clienti - 1buc.; Reclama fatada acces secundar clienti - 1buc.; Reclama fatada acces Drive-in - 2buc.

- PILON PUBLICITAR, 3 fete - 3.5m x 4.9m, Hmax. = 22.00m - 1 buc.

- PANOU PUBLICITAR, 2 fete - 3m x 4m, Hmax. = 5,00m - 1buc.

### **Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Procentul de ocupare al terenului: P.O.T. max. 80%;

Parcaje: Necesarul de locuri de parcare se calculeaza conform HCL nr.113/2017 completata cu HCL nr.28/2018, respectiv conform art.5, lit.b) si lit.d) din HCL nr.113/2017, pentru constructii comerciale. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp, iar pentru angajati se va asigura un supliment de 20% fata de numarul total de locuri de parcare.

**Funcțiunea clădirii este de comerț cu regim de înălțime P + E partial.**

Constructia propusa va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar avand urmatoare distante fata de vecinatati:

- la cca. 56.64m fata de limita nordica de proprietate, la b-dul I.C.Bratianu

- la cca. 15.77m fata de limita vistica de proprietate
- la cca. 5.00m fata de limita sudica de proprietate
- la cca. 95.24m fata de limita estica de proprietate

**INDICI SPATIALI** propusi la nivel de propunere de mobilare urbana (subzona ZRCC1)  
Aliniament: 20,00m ax B-dul I.C.Bratianu la cladiri; 4,00m fata de limita propr. la constructii anexa / echipamente

Retrageri laterale: 3,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Retrageri posterioare: 5,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Regim inaltime: Parter inalt, etaj partial / H atic: 10.20m, Hmax: 12.20m

A.c. amplasament propunere: 25,554.93mp

A.d. amplasament propunere: 26,146.98mp

**P.O.T. propunere: 36.62%**

**C.U.T. propunere: 0.37**

Platforme carosabile propunere: 31,400.92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - A.vanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajati, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2,943.51mp / 4.21%

Spatii verzi propunere: 8,590.07mp / 12.31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

### Bilant territorial

	EXISTENT	
Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.	69769mp (6.97ha)	100%

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.

<b>ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban</b> max.P+3, Hmax.15m; P.O.T. max. 80%; C.U.T. max. 2,4	62495mp (6.25ha)	89.58%
<b>ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate</b> H max.9m; Sp. verzi min.10%; P.O.T. max. 50%; C.U.T. max. 4,5;	3566mp (0.35ha)	5.11%
<b>ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere</b>	1737mp (0.17ha)	2.49%
<b>ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata</b>	1971mp (0.20ha)	2.82%

### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate și zonă
- încadrare în prevederile PUG
- situație existentă
- documentar foto situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- ilustrare volumetrică și planuri arhitectură
- simulare tridimensională

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3078/05.12.2022 (valabil până la 04.12.2024)
- Studiu geotehnic
- Studiu însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 204398/23.10.2023.

## Avize :

- aviz RAJA nr. 665/50373/12.06.2023
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 17458486/17.05.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 29.794-318.697.417/05.05.2023
- aviz Societatea termoficare Constanța SRL nr. 6183/02.05.2023
- aviz Orange nr. 289/08.05.2023
- aviz Transgaz nr. ETCT 37280/19.05.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 9449 R/04.07.2023
- aviz Comisia de circulație nr. A 7076/17.08.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 764/U/07.08.2023
- aviz Regionala CF Constanta nr. 7/2/2368/06.06.2023
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 937/15.05.2023.

Față de cele prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, supunem spre dezbatere și aprobare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătăinu nr. 131, investitor societatea Prefabricate Dobrogea SRL.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătianu nr. 131 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Prefabricate Dobrogea SRL
Elaborator	AG Proiect SRL - arh. Marius Vădeanu

	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

– Revenire pentru o soluționare  
corectă a accesului care actual  
este propus într-o grădine în corectă  
și supraaglomerată  
– Respectarea regulilor de spațiu verzi.



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătianu nr. 131 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Prefabricate Dobrogea SRL
Elaborator	AG Proiect SRL - arh. Marius Vădeanu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		<b>De acord,</b> cu recomandarea stabilirii modului de respectare a procentului de spații verzi necesar cf. HCJ 152 încă de faza PUD. Documentația prezentată nu face referire la procentul de 50% ci asigură doar cca.12%.
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 CONSTANTA

#### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătianu nr. 131 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Prefabricate Dobrogea SRL
Elaborator	AG Proiect SRL - arh. Marius Vădeanu

Având în vedere solicitările DU transmise către elaboratorul PUD, scopul prezentării în ședința CTUAT din 9 noiembrie a fost să demonstreze că giratia de la intersecția A. Vlaicu – I. C. Brătianu poate asigura, în condițiile problemelor existente deja, capacitatea de a prelua și surplusul generat de proiectul propus. Această cerință de clarificare este justificată de punctele de vedere formulate de membrii CTUAT în ședința anterioară cât și de cele formulate în cadrul activității de consultare publică.

Extras din scrisoarea DU R 167744.16.09.2026:

- „ulterior finalizării procedurii de informare și consultare a publicului, **la proxima ședință a Comisiei tehnice de amenajarea teritoriului și urbanism, se vor prezenta** atât concluziile demersului consultării populației, cât **și soluția de optimizare a circulației în zona studiată avizată de Comisia de circulație prin avizul seria A nr. 7076/17.08.2023, rezultată în urma evaluării impactului produs de noile inserții și a propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților».**

Extras din răspunsurile elaboratorului la cerințele rezultate din consultarea publică, cu privire la circulația/traficul generat de proiect:

- „Referitor la obiecțiunile privind **congestia traficului generată de noul proiect**, se precizează că existența sensului giratoriu de la bd. I.C. Brătianu și propunerea accesului clienților direct din această giratie, **nu congestionează traficul în zonă, fapt evidențiat de avizul favorabil al Comisiei de circulație (Comisia de circulație nu poate garanta decât în baza unui studiu de circulație. Vezi Normativ intersecții 600/2010) nr. 431/10.08.2023, emis în urma unui studiu de trafic și a unei soluții de sistematizare rutieră, elaborate de specialiști atestați (Sa vedem studiul - care este diametrul existent al giratiei și at va fi – nu vad nici o diferență**



intre situatia existenta si cea propusa. In avizul comisiei de circulatie nu se mentioneaza nici un studiu de circulatie.);

Fata de cele de mai sus:

- Comisia de circulatie nu poate garanta decat in baza unui studiu de circulatie. In continutul avizului comisiei de circulatie nu se face referire la faptul ca ar fi existat un astfel de studiu si ca ar fi stat la baza emiterii avizului. Nici elaboratorul nu a prezentat in sedinta un astfel de studiu – daca acesta ar exista;
- La fel in ceea ce priveste prevederile Normativului pentru intersectii (600/2010) nu este invocat in avizul comisiei de circulatie;
- In sedinta din 9 noiembrie, elaboratorul nu a demonstrat concret capacitatea intersectiei de a prelua traficul deja existent si cu atat mai putin traficul suplimentar generat de proiect, fara schimbari care in mod normal se pot rezolva la nivelul unei documentatii de rang superior – PUZ;
- Doar PUZ marile bulevarde (bd. I. C. Bratianu) poate contribui la rezolvarea problemelor dar cu interventii care pot chiar sa presupuna exproprii pentru asigurarea gabariturii intersectiei, interventie a carei realizare nu vad posibilul a se intampla pana la eventuala intrare in functiune a activitatilor de vanzare/depozitare propuse prin PUD.

Extras din aceleasi raspunsuri ale elaboratorului:

„În plus, zona descrisă de amplasament face parte din zona industrială Palas, ce are implementate urbanistic funcțiuni de servicii asociate zonei, conform PUG, ca și cea propusă de comerț de

- tip magazin materiale de construcții”.

Aceasta explicatie nu lamureste nimic, dimpotriva – creaza confuzie.

Avand in vedere cele de mai sus, nu sunt indeplinite cerintele 3, 4 si 5 din grila de evaluarea de mai jos, deci:

- Nu este recomandabila darea in folosinta a obiectivului propus prin PUD inainte de asigurarea capacitatii intersectiei giratie conform traficului existent si viitor, precum si cu normativul de proiectare a intersectiilor;
- Ramane in sarcina DU sa evalueze si sa isi asume o decizie in consecinta.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
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 CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.11.2023  
a Comisiiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătianu nr. 131 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Prefabricate Dobrogea SRL
Elaborator	AG Proiect SRL - arh. Marius Vădeanu

	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	✗	rezolvate sens giratoriu
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



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 09.11.2023  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD – construire magazin materiale de construcție și anexe, bd. IC Brătianu nr. 131 – etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Prefabricate Dobrogea SRL
Elaborator	AG Proiect SRL - arh. Marius Vădeanu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
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.)		

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 204398/23.10.2023



## RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

**OBIECTIV:** Planul Urbanistic de Detaliu – "Construire magazin materiale de construcție și anexe - Bd. I. C. Brătianu, nr. 131".

**INIȚIATORI:** SC PREFABRICATE DOBROGEA SRL

### 1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul

În data de 28.09.2023 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – "Construire magazin materiale de constructie si anexe - Bd. I. C. Brătianu, nr. 131", depunând planul de situație cu numere poștale și declarația de vecinătăți în vederea notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 187075/28.09.2023 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (28.09.2023-12.10.2023) conform solicitării nr. 187094/28.09.2023.

#### a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

#### b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații

Au fost emise 7 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 204398/23.10.2023



**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, transmisă de inițiator.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise observații, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-190360/03.10.2023 formulată de HORNBACK CENTRALA SRL	Petenții, proprietarii terenurilor învecinate ( nr. cadastrale 234382, 235399 - Bd. I.C. Brătianu, nr. 131), solicită precizarea modului în care noul acces la investiția propusă, din sensul giratoriu existent la Bd. I.C. Brătianu, va afecta accesele auto existente la imobilele petenților; -se solicită să se țină cont de aceste accese în elaborarea propunerilor aferente din imediata vecinătate și preluarea acestor accese existente în documentațiile tehnice aferente PUZ.
-194978/09.10.2023 formulată de C.N.C.F. "CFR" SA, Sucursala Regională de CF Constanța	Se menționează necesitatea obținerii avizului CFR pentru PUD studiat, aflat în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.
-197908/12.10.2023 formulată de Senol Ozkan; -198032/12.10.2023 formulată de Antohi Georgiana	-Proiectul propus va duce la congestionarea traficului, cele două artere, Bd. I.C. Brătianu și Bd. A. Vlaicu fiind deja printre cele mai aglomerate artere din oraș; -activitatea intensă generată de un magazin de mari dimensiuni va produce poluare sonoră și a aerului; -se solicită revizuirea proiectului propus și găsirea unor soluții alternative.

Sesizările primite în perioada consultării publicului sunt anexate în copie prezentului raport.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 204398/23.10.2023



**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Prin e-mailuri înregistrate sub nr. 192403/05.10.2023, 196150/11.10.2023, 204355/23.10.2023, au fost înaintate către elaboratorul Planului Urbanistic de Detaliu - SC CREATIV PROIECT SRL - arh. Valentin Cociorva, observațiile primite spre a fi argumentate din punct de vedere tehnic.

Răspunsurile elaboratorului PUD - SC CREATIV PROIECT SRL, la aspectele tehnice invocate în sesizari, anexate în copie prezentului raport, au fost înaintate către petenți prin e-mailuri nr. R190360/23.10.2023, R194978/23.10.2023, R197908/23.10.2023, R198032/23.10.2023.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- Referitor la obiecțiunile privind congestia traficului generată de noul proiect, se precizează că existența sensului giratoriu de la bd. I.C. Brătianu și propunerea accesului clienților direct din această girație, nu congestionează traficul în zonă, fapt evidențiat de avizul favorabil al Comisiei de circulație nr. 431/10.08.2023, emis în urma unui studiu de trafic și a unei soluții de sistematizare rutieră, elaborate de specialiști atestați; În plus, zona descrisă de amplasament face parte din zona industrială Palas, ce are implementate urbanistic funcțiuni de servicii asociate zonei, conform PUG, ca și cea propusă de comerț de tip magazin materiale de construcții.
- Cele 2 accese auto existente la imobilele învecinate, aflate în proprietatea HORNBACK CENTRALA SRL, sunt în afara zonei de intervenție a carosabilului și a trotuarului la Bd. I.C. Brătianu, descrisă de noul acces auto din sensul giratoriu existent, către noua investiție; Cele 2 accese auto existente menționate, cât și circulația auto spre și dinspre imobilele existente, nu sunt afectate și nici îngrădite de noul acces propus;
- Cele 2 accese existente au fost preluate și incluse în prezenta documentație de urbanism și exemplificate în planșa "U2 - Reglementări urbanistice - Posibilități de mobilare urbană";
- Se menționează că în procedura de avizare premergătoare, a fost obținut Avizul CFR favorabil pentru documentația PUD.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
BIROUL PLANIFICARE URBANĂ  
Nr. 204398/23.10.2023



**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**  
Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dan Petre Leu', written over a horizontal line.

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Simina Stăiculescu', written in a cursive style.



# **PLAN URBANISTIC DE DETALIU (P.U.D.)**

**CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE  
CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct  
conexiuni electrice, post transformare, drumuri si  
platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in  
incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de  
directionare si reclama, reclame pe fatada,  
imrejmuire teren, amenajare spatii verzi,  
amenajari accese, organizare de santier**  
- B-DUL I.C.BRATIANU, NR.131, MUNICIPIUL  
CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

**P.U.D. - CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame pe fatada, imreimuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese, organizare de santier**

B-dul I.C.Bratianu, Nr.131, mun. Constanta, jud. Constanta  
PR. NR. 13/2022

## BORDEROU PIESE SCRISE SI DESENATE

- CERTIFICAT DE URBANISM
- MEMORIU JUSTIFICATIV

- U0 – PLAN DE INCADRARE IN ZONA
- U1 – PLAN DE SITUATIE – SITUATIA EXISTENTA
- U2 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI URBANISTICE – POSIBILITATI DE MOBILARE URBANA
- U3 – PLAN DE SITUATIE – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U4 – PLAN DE SITUATIE – REGLEMENTARI ECHIPARE EDILITARA



PIATRA NEAMT  
CREA PROJECT SRL  
SOCIETATE COMERCIALA

**P.U.D. - CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame pe fatada, imrejmuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese, organizare de santier**

B-dul I.C.Bratianu, Nr.131, mun. Constanta, jud. Constanta  
PR. NR. 13/2022

## **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

### **Memoriu justificativ**

Conform G M 009-2000 „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al Planului Urbanistic de Detaliu

#### **1. INTRODUCERE**

- **Date de recunoastere a documentatiei:**

**1. DENUMIREA PROIECTULUI:**

ELABORARE P.U.D.: „CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, anexe, cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, pilon publicitar, panouri de directionare si reclama, reclame pe fatada, imrejmuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese, organizare de santier”

**2. AMPLASAMENT:** B-DUL I.C.BRATIANU, NR.131, MUNICIPIUL  
CONSTANTA, JUD. CONSTANTA

**3. INITIATOR / BENEFICIAR:** S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta  
B-dul I.C.Bratianu, Nr.131, mun. Constanta, jud. Constanta  
CUI 39805669

**4. ELABORATOR / PROIECTANT:** S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. Piatra Neamt  
Strada Paharnicului, Nr.7, Piatra Neamt  
CUI 17536675

**5. DATA ELABORARII PROIECTULUI:** martie2023

- **Obiectul lucrării**

**Se vor prezenta prevederile temei program, conditiile de amplasare si realizare a unuia sau mai multor obiective**

Prin tema program intocmita de beneficiar se doreste amplasarea unui spatiu comercial de tip magazin de bricolaj, in Constanta, la b-dul I.C.Bratianu, pe terenul proprietate privata a beneficiarului, identificat cu numarul cadastral 254165.

Investitia prin programul care o fundamenteaza este un magazin – depozit de vanzare a diferitelor categorii de materiale de constructii - “magazin general materiale de constructii”, scopul declarat al acestui tip de comert fiind sprijinirea constructorilor, a micilor intreprinzatori si a persoanelor fizice care vor sa construiasca ca un “hobby” in aprovizionarea curenta cu produse de calitate si la preturi corecte a marfurilor specifice acestor activitati.

Funcțiunea principala a constructiei este de comert cu materiale de constructii.

Obiectivul principal este construirea magazinului de materiale de constructii si a obiectelor aferente acestuia, anexe (cabina poarta, punct conexiuni electrice, post transformare, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare etc.), obiecte publicitare (pilon publicitar, panouri publicitare, reclame fatada), cat si a lucrarilor aferente de drumuri si platforme, parcaje, lucrari tehnico-edilitare in incinta, put apa, inrejmuire teren, amenajare spatii verzi, amenajari accese si organizare de santier.

In vederea eliberarii amplasamentului pentru construirea magazinului de bricolaj, se efectueaza si lucrari de desfiintare constructii industrial-edilitare existente, ce au urmat o procedura de autorizatie de desfiintare separata.

Pe terenul ce ramane liber de constructii, in afara propunerii de amenajare a magazinului de constructii si intr-o etapa ulterioara de dezvoltare, se propune amplasarea unor cladiri cu functiuni similare de servicii, respectiv comert si/sau alimentatie.

Obiectivul principal al investitiei, respectiv magazinul de materiale de constructii, se propune a se amplasa izolat, retras de la aliniament in plan secundar si aliniat limitei laterale vestice a amplasamentului, cu deschiderea fatadei principale pe directia centrului municipiului.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratianu, situat adiacent si central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratianu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratianu.

## **Adaptarea continutului PUD la particularitatile obiectivului (obiectivelor) pentru care se elaboreaza documentatia, prin completare sau eliminare**

Prin prezentul PUD se vor stabili reglementari specifice cu privire la accesurile auto si pietonale, conditii de amplasare, dimensionare, conformare si servire edilitara a mai multor obiective pe o singura parcela, in corelare cu vecinatatile imediate.

## **2. INCADRAREA IN ZONA**

### **2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate**

- **Situarea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei / subzonei in care acesta este inclus**

Imobilul este localizat in intravilanul municipiului Constanta, in partea vestica a acestuia, la B-dul I.C.Bratianu, nr.131. Conform extrasului de carte funciara la zi, imobilul se identifica prin numarul cadastral 254165 in suprafata de 69769.00mp si este in proprietatea S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta prin actul de alipire nr.1980/16.06.2021

Terenul localizat in UTR 30a conform PUG mun. Constanta si situat in zona industriala Palas, reprezinta fosta platforma industriala a fabricii produselor din beton pentru constructii SC Prefabricate Dobrogea SRL Constanta.

Vecinatatile directe ale terenului studiat sunt imobile ale unor agenti economici la est, pasajul suprateran b-dul Aurel Vlaicu la est si cartierul rezidential Bratianu ce-l delimiteaza, b-dul I.C.Bratianu, ce desparte cimitirul C-tin Predescu, la nord si zona feroviara CNCFR triaj Palas la sud.

Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea

teritoriului aprobate identifica imobilul situat in 4 zone cu reglementari urbanistice:

- 1). ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban  
(Zona ce a generat PUD pentru eliberarea AC, conform CU nr. 3078 din 05.12.2022 – elaborare studii de specialitate)
- 2). ZRA4 – zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate.  
- sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati
- 3). ZRT1 – Zona drumului public si zona de protectie a drumului public; Subzona transporturilor rutiere  
- zona in sud-estul amplasamentului identificata de proiectia pasajului suprateran al b-dului Aurel Vlaicu
- 4). ZRT2 – Zona transporturilor pe cale ferata  
- zona in sud-estul amplasamentului identificata de o fost zona de protectie feroviara a unei linii ferate industriale dezafectate.

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

Imobilul identificat cu nr. cadastral 254165, este proprietatea SC Prefabricate Dobrogea SRL, avand in scris drept de ipoteca legala in favoarea Dedeman SRL conform inregistrurilor din extrasul de carte funciara.

Conform reglementarilor extrase din documentatiile de urbanism si amenajarea teritoriului sau din regulamentele aprobate care instituie un regim special, imobilul nu se afla in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban si se afla in zona cu interdictii temporare de construire, pana la elaborare si aprobare documentatie PUD.

- **Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate / aprobate anterior.**

Reglementari urbanistice specifice zonei de reglementare ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban: conform regim tehnic Certificat de urbanism nr.3078 din 05.12.2022, extras din P.U.G. mun. Constanta.

## **2.1. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu PUD**

- **Se vor prezenta si comenta concluziile studiilor elaborate concomitent cu PUD, precum si conditiile impuse de acestea**

- Documentatia topografica care a stat la baza elaborarii PUD-ului – intocmita de S.C. TCG co. 2001 S.RL. Constanta

- o Suprapunere pe PUG mun. Constanta

- Studiul geotehnic preliminar intocmit de SC Creativ Proiect SRL Piatra Neamt

- Proprietarul terenului SC Prefabricate Dobrogea SRL a initiat, printr-o procedura separata de autorizare, proiectul pentru autorizarea lucrarilor de desfiintare a celor 34 de corpuri de cladire existente, constructii industrial-edilitare, in vederea eliberarii amplasamentului. A fost obtinuta autorizatia de desfiintare mentionata.

- Lucrarile de demolare sunt demarate si sunt in desfasurare.

- Prezenta documentatie P.U.D. (Plan Urbanistic de Detaliu) se elaboreaza concomitent cu documentatia de autorizare a lucrarilor de constructie, ce face parte dintr-o procedura separata de avizare conform certificatului de urbanism nr. 493 din 5/10/2020, emis de Primaria municipiului

Constanta, care este in schimb conditionata de obtinerea in prealabil a H.C.L. pentru aprobarea prezentului P.U.D.

### **3. SITUATIA EXISTENTA**

**Se va prezenta zona studiata (amplasamentul, ansamblul), precizandu-se:**

- **Accesibilitatea la caile de comunicatie**

Accesibilitatea este asigurata, pe baza sistemului rutier existent, din B-dul I.C.Bratianu (DN3), strada de categoria a-I-a din municipiu, intabulata cu NC. 250641, artera de intrare/iesire la limita vestica a municipiul Constanta, in legatura cu autostrada A4.

Exista 2 accese auto si pietonale din B-dul I.C.Bratianu, la est si la vest, la fiecare din cele doua fronturi stradale existente (despartite de un imobil neintabulat).

Sensul giratoriu existent, adiacent frontului stradal la B-dul I.C.Bratianu, nu are amenajata cale de acces spre imobilul studiat.

Terenul studiat se invecineaza la limita sud-estica cu drumuri publice, respectiv cu o alee de acces in prelungirea strazilor Freamatului si Elena Cuza si cu strada Grigore Alexandrescu, strazi secundare de categoria a IV a din interiorul cartierului de locuinte Bratianu.

- **Suprafata ocupata, limite si vecinatati**

Suprafata imobilului reglementata prin prezentul PUD este de 69769.00mp (6.97ha), identificata cu numarul cadastral 254165 si aflata in proprietatea S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta.

Vecinatatile imobilului sunt dupa cum urmeaza:

Nord: drum - b-dul I.C.Bratianu (DN3) NC250641 si NC246166 (domeniu public)

curti constructii - fara NC, S= $\sim$ 960mp (propr. privata - agenti economici)

curti constructii - fara NC, S= $\sim$ 1259mp (propr. privata - agenti economici)

Sud: cai ferate - linii cale ferata CNCFR SA NC242464

Vest: drum cota indiviza - NC207844 (propr. privata - agenti economici)

curti constructii - NC 225387, NC211381 (propr. privata - agenti economici)

Est: drum (pasaj supratran) - NC230966 (domeniu public)

alee acces - fara NC (domeniu public)

curti constructii - fara NC, S= $\sim$ 3289mp (propr. privata - agenti economici)

drum - str. Grigore Alexandrescu (domeniu public)

curti constructii - NC 241618 (propr. privata - agenti economici)

- **Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere**

Amplasamentul reprezinta suprafata de teren a fostei incinte a fabricii produselor din beton pentru constructii SC Prefabricate Dobrogea SRL Constanta, acum teren in mare parte ocupat de fostele constructii, anexe industriale si edilitare, inactive, in stare de degradare.

La momentul elaborarii prezentei documentatii, terenurile sunt ocupate de 34 de corpuri de cladire conform extrasului de carte funciara la zi. Constructiile sunt in curs de desfiintare in baza unei autorizatii de desfiintare separate.

La b-dul I.C.Bratianu se regaseste o zona plantata, fosta perdea de protectie a edificiului industrial, formata din arbori si arbusti spontani, dar care nu este reglementata ca si categorii de folosinta de tip spatiu verde/plantat. Intregul

imobil are categoriile de folosință curți construcții.

Terenul este plan și nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care să-l pericliteze stabilitatea și nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Constanta sau alta zonă de protecție.

- **Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic**

Vecinătățile directe ale terenului studiat sunt imobilele ale unor agenți economici la est, pasajul suprateran b-dul Aurel Vlaicu la est și cartierul rezidențial Bratianu ce-l delimitează, b-dul I.C.Brătianu, ce desparte cimitirul C-tin Predescu, la nord și zona feroviară CNCFR triaj Palas la sud.

- **Destinația clădirilor**

Construcții existente în interiorul amplasamentului NC 254165

- C1 - 52mp - Magazie carburanți
- C2 - 18mp - Birou
- C3 - 283mp - Depozit
- C4 - 244mp - Depozit
- C5 - 16mp - Anexa depozite
- C6 - 8949mp - Hala nr.2
- C7 - 330mp - Centrala betoane
- C8 - 173mp - Centrala betoane
- C9 - 59mp - Magazie
- C10 - 98mp - Stație compresoare nr.1
- C11 - 181mp - Stație compresoare nr.2
- C12 - 14mp - Casa pompe
- C13 - 12mp - Cabina paza
- C14 - 110mp - Remiza locomotivă
- C15 - 4mp - Grup sanitar
- C16 - 13mp - Magazie
- C17 - 6mp - Cabina paza poarta 2
- C18 - 10mp - Magazie
- C19 - 95mp - Siloz
- C20 - 137mp - Siloz
- C21 - 3mp - Grup sanitar
- C22 - 3mp - Cabina paza
- C23 - 14mp - Turn dezghetare agregate
- C24 - 3mp - Anexa casa pompe
- C25 - 10mp - Rezervor
- C26 - 10mp - Rezervor
- C27 - 10mp - Rezervor
- C28 - 31mp - Clădire capete linii fabricație
- C29 - 9mp - Magazie
- C30 - 7mp - Cabina paza
- C31 - 527mp - Magazie de materiale
- C32 - 390mp - Magazie de materiale
- C33 - 6956mp - Hala industrială
- C34 - 278mp - Magazie de materiale

A.c. amplasament existent propus spre desființare = 19055mp

- **Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate**

Suprafata imobilului reglementata prin prezentul PUD este de 69769.00mp (6.97ha), identificata cu numarul cadastral 254165 si aflata in proprietatea S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L Constanta.

Conform zonificarii urbanistice existente, stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate, suprafetele aferente celor 4 zone reglementate urbanistic sunt urmatoarele:

1). ZRCC1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban - S=62495mp (6.25ha), 89.58% din totalul terenului.

2). ZRA4 - zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate - S=3566mp (0.35ha), 5.11% din totalul terenului.

3). ZRT1 - Zona drumului public si zona de protectie a drumului public; Subzona transporturilor rutiere - S=1737mp (0.17ha), 2.49% din totalul terenului.

4). ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata - S=1971mp (0.20ha), 2.82% din totalul terenului.

Suprafata construita totala a constructiilor existente pe amplasament, constructii propuse spre desfiintare, este de 19055mp.

#### • **Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare**

##### Prezentarea stratificatiei

- Orizont I - 0.00(CTN actual) - (1.20÷3.60)m - umpluturi (pamant, resturi de beton, placi beton, caramida, lemn, pietris) - umpluturi eterogene, strat neanalizat, impropriu fundarii;

- Orizont II - (1.20÷3.60)m - (8.00÷12.5)m - depozite loessoide (alternante de prafuri argiloase cu argile prafosase, cu peste 60% fractiune praf) cafenii galbui, umede, cu plasticitate mijlocie-mare, plastic vartoase, macroporice cu compresibilitate mare;

- stratul loessoid prezinta sensibilitate la umezire si o compresibilitate mare la foarte mare;

##### Sistemul de fundare

Luand in considerare faptul ca terenul de fundare este alcatuit (sub stratul de umplutura antropica) din materiale coezive prafos argiloase loessoide, in stare plastic vartoasa, macroporice, cu sensibilitate la umezire, grupa A, cu compresibilitate mare in stare naturala si compresibilitate foarte mare in stare inundata, acesta poate fi clasificat ca fiind teren dificil pentru fundare in conformitate cu NP 074/2022, se vor lua in calcul: fundarea directa pe teren imbunatatit sau fundarea indirecta.

1. fundarea directa pe teren imbunatatit cu perna din material coeziv compactat controlat, cu minim terenul de fundare al pernei si ultimul strat din componenta pernei imbunatatite cu lianti hidraulici.

2. fundarea indirecta (piloti de indesare, barete) care sa depaseasca stratul de pamanturi PSU si sa patrunda in stratul fara sensibilitate la umezire

##### Date geotehnice pentru proiectare drumuri, platforme, parcaje, pardoseala

Dupa criteriul granulometric, in conformitate cu STAS 1709/2-90, pamanturile ce constituie terenul de fundare sunt foarte sensibile la inghet.

Avand in vedere ca pe drumurile ce urmeaza a fi proiectate in incinta se va circula intens si in special trafic greu se recomanda fundatia drumurilor sa fie executata din pamanturi stabilizate cu lianti hidraulici.

Se recomanda ca stratele de pamant de sub pardoselile cladirilor sa fie imbunatatite cu lianti hidraulici, pe toata grosimea stratului suport si pe toata suprafata cladirilor, dar nu mai putin de 60 cm. Terenul din baza stratului suport va fi



compactat la un grad de compactare proctor minim 98%,  $Ev2/Ev1 < 2.2$ .

- **Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi) cu precizarea pozitiei acestora**

Pe amplasament mai pot fi regasite anexe/utilaje tehnologice, poduri rulante, platforme betonate, camine, canivouri sau beciuri, accidente subterane neidentificate, aflate in stare de degradare, dar care vor fi eliminate in urma autorizarii si executiei lucrarilor de desfiintare si implicit a eliberarii amplasamentului.

- **Adancimea apei subterane**

Stratul freatic se afla in zona studiata la adancimi mai mari de -6.0 m CTN.

Pe stratele cu o proportie mai mare de fractiune argila se poate forma un suprafreatic (la adancimi de cca 3.5-4.5m), ca urmare a infiltrarii apei provenite din precipitatiile abundente prin golurile pedo-vegative ce afecteaza in suprafata structura pachetului prafos argilos.

- **Parametrii seismici caracteristici zonei (zona, grad  $K_s$ ,  $T_c$ )**

In conformitate cu prevederile normativului P100-2006, amplasamentul studiat se incadreaza astfel:

- o perioada de colt  $T_C = 0.7$  sec;
- o acceleratia terenului pentru proiectare pentru cutremure avand IMR = 100 ani :  $a_g = 0.35g$ ;

- **Analiza fondului construit existent (inaltime, structura, stare etc.)**

La momentul elaborarii prezentei documentatii, fondul construit existent al imobilului este constituit din cele 34 de corpuri de cladire industriale, propuse pentru desfiintare in baza unei documentatii separate de autorizare.

A.c. amplasament existent propus spre desfiintare = 19055mp

Constructiile fac parte din fosta incinta a fabricii produselor din beton pentru constructii SC Prefabricate Dobrogea SRL Constanta, au un regim de inaltime parter, parter inalt si P+1, sunt edificate preponderent din zidarie si beton, cu elemente de structura prefabricate, sunt inactive si in stare de degradare.

- **Echiparea existenta**

Din punct de vedere al echiparii edilitare sunt prezente in zona, respectiv la strada b-dul I.C.Bratianu, retele publice de energie electrica, gaze naturale, apa, canalizare si telecomunicatii.

Exista astfel posibilitatea bransarii la retelele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale si telecomunicatii, din zona b-dului I.C.Bratianu.

#### **4. REGLEMENTARI**

Planul urbanistic de detaliu are caracter de reglementare specifica pentru o parcela in relatie cu parcelele invecinate.

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care detaliaza cel putin:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;

- procentul de ocupare a terenului si modul de ocupare a terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural - volumetrica;
- conformarea spatiilor publice.

Prin tema de proiectare, beneficiarul mentine functiunea de baza a zonei - respectiv de servicii.

PUD se elaboreaza numai pentru reglementarea amanuntita a prevederilor stabilite prin PUG si pentru stabilirea conditiilor de amplasament dictate de lotul existent.

• **Obiectivele noi solicitate prin tema-program :**

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza un Complex Comercial cuprinzand:

In prima etapa de dezvoltare se doreste construirea unui ansamblu de tip "HYPERMARKET", constand intr-o constructie principala de tip magazin pentru vanzare materiale de constructii precum: caramizi, saci de ciment, blocuri ceramice, gresie ceramica, profile metalice, tevi, tabla, plase sudate, placi gips carton, polistiren, vata minerala, lacuri si vopsele, adezivi. In cadrul constructiei realizate sunt delimitate diferitele zone functionale: spatiu de primire clienti, spatiu de vanzare -depozitare, spatii de primire - sortare - depozitare marfa, birouri administratie, dotari sanitare pentru personal si public, vestiare, functiuni complementare anexe (centrala termica, centrala de ventilare, post de transformare, depozite de deseuri, etc.).

Lucrari propuse

Pe terenul identificat mai sus urmeaza a se realiza urmatoarele lucrari:

1. Lucrari de construire:

a). Constructii nou propuse (a se vedea planul de situatie atasat):

Constructie principala:

MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, parter inalt si etaj partial (A.c.=19.688,45mp)

Anexe (gospodarie antiincendiu, cabina poarta, rafturi exterioare acoperite, copertine carucioare, punct de transformare si punct de conexiune):

- GOSPODARIE ANTIINCENDIU - 1buc, h max.7.30m, A.c.=192.51mp,
- CABINA POARTA - 1 buc, Hmax. = 2,50m
- RAFTURI EXTERIOARE ACOPERITE (SOPRON DESCHIS ACOPERIT) - 2buc, A.c.=394.77mp si A.c.=598.12mp;
- COPERTINA CARUCIOARE - 3 buc, Hmax. = 2,47m
- POST DE TRANSFORMARE - 1 buc, Hmax. = 2,50m, A.c.=11.96mp,
- PUNCT DE CONEXIUNI ELECTRICE - 1 buc, Hmax. = 2,65m, A.c.=12.00mp

b). Constructii tehnico-edilitare aferente magazinului:

SEPARATOR HIDROCARBURI subteran

2. Lucrari de racord utilitati, drumuri si platforme, amenajare accese:

- a). Racordul de alimentare cu apa
- b). Racordul de canalizare menajera
- c). Racordul de canalizare pluviala
- d). Racordul de alimentare cu energie electrica
- e). Drumuri si platforme in incinta
- f). Amenajare accese

3. Lucrari de imprejmuire, spatii verzi:

a). Imprejmuire

- IMPREJMUIRE TIP A, opaca, Hmax = 2,70m;
- IMPREJMUIRE TIP B, transparenta, Hmax = 2,05m;

b). Spatii verzi

4. Obiecte publicitare

- RECLAME FATADA - Reclama fatada acces principal clienti - 1buc.; Reclama fatada acces secundar clienti - 1buc.; Reclama fatada acces Drive-in - 2buc.
- PILON PUBLICITAR, 3 fete - 3.5m x 4.9m, Hmax. = 22.00m - 1 buc.
- PANOU PUBLICITAR, 2 fete - 3m x 4m, Hmax. = 5,00m - 1buc.

• **Funcionalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor:**

Obligatii/ constrangeri de natura urbanistica ce vor fi avute in vedere la proiectarea investitiei: informatii extrase din Hotararea Guvernului nr.525/1996, republicata in 2002 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism:

Amplasarea fata de drumurile publice: se va asigura raza de racordare corecta a strazilor

Amplasamentul in interiorul parcelei: respectarea Art. 24 si prevederile Codului Civil, Art. 611, Art. 612 si Art. 615;

Accese carosabile: se vor asigura accese carosabile pentru aprovizionare si separat pentru clienti. Accesul pentru clienti, separat de accesul pentru aprovizionare se vor realiza din b-dul I.C.Bratianu,

Accese pietonale: prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni dintr-un drum public care pot fi: trotuare, strazi, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit Legii: autorizarea constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice sau prin servitute conform destinatiei constructiei.

Racordarea la retele tehnico edilitare existente: autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii, lucrarile de racordare si bransare suportandu-se in intregime de beneficiar;

Inaltimea constructiilor: autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea inaltimei medii a cladirilor invecinate si a caracterului zonei

Aspectul exterior al constructiilor: Aspectul arhitectural al constructiilor este permis numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei; autorizarea executarii constructiilor care, prin confirmare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii este interzisa;

Procentul de ocupare al terenului: P.O.T. max. 80%;

Parcaje: Necesarul de locuri de parcare se calculeaza conform HCL nr.113/2017 completata cu HCL nr.28/2018, respectiv conform art.5, lit.b) si lit.d) din HCL nr.113/2017, pentru constructii comerciale. Se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp, iar pentru angajati se va asigura un supliment de 20% fata de numarul total de locuri de parcare.

Funcțiunea clădirii este de comerț cu regim de înălțime P + E partial.

Construcția propusă va forma un corp reprezentat printr-un volum unitar având următoare distanțe față de vecinătăți:

- la cca. 56.64m fata de limita nordica de proprietate, la b-dul I.C.Bratianu
- la cca. 15.77m fata de limita vestica de proprietate
- la cca. 5.00m fata de limita sudica de proprietate
- la cca. 95.24m fata de limita estica de proprietate

• **Capacitatea, suprafata desfasurata**

Pentru constructia propusa sunt prevazuti urmatoorii indicatori:

Magazin materiale de constructii:

- regim de inaltime P + E partial; H atic general magazin propus = 5,75m/10,20m
- acces principal auto si pietonal la fatada estica, din b-dul I.C.Bratianu, la N ;
- dimensiuni planimetrice constructie: cca. 237.78m x 93.58m

Arie construita: 19688.45mp

Arie desfasurata: 20287.87mp

Arie construita anexe propuse - Gospodarie antiincendiu, Post Trafo, Punct Conexiuni = 216.47mp

- cota +/-0,00 magazin = +59.00 (acces la nivel cu CTA)
- inaltime maxima: H atic max. portal fatada principal magazin propus = 12,20m
- H max.(logo portal fatada principala) magazin propus = 13,30m

Functionalitati propuse:

PARTER: Sala de vanzare, sera, raion drive-in materiale de constructii, servicii, spatii sociale si spatii tehnice

ETAJ: Birouri, securitate, spatii pentru angajati

Caracteristici de performanta a constructiei:

- conform Normativului P 100 /2006, din punct de vedere al seismicitatii, obiectivul se incadreaza in clasa de importanta II la care se impune limitarea avariilor, avându-se in vedere consecintele acestora - afectarea persoanelor straine.

Magazinul materiale de constructii

- categoria "C" de importanta;
- clasa II de importanta;
- gradul II de rezistenta la foc.

Imprejmuire

- categoria "D" de importanta;
- clasa IV de importanta;

Post de transformare/Punct de conexiune

- categoria "D" de importanta;
- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter
- gradul I de rezistenta la foc

Cabina poarta

- categoria "D" de importanta;
- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter

Copertina carucioare

- categoria "D" de importanta;
- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter

Rafturi exterioare acoperite

- categoria "D" de importanta;

- clasa IV de importanta;
- regim de inaltime Parter.

Sistem constructiv propus:

- fundatii beton armat izolate;
- cadre beton armat prefabricate
- inchideri perimetrare din panouri sandwich;
- acoperis tip terasa, invelitoare din panouri sandwich;
- tamplarie exterioara din aluminiu cu gearm termoizolant.

- **Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi (distante fata de constructiile existente, accese pietonale si auto, accese pentru utilajele de stingere a incendiilor etc.)**

Propunerea de amenajare a centrului comercial se incadreaza in zona functionala de servicii, subzona comert „ZRCC1 – subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban”.

Imobilul studiat se propune a se amenaja si utiliza in trei zone independente functional si anume o zona a parcarii clientilor la limita estica a amplasamentului, o zona destinata curtii de serviciu si aprovizionarii magazinului la limita vestica a amplasamentului, despartite de magazinul in sine.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratianu, situat adiacent si central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratianu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratianu.

Conform planului de amenajare propus, respectiv a planului de situatie, sunt identificate doua suprafete de teren libere de constructii pentru investitii viitoare, respectiv un lot la limita nordica a amplasamentului, la b-dul I.C.Bratianu, in suprafata de 3486.53mp si al doilea lot la limita estica a amplasamentului in suprafata de 16711.27mp.

Activitatea desfasurata in cadrul magazinului de constructii, ce se va executa in prima etapa a ansamblului comercial, este de expunere si vanzare in regim de autoservire de produse pentru constructii si gradinarit de tip "construieste singur".

Construcțiile nou propuse a se realiza vin să imbunătățească aspectul arhitectural și calitatea vieții în aceasta zona a municipiului.

Din punct de vedere compozițional, se va respecta regimul de înălțime stabilit prin PUG, precum si aspectul arhitectural specific zonei.

- **Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute**

Nu este cazul

- **Principii de interventie asupra constructiilor existente**

Nu este cazul

- **Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale:**

Exista 2 accese auto si pietonale din B-dul I.C.Bratianu, la est si la vest, la fiecare din cele doua fronturi stradale existente (despartite de un imobil neintabulat), accese ce se desfiinteaza.

Sensul giratoriu existent, adiacent frontului stradal la B-dul I.C.Bratiuanu, nu are amenajata cale de acces spre imobilul studiat.

Accesul principal auto și pietonal clienti se va realiza prin intermediul sensului giratoriu existent la b-dul I.C.Bratiuanu, situat adiacent si central deschiderii imobilului la strada, iar accesul secundar de aprovizionare, se propune a se amenaja direct din b-dul I.C.Bratiuanu, la limita nord-vestica a amplasamentului. Cele 2 accese sunt pozitionate pe latura nordica a amplasamentului studiat, din b-dul I.C.Bratiuanu.

Suprafata de teren aflata in domeniul public afectata de propunerea de amenajare a acceselor auto clienti si aprovizionare in incinta din b-dul I.C.Bratiuanu, va fi de aproximativ 320.29mp(61.45mp + 258.84mp), cu acordul administratorului de drum SC Confort Urban SRL Constanta.

- **Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei**

Terenul este relativ plan si nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Constanta sau alta zona de protectie.

Nu exista vegetatie valoroasa in zona.

Lucrarile de demolare vor fi receptionate in vederea radierii din evidentele fiscale si din cartile funciare. Amplasamentul va fi eliberat complet si nivelat.

- **Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta**

Terenul este plan, nu este afectat de fenomene fizico-mecanice care sa-i pericliteze stabilitatea si nu face parte din patrimoniul cultural al municipiului Constanta sau alta zona de protectie.

Imobilul studiat se afla la aproximativ 800m distanta de cel mai apropiat monument, respectiv „Necropola de la Tene la Constanta” cartier Medeea.

Prin suprapunerea în sistem GIS a coordonatelor Stereo'70 ale amplasamentului peste hartile cu reprezentarea ariilor naturale protejate, s-a stabilit faptul ca amplasamentul studiat este in afara limitelor unor astfel de arii.

Distanta de la limita vestica a amplasamentului pana la zona protejata „Valul lui Traian”, este de aproximativ 1.82km.

Zone de protectie instituite: Conform planului de situatie, in zona sudica a imobilului SC Prefabricate Dobrogea SRL, se afla imobilul CNCFR SA, la NC242464, respectiv linia CFR 800 Bucuresti-Constanta si zona de triaj Palas. Imobilul se afla partial in zona de protectie feroviara de 100,00m a liniei CFR800 si partial in zona de siguranta a acesteia de 20,00m, la distante minime fata de limita sud-estica a proprietatii de aprox. 3.00m fata de cea mai apropiata linie uzinala si de 13.40m fata de linia 1 CFR 800. Zona de siguranta de 10.00m fata de cea mai apropiata linie uzinala si cea de 20.00m fata de linia 1 CFR800 se suprapune peste limita sud-estica de proprietate pe o fasie de aproximativ 6.00m a imobilului studiat, intr-o zona in care nu se propun lucrari/investitii.

Constructia propusa a magazinului de constructii, cea mai apropiata fata de limita sudica a amplasamentului, se afla la distanta de 35.7mm fata de cea mai apropiata linie CF din zona de triaj si la distanta de 51.78m fata de linia CFR 800 Bucuresti-Constanta.

- **Solutii pentru reabilitarea ecologica si diminuarea poluarii:**

Apele menajere incarcate cu grasimi se vor preepura local in separatoare

de grasimi din inox supraterane montate sub spalatoare (in zona deservire alimentatie publica).

Apele uzate menajere colectate vor indeplini conditiile de calitate pentru deversarea in sistemul de canalizare oraseneasca, in conformitate cu prevederile "Normativului privind conditiile de evacuare a apelor uzate in retelele de canalizare a localitatilor"-NTPA-002/1997.

Apele pluviale recoltate de pe terasa cladirii (ape convetional curate) sunt preluate prin sistemele de canalizare pluviala (receptori terasa, camine, canale transport) si sunt transportate la retea de canalizare proiectata in incinta.

Apele pluviale preluate de pe spatiile de parcare clienti si parcare masini proprii si aprovizionare sunt preluate de guri de scurgere tip A carosabile si sunt transportate la un separator de hidrocarburi cu camera de separare namol si hidrocarburi si by-pass care realizeaza si decantarea nisipului si namolului, apoi la gura de descarcare. Apele pluviale vor indeplini conditiile impuse de norme NTPA-001/97.

Separatorul de hidrocarburi are rolul de epurare a apelor pluviale provenite de pe platformele cu destinatia parcare clienti -zone posibil incarcate cu hidrocarburi .Separatorul de hidrocarburi functioneaza in regim minim-maxim - 25/125 l/s si are rol de retinere a hidrocarburilor si a namolului.

Mentionam ca deversarea apelor pluviale urmeaza a se face intr-o conducta de canalizare pluviala proiectata in incinta, tinand cont de debitele de canalizare pluviala de la acest obiectiv. Canalizarea pluviala proiectata propune colectarea apelor pluviale de la caminele de descarcare din incinta, transportul acestora prin conducte de canalizare la caminul de racord CP1Rac si apoi deversate la retea de canalizare unitara existenta la b-dul I.C.Bratianu.

Activitatea desfasurata de catre beneficiar nu produce noxe care sa afecteze calitatea aerului.

Spatiu este prevazut cu instalatie de ventilatie si reciclare a aerului cald cu ajutorul unor dispozitive de tip rooftop amplasate in exteriorul cladirii. Aceste dispozitive racesc pe timpul verii aerul, si il incalzesc in timpul iernii, avand si functia de filtrare si curatare a acestuia. In zona de birouri a halei incalzirea se face prin intermediul centralelor termice proprii cu tiraj forat (combustibil: gaz metan).

Nivelul de zgomot la limita incintei nu va depasi 65 dB (A) conform STAS 10009-88.

Sursele de zgomot posibile in incinta amplasamentului sunt cele provenite de la zona parcarii autoturismelor si din zona de descarcare marfa din curtea de serviciu aferenta magazinului.

Parcarea autoturismelor in zona central-estica a amplasamentului este situata la distanta de aprox. 80m fata de cele mai apropiate locuinte la nord, de cealalta parte a b-dului I.C.Bratianu. Parcarea autoturismelor este separata de b-dul I.C.Bratianu cu spatiu verde plantat.

Limita estica a amplasamentului este marginita de pasarela auto b-dul Aurel Vlaicu, iar limita sudica de zona feroviara triaj Palas.

Curtea de serviciu la nivelul careia se afla surse de zgomot, respectiv zona de descarcare marfa, este situata la limita vestica a amplasamentului, catre agenti economici si industriali.

Traseul traficului greu pentru aprovizionarea magazinului este realizat perimetral limitei vestice a amplasamentului, prin accesul direct propus din b-dul I.C.Bratianu. Fluxul tirurilor va fi in sistem intrare-iesire, cu intoarcere in curtea de serviciu.

Colectarea reziduurilor solide se va face în recipiente metalice sau în cutii închise, etanșe, cu depozitare pe platforme betonate.

Deseurile rezultate din activitate vor fi strânse în ambalaje corespunzătoare. Evacuarea lor se va face în conformitate cu contractul încheiat între beneficiar și firma de specialitate.

Având în vedere faptul că investiția propusă nu este de natură a afecta așezările umane și/sau obiective de interes public, pentru acest proiect nu se propun lucrări, dotări și măsuri speciale.

De asemenea, nu sunt surse ce ar putea constitui potențial balnear, turistic sau alte obiective istorice ce ar putea atrage un flux mare de oameni.

Rețelele edilitare din zonă oferă posibilitatea racordării noilor consumatori (apă potabilă, canalizare menajeră, gaze naturale, energie electrică și telefonie), fapt care creează condițiile reducerii sau diminuării la minim a poluării zonei.

- **Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

Nu este cazul

- **Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi**

Conform P.U.G. mun. Constanța și reglementărilor urbanistice specifice zonei ZRCC1 "subzona centrelor de cartier din interiorul țesutului urban" în care este inclus imobilul studiat, utilizările admise sunt serviciile, respectiv comerțul.

Funcțiunea complexului nou propus este de comerț, destinația principală a construcțiilor propuse este aceea de expunere cu vânzare și depozitare a materialelor de construcții.

Conform certificatului de urbanism, P.U.G. mun. Constanța și reglementărilor urbanistice specifice zonei ZRCC1, nu se impune o suprafață de spații verzi minimă necesară.

Se solicită ca parcajele amenajate la sol să fie plantate cu minim 1 arbore la 4 locuri parcare și se propune amenajarea acestora în acest sens.

Necesarul de spații verzi și plantate se va asigura conform prevederilor anexei nr.6, alin.6.2 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG525/96 republicat și anume 2-5% din totalul suprafeței terenului deținut de beneficiar, pentru funcțiunea aprobată de comerț (servicii).

Necesarul minim de spații verzi raportat la suprafața terenului (69.769,00mp) este de 1.395,38mp de spații verzi. Suprafața de spații verzi și plantate propusă de aproximativ 4.424,60mp asigură un procent de aprox 6.34% de spațiu verde în incintă.

- **Profiluri transversale caracteristice**

Propunerile formulate în P.U.D. nu modifică profilele existente. Se vor realiza profile carosabile și pietonale conform legislației în vigoare.

Terenul este plan. Cotele generale ale amenajărilor (alei, platforme, trotuare) vor fi cu 10 cm peste cota terenului natural, prevăzute cu pante de scurgere către exterior.

- **Lucrări necesare de sistematizare pe verticală**

Toate lucrările de sistematizare verticală se vor realiza în terenul proprietate privată S.C. Prefabricate Dobrogea S.R.L.

Clădirea propusă are cota ± 0,00 la nivel cu terenul sistematizat. În incintă, apele pluviale sunt colectate prin rigole și conducte de canalizare.



- **Regimul de construire (alinierea si inaltimea constructiilor, procentul de ocupare a terenurilor)**

Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.= 69769mp (6.97ha)

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.:

**1). ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban - S=62495mp (6.25ha), 89.58% din totalul terenului.**

Indici spatiali existenti:

Regim de inaltime max. P+3, Hmax.15m; P.O.T. max: 80%; C.U.T. max. 2,4

**2). ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate - S=3566mp (0.35ha), 5.11% din totalul terenului.**

Indici spatiali existenti:

H max.9m; Sp. verzi min.10%; P.O.T. max. 50%; C.U.T. max. 4,5;

**3). ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere - S=1737mp (0.17ha), 2.49% din totalul terenului**

**4). ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata - S=1971mp (0.20ha), 2.82% din totalul terenului.**

INDICI SPATIALI propusi la nivel de propunere de mobilare urbana (subzona ZRCC1)

Aliniament: 20,00m ax B-dul I.C.Bratianu la cladiri; 4,00m fata de limita propr. la constructii anexa / echipamente

Retrageri laterale: 3,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Retrageri posterioare: 5,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/soproane, echipamente

Regim inaltime: Parter inalt, etaj partial / H atic: 10.20m, Hmax: 12.20m

A.c. amplasament propunere: 25,554.93mp

A.d. amplasament propunere: 26,146.98mp

P.O.T. propunere: 36.62%

C.U.T. propunere: 0.37

Platforme carosabile propunere: 31,400.92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - A.vanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajati, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2,943.51mp / 4.21%

Spatii verzi propunere: 8,590.07mp / 12.31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

- o **Coeficientul de utilizare a terenurilor**

C.U.T. existent (ZRCC1): 2,4

C.U.T. propus (ZRCC1): 0.37

- o **Asigurarea utilitatilor (surse, retele, racorduri)**

- **energie electrica**

Alimentarea cu energie electrica a obiectivului se propune a se realiza dintr-un post de transformare suprateran, amplasat pe platforma curtii de serviciu a magazinului.

Necesarul de energie electrica pentru obiectivul propus este de :

- Pi = 600 KVA
- Pc = 400 KVA

Pentru consumatorii vitali s-a prevazut un grup electrogen de 400KVA cu anclansare automata.

- telecomunicatii

La b-dul I.C.Bratianu exista retele de telecomunicatii. Obiectivul va fi racordate la aceste retelele, conform plansei U4 „Reglementari edilitare”; se va asigura dintr-un bransament realizat in baza proiectului de specialitate intocmit de furnizorul de telefonie local.

- o Instalatii de supraveghere, antiefractie si semnalizari

In incinta, in constructiile realizate se va realiza un sistem complex de supraveghere, aparare antiefractie, semnalizare a oricaror defectiuni in modul de functionare a instalatiilor din dotare.

Supravegherea incumba urmarirea zonelor functionale: parcaje, zona rampelor de descarcare, portile de intrare, hala de desfacere marfuri, zona case de marcat.

- instalatii apa-canal

- o *Alimentarea cu apa*

Alimentarea cu apa se va realiza din reseaua stradala oraseneasca, respectiv din conducta existenta OL800mm la B-dul I.C.Bratianu, conform avizului de racordare pe care il va emite compania locala de administrare a retelelor apa canal, RAJA S.A. Constanta.

Alimentarea cu apa a obiectivului se va face de la reseaua publica de apa a municipiului Constanta, din conducta existenta OL800mm la B-dul I.C.Bratianu, prin intermediul caminului de bransament prevazut la limita de proprietate. Bransamentul este de diametru 110mm, prevazut cu un contor pentru apa rece. Conducta de alimentare a incintei va fi din PEHD de culoare neagra, Pn10 bar. Debitul maxim pe conducta alimentare a instalatiei este de  $Q=6.64$  l/s. Conducta de alimentare cu apa se va monta ingropat in pamant sub adancimea cotei de inghet, pe un pat de nisip cu acoperirea generatoarei conductei de minim 10cm.

Rezerva de apa antiincendiu supraterana este alimentata printr-o conductă din PEHD 110mm PN6, iar alimentarea consumatorilor interiori se realizeaza prin interiorul magazinului de la rezervorul tampon prin conducte PPr 50- 63 mm montate la cota 8.20-9.00 m in interiorul magazinului. Pentru asigurarea unei presiuni constante in instalatia sanitara interioara s-a prevazut un vas de hidrofor montat in camera ACS cu  $Q=3$  mc/h,  $H=35$  mCA.

Conductele de apa exterioare se vor poza sub adancimea de inghet, înglobate într-un strat de nisip de 10 cm sub generatoarea inferioară și 10 cm peste generatoarea superioară pe toată lățimea șanțului  $l = 0,6$  ml.

Rețeaua de alimentare a instalațiilor de hidranți interiori și exteriori de incendiu

Pentru alimentarea cu apă a hidranților exteriori de incendiu s-a prevăzut un sistem de distribuție inelar executat din conducta PEHD cu  $Dn=160$ mm, și hidranți supraterani de incendiu din care sunt alimentate și rețelele interioare de hidranți de incendiu. Fiecare hidrant exterior este prevazut cu doua racorduri tip B cu  $Dn=80$ mm și un racord tip A cu  $Dn=100$ mm.

Alimentarea cu apă a sprinklerelor se realizează de la ACS prin interiorul clădirii.

Camera ACS se va realiza în interiorul clădirii și va avea acces direct din exterior. În camera ACS se vor monta și indicatorii de nivel a apei din rezervor (nivel apă compartiment sprinklere și nivel apă compartiment hidranți)

Alimentarea inelului de hidranți interiori se va realiza din două puncte distincte astfel:

- racord nr.1 din distribuitor hidranți montat în camera ACS
- racord nr.2 din cămin de vame CV1 - conductă de legătură PEHD 90

(3")

o *Canalizarea menajera*

Rețeaua publică de canalizare este din PVC-KG Dn250mm și se află în zona străzii Fundatura Garii, la limita sudică a amplasamentului.

Rețeaua publică de canalizare existentă la b-dul I.C.Bratianu este colectorul unitar ovoid din beton, OV700mm x 1050mm.

De la căminul de racord CM-BR apele uzate menajere vor fi descarcate gravitațional printr-o conductă PVC Dn250mm SN8 la căminul existent CMbr amplasat în proprietate privată.

Racordul se va executa din conducte de PVC cu Dn = 250 mm, SN8, pentru canalizare cu montaj îngropat la o adâncime medie de 1.80 m și cămin de vizitare, conform standardelor europene în vigoare și prescripțiilor producătorului.

Apele uzate menajere deversate în rețeaua publică prin racordul de canalizare propus care au un debit maxim de  $Q_{max} = 8.20$  l/sec, vor îndeplini condițiile de calitate în conformitate cu prevederile "Normativului privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare a localităților"-NTPA-002 -HG 352/2005.

o *Canalizarea pluviala*

Rețeaua publică de canalizare existentă la b-dul I.C.Bratianu este colectorul unitar ovoid din beton, OV700mm x 1050mm.

Racordul de canalizare pluvială a obiectivului magazin materiale de construcții va fi realizat din tuburi de PVC 630 Sn 8.

Racordul cuprinde următoarele:

- căminul de racord CP1-Rac
- conductă de deversare la canalizare
- căminul CPex, cămin existent amplasat pe proprietatea privată (cămin ce se va reabilita).

Racordul se va executa din conducte de PVC cu Dn = 630 mm, SN8, pentru canalizare cu montaj îngropat la o adâncime medie de 2.50m și cămin de vizitare, conform standardelor europene în vigoare și prescripțiilor producătorului.

- instalația de gaze naturale

În zona există conductă de gaze naturale, la b-dul I.C.Bratianu.

Încinta va fi prevăzută cu conductă subterană de alimentare cu gaze naturale, din care se vor bransa centralele termice, pe care există robinet de închidere la limita de proprietate. În centrala termică este și robinetul de închidere pentru gaz metan.

- instalatii termice

Debitul de gaz metan solicitat se asigura prin bransament si post de reglare-masurare, racordat la retea de gaz metan din zona amplasamentului.

Natura consumatorilor solicitati este :

- instalatie interioara de incalzire in birouri cu radiatoare;
- instalatie de ventilare si aer conditionat;
- incalzire cu aer cald in hala;
- instalatie de preparare apa calda de consum.

Energia termica ( apa calda menajera si incalzire) se produce in centrale termice murale proprii pe combustibil gaz metan.

Agentul de incalzire utilizat este apa calda de 80/70 grade C, preparata in centralele termice amplasate la parter si la etajul 1 al constructiei.

• Bilant teritorial

	EXISTENT	
<b>Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.</b>	<b>69769mp (6.97ha)</b>	<b>100%</b>

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.

<b>ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban</b> max.P+3, Hmax.15m; P.O.T. max. 80%; C.U.T. max. 2,4	62495mp (6.25ha)	89.58%
<b>ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate</b> H max.9m; Sp. verzi min.10%; P.O.T. max. 50%; C.U.T. max. 4,5;	3566mp (0.35ha)	5.11%
<b>ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere</b>	1737mp (0.17ha)	2.49%
<b>ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata</b>	1971mp (0.20ha)	2.82%

**Indici spatiali existenti:**

Suprafata teren aferenta investiei: 69769.00mp

A.c. amplasament = A.d. amplasament existent, spre desfiintare = 19055mp

POT existent: 27.31%; POT dupa demolare: 0%

CUT existent: 0.27; CUT dupa demolare: 0

Regim de inaltime = Parter

Teren liber de constructii dupa demolare: 69769.00mp

**Indici spatiali propusi:**

Suprafata teren aferenta investiei: 69769.00mp

A.c. amplasament propunere: 25,554.93mp

A.d. amplasament propunere: 26,146.98mp

P.O.T. propunere: 36.62%

C.U.T. propunere: 0.37

Platforme carosabile propunere: 31,400.92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - A.vanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajati, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2,943.51mp / 4.21%

Spatii verzi propunere: 8,590.07mp / 12.31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

## 5. CONCLUZII

Se vor face referiri asupra:

- Consecintelor realizarii obiectivelor propuse
- Masurilor ce decurg in continuarea PUD-ului
- Punctului de vedere al elaboratorului asupra solutiei

Scopul prezentei documentatii este sistematizarea zonei si crearea de solutii optime care sa satisfaca optiunile factorilor locali de decizie si implicit a beneficiarului, precum si imbunatatirea aspectului arhitectural - urbanistic al zonei, in vederea stabilirii categoriilor de investitii, a reglementarilor si restrictiilor impuse de:

- Incadrarea in Planul Urbanistic General/Zone functionale;
- Circulatia si echiparea edilitara;
- Tipul de proprietate asupra terenurilor.

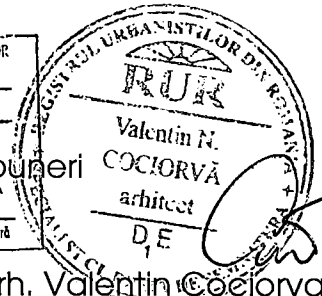
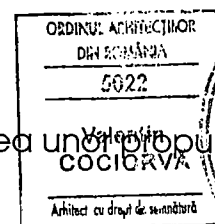
Ca prioritate, se impune dezvoltarea zonei de servicii si institutii, in vederea satisfacerii cerintelor locale si dezvoltarii mediului socio-economic.

Toate lucrarile de construire si amenajare a terenurilor aflate in proprietate privata, cat si lucrarile de amenajare accese si racordurile la utilitati din domeniul public, vor fi asumate de investitorul principal.

Autoritatile publice locale vor coopera in vederea implementarii acestor investitii si vor aproba lucrarile de interventie autorizate pe terenurile din domeniul public ce vor fi afectate de respectivele lucrari de amenajare/construire.

## 6. ANEXE

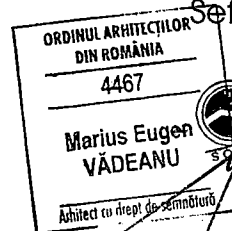
- tema program
- materiale grafice, in format redus, pentru sustinerea unei propuneri



Responsabil urbanism si amenajarea teritoriului: arh. Valentin Cociorva

Sef proiect: arh. Marius Vadeanu

S.C. CREATIV PROIECT S.R.L.





UTR 29

UTR 16a

# P.U.D. I.C.BRATIANU-A.VLAICU

## U2 REGLEMENTARI URBANISTICE

### -Posibilitati de mobilitate urbana-

#### OBIECTIV:

CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, ANEXE, CABINA POARTA, PUNCT CONEXIUNI ELECTRICE, POST TRANSFORMARE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME PE FATADA, IMREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARI ACESE, ORGANIZARE DE SANTIER

#### BENEFICIAR:

S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L.

#### Construcții în interiorul amplasamentului în curs de desființare

- C1 - 52mp - Magazie carburanti
- C2 - 18mp - Birou
- C3 - 283mp - Depozit
- C4 - 244mp - Depozit
- C5 - 16mp - Anexa dispozitie
- C6 - 694mp - Hall nr.2
- C7 - 330mp - Centrala betonoase
- C8 - 173mp - Centrala betonoase
- C9 - 59mp - Magazie
- C10 - 98mp - Statie compresoare nr.1
- C11 - 181mp - Statie compresoare nr.2
- C12 - 14mp - Casa pompe
- C13 - 12mp - Cabina paza
- C14 - 110mp - Remiza locomotiva
- C15 - 4mp - Grup sanitar
- C16 - 13mp - Magazie
- C17 - 6mp - Cabina paza poarta 2
- C18 - 10mp - Magazie
- C19 - 95mp - Siloz
- C20 - 137mp - Siloz
- C21 - 3mp - Grup sanitar
- C22 - 3mp - Cabina paza
- C23 - 14mp - Turn dozohetare agregate
- C24 - 3mp - Anexa casa pompe
- C25 - 10mp - Rezervor
- C26 - 10mp - Rezervor
- C27 - 10mp - Rezervor
- C28 - 31mp - Cladire capete linii fabricate
- C29 - 9mp - Magazie
- C30 - 7mp - Cabina paza
- C31 - 527mp - Magazie de materiale
- C32 - 39mp - Magazie de materiale
- C33 - 4850mp - Hall industrial
- C34 - 237mp - Magazie de materiale

#### LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT REGLEMENTAT PRIN P.U.D. (Imobil ce a generat P.U.D. NC254165 - S=69.769,00mp)
  - LIMITE U.T.R.
  - CONSTRUCTII EXISTENTE - in afara amplasamentului
  - CONSTRUCTII IN CURS DE DESFIINTARE (obiectul unei A.D. separate)
  - ACCES PROPUSE
  - ZONA SIGURANTA FERROVIARA - CNCFR SA
  - Suprafete teren domeniu public necesare amenajarii acceselor auto si pietonale
- #### REGLEMENTARI URBANISTICE EXISTENTE - ZONIFICARE
- UTR30a
  - ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban
  - UTR16b1
  - ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate
  - ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere
  - ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata
- #### PROPOUNERI MOBILARE URBANA IN INCINTA
- Accese propuse
  - Constructii propuse - Servicii - comert, alimentatie
  - Cladire magazin materiale de constructii / constructii anexa
  - Contur etaj / copertine, rafturi exterioare, magazii, cabina poarta, pergole
  - Circulatii carosabile propuse
  - Circulatii pietonale propuse
  - Spatii verzi propuse
  - Imprejmuiri propuse
  - Aliniament / Retrageri fata de limitele laterale si posterioare cladiri
  - Zone etapa 2 de investitii

JUDETUL CONSTANTA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI I.C. BRATIANU-A. VLAICU  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 218101/10.11.2023

#### BILANT TERITORIAL

EXISTENT	PROPOUNE	PROPOUNE
Suprafata amplasament reglementat prin P.U.D.	69769mp (69771m <sup>2</sup> )	100%

ZONIFICARE existenta conform P.U.G.

Zonificare	Suprafata	Coeficient	Coeficient
ZRCC1 - Subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban	62495mp (6.25ha)	89.58%	
ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate	3566mp (0.35ha)	5.11%	
ZRT1 - Subzona transporturilor rutiere	1737mp (0.17ha)	2.49%	
ZRT2 - Zona transporturilor pe cale ferata	1971mp (0.20ha)	2.82%	

INDICI SPATIALI propusi la nivel de propunere de mobilitate urbana (subzona ZRCC1)

Aliniament: 20.00m ax B-dul I.C.Bratiianu la cladiri; 4,00m fata de limita proprie la constructii anexa / copertine

Retrageri laterale: 3,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/sopronne, echipamente

Retrageri posterioare: 5,00m la cladiri; Cod Civil fata de constructii anexa, constructii deschise/copertine/sopronne, echipamente

Begim inaltima: Parter inalt, etaj parțial / H atic: 10,20m, Hmax: 12,20m

A.c. amplasament propunere: 25.554,93mp

A.d. amplasament propunere: 26.146,98mp

P.O.T. propunere: 36,62%

C.U.T. propunere: 0,37

Platforme carosabile propunere: 31.400,92mp

Locuri de parcare propunere: 620 locuri (1 loc la 35mp - Avanzare fara depozitare + 20% locuri parcare angajat, 4% locuri persoane dizabilitati, 1 loc parcare incarcare vehicule electrice)

Platforme pietonale propunere: 2.943,51mp / 4,21%

Spatii verzi propunere: 6.590,07mp / 12,31% (min. 2-5% conf. R.G.U.); 1 arbore la 4 locuri parcare

S.C. PREFABRICATE DOBROGEA S.R.L.  
CUI 38005658, cu sediul in B-dul I.C.Bratiianu, Nr.131, mun. Constanta, jud. Constanta

P.U.D. - CONSTRUIRE MAGAZIN MATERIALE DE CONSTRUCTII, ANEXE, CABINA POARTA, PUNCT CONEXIUNI ELECTRICE, POST TRANSFORMARE, DRUMURI SI PLATFORME, PARCAJE, LUCRARI TEHNICO-EDILITARE IN INCINTA, PUT APA, PILON PUBLICITAR, PANOURI DE DIRECTIONARE SI RECLAMA, RECLAME PE FATADA, IMREJMUIRE TEREN, AMENAJARE SPATII VERZI, AMENAJARI ACESE, ORGANIZARE DE SANTIER

B-dul I.C.Bratiianu, Nr.131 mun. Constanta, jud. Constanta, ROMANIA

Beneficiar: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. PIATA NEAMI  
TEL: 0742/988212, 0740/302724 0233/227141  
CUI 17326979

Proiectant general: S.C. CREATIV PROIECT S.R.L. PIATA NEAMI  
TEL: 0742/988212, 0740/302724 0233/227141  
CUI 17326979

Subproiectant: S.C. AG PROIECT S.R.L. BACAU  
TEL: 0237/37121.04.2009

Arhitect: arh. Marius Vadeanu  
BACAU  
CUI 17326979

Arhitect: arh.urb. Valentin Cocorva  
BACAU  
CUI 17326979

Arhitect: arh.urb. Valentin Cocorva  
BACAU  
CUI 17326979

PROPOUNERI URBANISTICE  
REGLEMENTARI URBANISTICE  
-Posibilitati de mobilitate urbana-

U2

