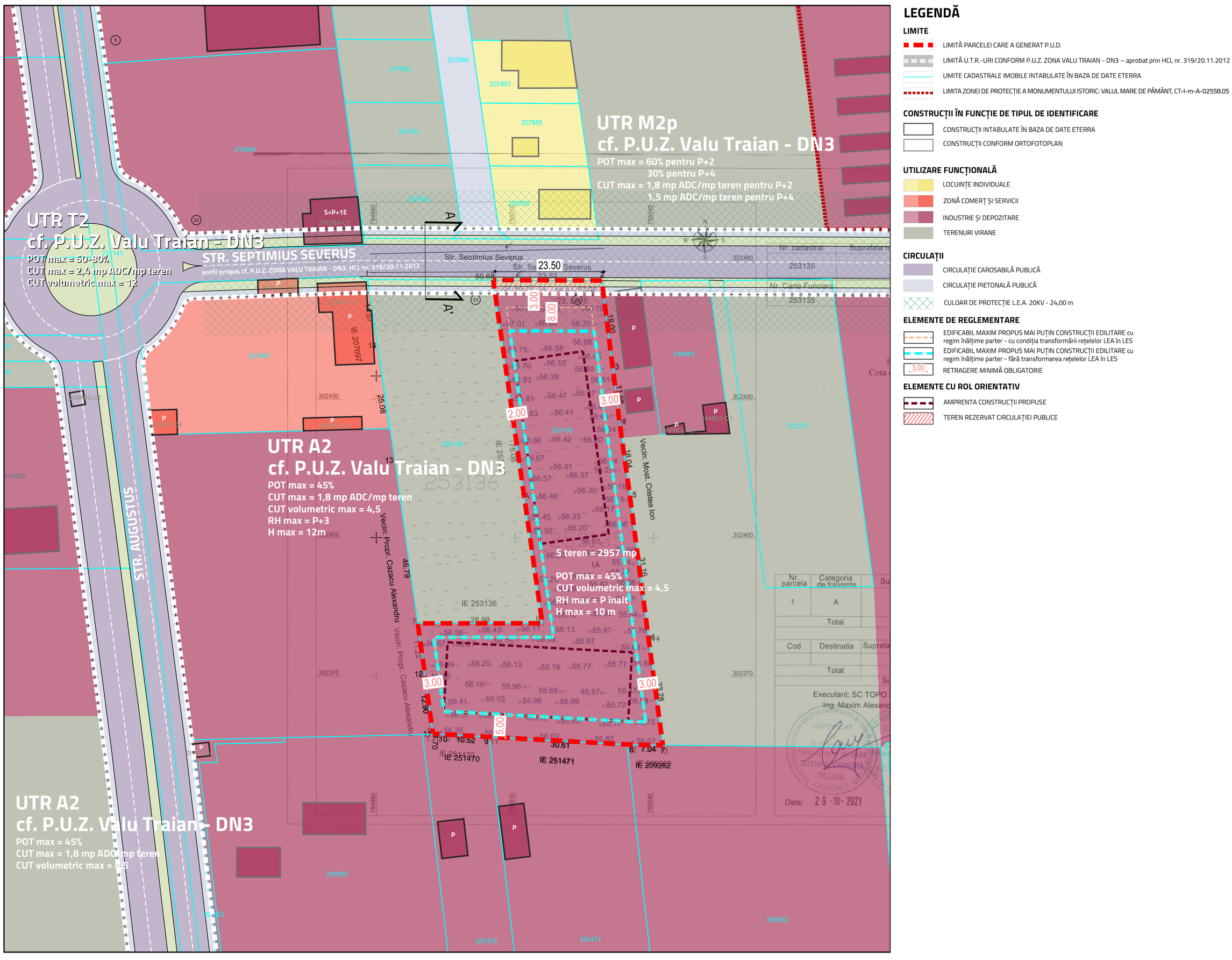
Primăria Municipiului Constanța

Data anunțului: *28.04.2022*

ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ADRESA: *IMOBIL N.C. 253135, STR. SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 23, LOT 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA*
ARGUMENTARE: *REGLEMENTARE AMPLASARE ÎN PARCELĂ IMOBIL CU FUNCȚIUNEA DE HALE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE*
INIȚIATOR: *GENCOM STAR E-M SRL*
ELABORATOR: *URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL*



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA în perioada 28.04.2022-13.05.2022.

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro, PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121 SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

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

ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA - BD TOMIS NR 51 ETAJ 1 CAM 121, SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ
DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CF. HCL 322/2016 :
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI - 28 APRILIE 2022 - 13 MAI 2022 (15 ZILE CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR - 14 MAI 2022 - 24 MAI 2022 (10 ZILE)

VOLUMUL I

MEMORIU JUSTIFICATIV
PLAN URBANISTIC DE DETALIU

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE HALE PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE**
Amplasamentul: **IMOBIL N.C. 253135, STR. SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 23, LOT 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA**
Inițiatorul investiției: **GENCOM STAR E-M S.R.L.**
Nr contract: **141/2021**
Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**
Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

RUR
Mihaela L
PUȘNAVA
master urbanist
D 20 E

0.DATE GENERALE

0.1. Denumirea proiectului / obiectivului de investiții

Plan Urbanistic de Detaliu construire hale producție și depozitare, Municipiul Constanța

0.2. Amplasamentul

Str. Septimius Severus, nr. 23, lot 1, municipiul Constanța, jud. Constanța

0.3. Inițiatorul investiției

GENCOM STAR E-M SRL

0.4. Elaboratorul proiectului

Agorapolis SRL

Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Anda Stăncescu

0.5. Suprafața terenului

Suprafața de teren care a generat P.U.D. este 2957,00 mp.

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

Conform extrasului de carte funciară eliberat sub nr. cerere 60380 /19.04.2021, terenul cu numărul cadastral 253135 este situat în intravilanul U.A.T. Municipiul Constanța și este proprietatea GENCOM STAR E-M SRL.

0.7. Obiectivul lucrării

Prin tema program, se intenționează realizarea unui imobil cu funcțiunea de depozitare**, în intravilanul municipiului Constanța. Zona este reglementată prin P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012.** Conform Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D. avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformărilor spațial-volumetrice. De asemenea pentru parcelele cu o suprafață între 1500mp și

3000mp, cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu.

Terenul pe care se propune investiția are o suprafață de 2957,00 mp, iar în prezent terenul este liber de construcții. Suprafața desfășurată a fiecărei construcții propuse este de 6000,00 mp, iar proiecția la sol de 600,00 mp, având dimensiuni de 15x40m fiecare și înălțimea de 10 m. Astfel **C.U.T. volumetric calculat în urma ilustrării propunerii va fi de 4,06, iar P.O.T. de 40,6%.**

De asemenea, propunerea vizează asigurarea a minim 8 locuri de parcare conform Hotărârea nr. 525 din 27 iunie 1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism care prevede numărul de parcaje pentru construcții industriale, în funcție de suprafață: 10-100mp - un loc de parcare la 25 mp, 100-1000mp - un loc de parcare la 150 mp și peste 1000mp - un loc de parcare la 100 mp.

Conform **P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012,** terenul se încadrează în **subzona A2 - unități mici și mijlocii productive și de servicii** și prevede respectarea unor reglementări definite de un C.U.T. maxim admis de **1,8**, C.U.T. volumetric maxim admis de **4,5** și a unui P.O.T. maxim admis de **45%** raportat la suprafața amplasamentului / lotului, regim de înălțime maxim P+3 și înălțime maximă 12m.

Reglementări PUD propuse:

- POT max = 45 %
- CUT volumetric max = 4,5
- Regim de înălțime propus: P înalt - 10m cf. Plan de Reglementări urbanistice

Prin urmare, propunerea respectă reglementările propuse prin P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012. Conform **Certificat de Urbanism nr. 2112/05.07.2021** în zonă există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural - **Valul mare de pământ**, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zonă protejată, iar suprafața cu o rază de min 100m în jurul acestui val este reglementată ca zonă de protecție a obiectivului cultural.

Prezentul P.U.D. urmărește să detalieze modul de amplasare pe parcelă a construcției propuse, indicând retragerile laterale și posterioare și retragerea față de aliniament (implicit a edificabilului maxim), stabilirea accesurilor carosabile și pietonale, numărul și amplasarea locurilor de parcare, conform temei beneficiarului și a reglementărilor impuse de documentațiile de urbanism de nivel superior aprobate

anterior prezentei documentații. Ulterior, la faza P.A.C. (Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire), în vederea avizării fațadelor, documentația se va prezenta în cadrul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-009-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic de Detaliu nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor.

Planul Urbanistic de Detaliu are caracter de reglementare specifică detaliată pentru un imobil dintr-o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile Planului Urbanistic General al localității din care face parte și a eventualelor planuri urbanistice zonale care îl preced (P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3).

Scopul / Obiectivele P.U.D.:

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

În conținutul P.U.D. se tratează și reglementează în detaliu următoarele categorii generale de probleme:

- Regimul juridic, economic și tehnic al terenului și construcțiilor;
- Compatibilitatea funcțiunilor și conformarea construcțiilor, amenajărilor și plantațiilor, relații funcționale și estetice cu vecinătatea;
- Asigurarea accesibilității și racordarea la rețele edilitare;
- Permisivități și constrângeri urbanistice, inclusiv ale volumelor construite sau ale amenajărilor;
- Integrarea noilor construcții și corelarea lor cu cele existente învecinate;
- Circulația carosabilă și pietonală;
- Echiparea edilitară.

1. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

Terenul ce face obiectul documentației se află în zona de vest a municipiului Constanța, la sud de DN3, în prelungirea spre vest a zonei industriale Pallas.

Conform planșei de reglementări aferentă **Planului Urbanistic Zonal Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012** terenul nu este cuprins în nicio zonă de protecție, însă se află în apropierea zonei de protecție a obiectivului cu valoare de patrimoniu cultural - **Valul mare de pământ**, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05, la o distanță de aprox 73 m.

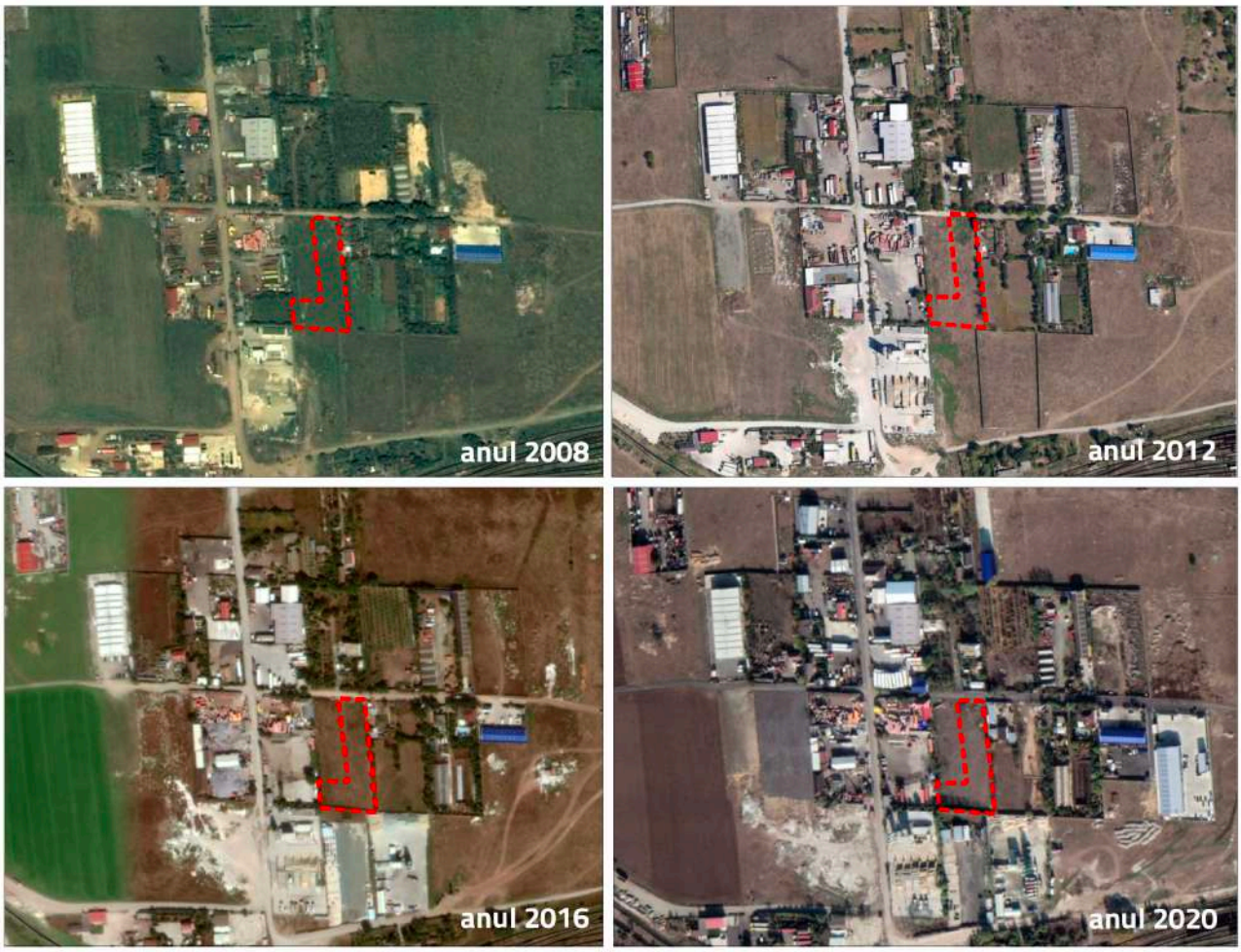
P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012, încadrează imobilul în **subzona A2 - unități mici și mijlocii productive și de servicii**
Suprafața UTR aprox = 9,46 HA
Delimitare: zona delimitată de str. Septimius Severus, str. Augustus, stradă propusă F.N.
Regim de înălțime P+3
Înălțime maximă 12m
POT = 45%
CUT maxim = 1,8
CUT volumetric maxim = 4,5

Extras din P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3
aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.D. se află în zona vestică a municipiului Constanța, având acces direct din strada Septimius Severus. În intervalul 2008-2020 principalele intervenții implementate în zonă au constat în (1) construirea unor clădiri cu funcțiunea de locuire la nord de terenul care a generat P.U.D. și (2) amenajarea parcelelor, la sud de teren, având funcțiunea de servicii, depozitare, mică producție.



Evoluția zonei între anii 2008 – 2020, Sursa: Google Earth Pro

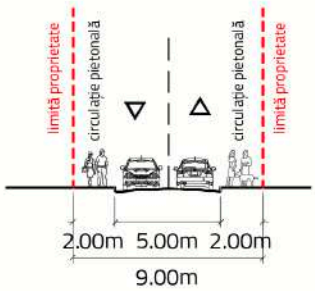
Tendințele de evoluție a zonei indică o cerere crescândă în ultimii ani de construire clădiri cu destinația funcțională de servicii, depozitare, mică producție.

Potențialul de dezvoltare

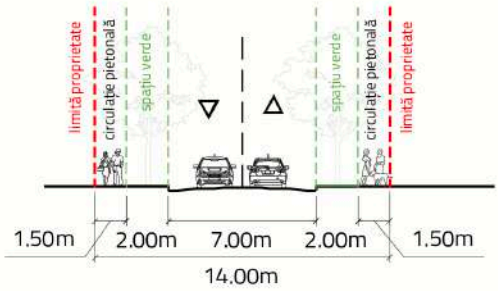
Potențialul de dezvoltare al zonei este reprezentat de contextul creat de amplasarea la poarta vestică de intrare în oraș, de proximitatea față de zona industrială Palas și de drumul național DN3C, una din arterele ce leagă municipiul Constanța de zona sa metropolitană, dar și de suprafețele generoase ale parcelelor needificate până în prezent, care permit mobilarea cu activități economice care au nevoie de suprafețe mai mari. În acest sens, zona studiată permite dezvoltarea de astfel de activități și servicii.

2.2. Accesibilitatea la căile de comunicație

Prin prezentul P.U.D. se urmărește prevederea unui acces carosabil pe lot cu o lățime de 5,5 m ce permite și accesul autospecialelor în caz de urgență, respectiv asigurarea locurilor de parcare în interiorul parcelei. Terenul pe care se va realiza investiția are acces direct din strada Septimius Severus – circulație carosabilă, profil propus conform PUZ Zona Valu Traian - DN3, cu 2 benzi de circulație pe sens și trotuare de câte 1,5m fiecare, separat de carosabil prin spațiu verde de 2m.



Profil transversal AA' - Profil existent
Str. Septimius Severus



Profil transversal AA' - Profil propus
Str. Septimius Severus
cf. P.U.Z. "Zona Valu Traian - DN3", HCL 319/20.11.2012

2.3. Suprafața ocupată, limite, vecinătăți

În jurul parcelei care a generat P.U.D se află:

- la nord: circulație publică str. Septimius Severus, teren necadastrat
- la est: teren necadastrat, aflat în proprietate privată a persoanei fizice sau juridice
- la sud: terenuri identificate prin nr. cadastrale 251470, 251471, 209262, aflate în proprietate privată a persoaneilor fizice sau juridice
- la vest: teren identificat prin nr. cadastral 253136, aflat în proprietate privată a persoanei fizice sau juridice și teren necadastrat

În prezent, terenul ce face obiectul prezentei documentații de urbanism este liber de construcții.

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT – TEREN CARE A GENERAT P.U.D.							
UTILIZAREA TERENURILOR	**Suprafata [mp]**	**Suprafata [%]**	**POT actual**	**POT max**	**CUT actual**	**CUT max**	**Rh Max**
TEREN ARABIL - INTRAVILAN	**2957**	**100%**	-	-	-	-	-
TOTAL	**2957**	**100%**					

2.4. Proprietatea asupra terenurilor

Terenul care a generat P.U.D. are o suprafață de 2957,00 mp și este proprietatea GENCOM STAR E-M SRL, iar conform extrasului de carte funciară pentru informare nr. 253135 eliberat sub nr. cerere 60380 / 19.04.2021 terenul este liber de construcții.

2.5. Concluziile studiului geotehnic

Pe terenul studiat nu se observă accidente de teren de tipul alunecărilor de teren sau prăbușirilor, terenul fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

Adâncimea de îngheț în zonă conform STAS 6054/1977 este de 80cm.
Din punct de vedere **seismic** conform STAS 11100/1-93 amplasamentul se situează în **macrozona** de gradul "7", în care probabilitatea producerii unui seism de grad VII (MSK) este de minim o dată la 50 de ani.
Conform normativ P100-1/2013 - Cod de proiectare seismică - Partea 1 - prevederi de proiectare pentru clădiri:

- accelerația terenului pentru proiectare, ag = 0.20g;
- perioada de control (de colt), TC = 0,7 sec.

Geomorfologic, amplasamentul studiat aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de sud.
Amplasamentul studiat se află în Dobrogea de Sud, formată din depozite cretacice, eocene, mediterane superioare, sarmatice și pliocene.

Geologic, fundamentul este format din șisturi verzi - șisturi argiloase compacte brune când sunt alterate și verzui în deschiderile proaspete, din gresii cuarțitice și din conglomerate.

Hidrogeologic, zona se încadrează bazinului Carasu. Rețeaua hidrografică pentru zona Dobrogei de Sud, prezintă un aspect specific zonelor de stepă - rețea de densitate mică și cu colector sezonier, funcție de precipitațiile căzute pe bazinul hidrografic.

Terenul din amplasament prezintă următoarea succesiune litologică:

- În suprafață, se găsește un strat de pământ vegetal, a cărui grosime este cuprinsă între 1,00 și 1,25m
- Urmează un strat de loess galben, tare spre plastic vârtos cu o grosime de aproximativ 2,40m
- litologia continuă cu un strat de argilă prăfoasă cafenie, plastic vârtoasă cu o grosime aproximativă de 1,25m
- Până la adâncimea de 6,00m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adânc, urmează un strat de loess galben plastic vârtos

Terenul prezintă denivelări, asfel încât: cota forajului F2 este mai sus decât cota forajului cu nr.1 cu aproximativ 0,40m.

La data executării forajelor nu s-a întâlnit nivelul pânzei freatice până la adâncimea la care acestea au fost efectuate. (Au fost executate 3 foraje până la adâncimea de 6,00m)

Recomandări geotehnice:
- **categoria geotehnică**: 2;
- **riscul geotehnic:** moderat;

Adâncimea de fundare, verificările și compactarea pernei, vor fi prezentate în faza de proiectare SG - P care va fi însoțită de un **caiet de sarcini** întocmit pentru construcția proiectată.

2.6. Accidente de teren

Terenul studiat nu prezintă accidente de teren.

2.7. Elemente ale cadrului natural

Zona este caracterizată printr-o vegetație spontană, reprezentată de plante joase și arbori de diferite specii și înălțimi.

Regimul climatic temperat-continental caracteristic județului Constanta este influențat de poziția geografică, orașul situându-se între Dunăre și Marea Neagră, precum și de particularitățile fizico-geografice ale teritoriului. În zona litorală, climatul temperat-continental prezintă o influență marină. Climatul maritim este caracterizat prin veri a căror căldură este atenuată de briza mării și ierni blânde, marcate de vânturi puternice și umede ce bat dinspre mare.

Valorile temperaturilor medii anuale variază intre 10°C în nordul și centrul județului și peste 11°C în sud. Variațiile multianuale nu depășesc 40C. Precipitațiile anuale variază intre 400 litri/mp și 500 litri/mp, zona cea mai săracă în precipitații fiind litoralul unde valoarea cantității de precipitații se situează sub 400 litri/mp *(sursa: http://www.cjc.ro).*

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre.

Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25°C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

2.8. Analiza fondului construit existent

În imediata vecinătate a terenului ce a generat P.U.D., fondul construit este alcătuit din construcții destinate serviciilor, depozitare, mică producție, dar și locuire individuală cu regimuri de înălțime P și P+1 și terenuri neamenajate, ocupate de vegetație spontană. Construcțiile existente se află într-o stare constructivă bună.

În prezent terenul ce face obiectul P.U.D. este liber de construcții.

2.9. Echiparea tehnico-edilitară - situație existentă

Zona limitrofă dispune de echipare edilitară: alimentare cu apă și alimentare cu energie electrică.

La N de zona de studiu, pe str. Septimius Severus, există rețele electrice de înaltă tensiune LEA 20 kV conform **avizul E-Distribuție Dobrogea nr. 08699379 din 06.09.2021** și planșa anexată. Distanța de siguranță între conductorul extrem al LEA la deviație maximă (max 1m) și cea mai apropiată parte a construcției se va păstra 3m, aprobată prin ordinul ANRE nr. 239/2019. De asemenea, lățimea normată ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit cu tensiuni de 20 kV este de 24,00 m (în acord cu NORMA TEHNICĂ din 20 decembrie 2019).
Respectând Legea Energiei 123/2012, E-Distribuție Dobrogea SA beneficiază de drept de uz asupra terenului pentru asigurarea funcționării normale a capacității energetice ce se întinde pe toată durata funcționării capacității, iar exercitarea lui se face ori de câte ori este necesar pentru asigurarea funcționării normale a capacității.

Conform **aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316686548/13.08.2021** pe terenul studiat și în proximitate nu există rețea de distribuție sau alte instalații de gaze naturale. Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune în conformitate cu prevederile regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 18/2021. Cea mai apropiată rețea se află pe bd. I.C. Brătianu, iar pe strada Augustus până în dreptul terenului cu NC 239975 se află în faza de execuție.

Conform **aviz Raja nr. 2064/66695 din 13.10.2021**, la nord de zona de studiu, pe str. Septimius Severus există conducta de distribuție apă Dn 75-110 mm PEHD, iar pe str. Augustus există conducta de distribuție apă Dn 110 mm PEHD. Zona de protecție sanitară a conductei de distribuție apă Dn 110 mm

PEHD este de 3m stânga-dreapta. În zona amplasamentului nu există colectoare menajere aflate în întreținerea și exploatarea RAJA SA. Cea mai apropiată rețea menajeră Dn 300mm B se află pe bd. I.C. Brătianu.

Conform **avizul favorabil RCS RDS nr. 6124/02.08.2021**, RCS&RDS SA nu deține rețele și echipamente de comunicații electronice în zona de studiu.

Conform **avizul favorabil Telekom nr. 590/2.08.2021**, Telekom nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații în zona de studiu care să fie afectate de lucrările de construire.

Terenul se află la o distanță de aproximativ 1937m față de LEA nouă 400kV Constanța Nord - Medgidia Sud conform **avizul Transelectrica nr. 8245/02.08.2021**, deci este amplasat la distanță suficientă față de instalațiile energetice aflat în gestiunea C.N.T.E.E. Transelectrica S.A.

Viitoarele construcții aferente lotului cuprins în prezentul P.U.D. se vor racorda la toate tipurile de utilități.

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program

Prin tema program, se intenționează realizarea unei hale cu regim de înălțime P, cu funcțiunea de structură de cazare turistică / locuire în regim de cazare turistică, situat în intravilanul Municipiului Constanța. Zona este reglementată prin **P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012,** care încadrează imobilul în unitatea teritorială de referință **subzona A2 - unități mici și mijlocii productive și de servicii**.

Indicatorii existenți pentru **subzona A2**, ce vizează terenul ce face obiectul P.U.D. sunt:

- Regim de înălțime max = P+3/ 12m;
- P.O.T. = 45%;
- C.U.T. maxim = 1,8;
- C.U.T. volumetric maxim = 4,5

Prezentul P.U.D. propune următorii indicatori urbanistici pentru imobilul studiat conform planșei de reglementări urbanistice:

SUBZONA A2 – conform P.U.D.:

- **P.O.T. max = 45 %**
- **C.U.T. volumetric max = 4,5**
- **R.H. max = P înalt/ 10m.**

În toate situațiile, posibilitățile maxime de construire vor ține cont deopotrivă de P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, R.H. la cornișă maxim și asigurarea numărului minim de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare la momentul autorizării construirii.

3.2. Regulamentul de urbanism

Prezenta documentație detaliază prevederile reglementate prin P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 – aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabilă investiției Beneficiarului (imobilul care a generat P.U.D.) sunt după cum urmează:

SUBZONA A2 - unități mici și mijlocii productive și de servicii

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

- Se admit **activități productive** desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate producției, distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, cercetării industriale și anumitor activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren
- **Parcaje la sol și multietajate**;
- **Stații de întreținere și reparații auto**;
- **Stații de benzină;**
- **Comerț, alimentație publică și servicii personale**;
- **Locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- Terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse
- Activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;
- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;
- Se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluării următoarele funcțiuni:
  1. Birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:
     a) Birouri profesionale sau de afaceri;
     b) Servicii pentru afaceri;
     c) Instituții financiare sau bancare;
     d) Poștă și telecomunicații
  2. Activități productive și servicii incluzând oricare din următoarele utilizări:
     a) Producție manufacturieră;
     b) Birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
     c) Activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
     d) Depozite și complexe vânzări en-gros cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- Sunt admise locuințe cu condiția să fie locuințe de serviciu;

- În cazul conversiei funcționale se recomandă reabilitarea și adaptarea clădirilor industriale abandonate;
- În cazul conversiei funcționale se recomandă identificarea și eliminarea surselor remanente de poluare sau contaminare a solului.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

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

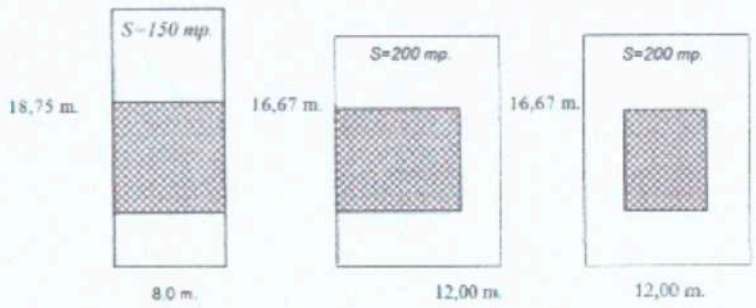
SECȚIUNEA II – CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

- Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respectă următoarele condiții:

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

PARCELARI NOI P-P+2, IN CONFORMITATE CU R.G.U.
- parcele minime și construibilul -



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

- Pentru parcelele cu o suprafață între 1500 mp și 3000 mp, cele cu front la stradă peste 30,00 metri sau cele cu raportul laturilor între 1/3 și 1/5, modul de construire se va preciza prin Planuri Urbanistice de Detaliu
- Pentru parcelele cu suprafața peste 3000 mp sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D.
- În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.
- Pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafața minimă de 1000 mp și un front minim la stradă de 20,00m. Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive. Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor noi apărute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare, etc)

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre proprietatea privată și domeniul public;
- Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu de cel puțin de:
- 5,00 m pe străzile de categoria a II-a;
- 3,00 m pe străzile de categoria a III-a
- La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a;

***Detaliere PUD:* Amplasarea clădirilor va respecta retragerea de 3,00 m de la aliniament dacă rețelele LEA 20kV nu se vor transforma în LES sau va respecta retragerea de 8,00 m de la aliniament cu condiția transformării rețelelor LEA 20kV în LES. Se va ține cont de faptul că terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de nord a lotului cu ampriză de 14 metri (carosabil 7m, trotuare 2x1,5m, spațiu verde 2x2,0m), conform plan reglementări urbanistice aferente P.U.Z. Zona Valu Traian - DN3 aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012.**

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR:

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

***Detaliere PUD:* Regimul de construire este izolat. Construcția propusă se va retrage cu 3m față de limita laterală estică și cu 2m față de limita laterală vestică. Construcția se va retrage față de limita posterioară cu 5m.**

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ:

- Distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00m;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice.
- Pe o parcelă se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit acest lucru, iar P.O.T. și C.U.T. nu sunt depășite;
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe bază normativelor în vigoare.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

Accese carosabile:

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

Detaliere PUD: Accesul carosabil se va realiza pe latura nordică a parcelei, direct din Str. Septimius Severus, având o lățime de minim 5,5 m.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare
- Conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012, staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții și reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere;
- În spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minim 1,20 m.

NECESARUL DE PARCAJE:

- **construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare)** vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

a) Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, se va asigura 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
b) Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1001 mp, se va asigura 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
c) Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, se va asigura 1 loc de parcare la 100 mp Ad.

Detaliere PUD: În mod specific, pentru funcțiunea propusă se va asigura numărul necesar de locuri de parcare conform Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizare pe raza municipiului Constanța aprobat prin H.C.L.M. 113 / 27.04.2017. Acestea vor fi amenajate în interiorul parcelei, cu acces direct din str. Septimius Severus. Raportându-ne la funcțiunea propusă, vor fi amenajate un număr de minim 8 locuri de parcare. Parcările se vor amenaja la nivelul solului.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

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

Detaliere PUD: Regimul de înălțime maxim admis va fi P înalt - 10 m.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- Tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

Detaliere PUD: Clădirea va avea acoperire în terasă verde și 4 fațade tratate arhitectural. Se vor evita culorile închise, iar culori vii se vor putea utiliza în proporție redusă, ca accente. Se va reveni la faza P.A.C. (Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire) în vederea avizării fațadelor în cadrul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- În cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Conform P.U.Z. aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012:
- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe cale ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei
- Suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
- Se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință
- A2 - minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).

Detaliere PUD: Conform H.C.J.C. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, în cadrul parcelei care a generat PUD se va asigura un minim de 50% spațiu verde, organizat sub forma de spații plantate la nivelul solului, terase verzi, fațade verzi, jardiniere etc. Minim 20% din suprafața totală de spațiu verde va fi asigurată pe teren natural, iar restul de spațiu verde necesar pe parcelă se va asigura pe terase și / sau fațade. În cazul în care această hotărâre nu va mai fi în vigoare, se va ține cont de H.G. nr. 525/27.06.1996 conform căreia pentru construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție nu mai puțin de 20% din suprafața totală a terenului.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m, și vor fi dublate cu un gard viu. În cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 2,50 m distanță cu un al doilea gard transparent de 2,50 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă, pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- POT maxim = **45%** pentru P+3/12,00 m

***Detaliere PUD:* Se respectă P.O.T. max = 45% conform P.U.Z. Valu Traian - DN3 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012. Conform planșei de ilustrare: P.O.T. = 40,6%.**

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

- coeficientul de utilizare al terenului rezultat din regimul de înălțime specificat și procentul de ocupare admis este **maxim 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3**
- CUT volumetric este **maxim 4,5**

***Detaliere PUD:* Se respectă C.U.T. volumetric max = 4,5 conform P.U.Z. Valu Traian - DN3 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319/20.11.2012. Conform planșei de ilustrare: C.U.T. volumetric = 4,06.**

3.3. Funcționalitate, amplasare și conformarea construcțiilor

Intervenția în cadrul parcelei care a generat P.U.D. prevede construirea unor imobile cu un regim de înălțime parter înalt, cu funcțiunea de producție și depozitare. Construcția se va retrage de la aliniament cu minim 3 m la nivelul parterului în vederea posibilității de amenajare a zonei de acces carosabil pe lot și a parcajului aferent. Față de limita posterioară, clădirea se va retrage cu minimum 5,0 m. Față de limita laterală estică construcția se va retrage cu 3,0 m, iar față de cea vestică cu 2m. La nivelul solului se vor amenaja circulațiile carosabile și pietonale, respectiv locurile de parcare.

3.4. Capacitatea, suprafața desfășurată

În total, suprafața totală construită la sol propusă este de 1200 mp, iar suprafața construită desfășurată este de 12000 mp. Astfel, coeficientul de utilizare volumetric al terenului este de 4,06.

3.5. Principii de compoziție pentru realizarea obiectivelor noi

Planul clădirii va fi unul regulat, cu parter înalt, pentru a acomoda spațiile de parcare necesare la nivelul lotului și a facilita accesul carosabil pe lot. Acoperișul clădirii va fi unul de tip terasă necirculabilă.

3.6. Integrarea și amenajarea noilor construcții

Construcția se va integra atât prin funcțiune, cât și prin volumetrie în caracterul propus al zonei reglementate, fiind realizată într-o manieră care definește funcțiunea propusă prin fațade atractive din punct de vedere vizual.

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

Se propune realizarea unui acces carosabil de minim **5,5 m** pe latura nordică a parcelei, din strada Septimius Severus, care va asigura accesul pe lot și va deservi parcarea propusă. Circulația va putea fi utilizată și de către mijloacele de intervenție în caz de urgență.

3.8. Valorificarea cadrului natural

La nivelul parcelei, se vor respecta minimul de spații verzi conform legislației în vigoare. Minim 20% din spațiile verzi nou propuse vor fi realizate pe teren natural, iar restul se vor asigura pe terase și/ sau fațade.

3.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării

Amplasarea noilor construcții nu perturbă vecinătățile. Modul de încadrare al construcțiilor în spațiul natural nu perturbă echilibrul natural existent, iar încadrarea ține cont de vecinătăți.

Sunt încurajate, de altfel, utilizarea unor soluții constructive pentru eficiență energetică sporită și minimizarea consumului de resurse în utilizarea zilnică, însă aceste aspecte vor fi dezbătute și analizate la faza de autorizare a construcției și adoptate de investitor în limita posibilităților financiare.

3.10. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Terenul care a generat P.U.D. are o suprafață de 2957 mp și este proprietatea GENCOM STAR E-M SRL. Nu au fost identificate obiective de utilitate publică existente în zonă.

3.11. Lucrări necesare pentru sistematizarea verticală

În vederea realizării investiției nu sunt necesare lucrări majore de sistematizare verticală, având în vedere planeitatea relativă a terenului. Pentru a consolida construcția propusă se vor excava zonele necesare pentru realizarea fundațiilor și eventual a subsolurilor/demisolurilor, conform temei de arhitectură de la **faza de proiectare DTAC**.

3.12. Coeficientul de utilizare și procentul maxim de ocupare a terenului

C.U.T. volumetric maxim este 4,5. Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în C.U.T. reglementat, conform planșei de ilustrare acesta ajungând la CUT volumetric = 4,06.
POT maxim reglementat este 45%. Prin propunerea de intervenție se urmărește încadrarea în P.O.T. reglementat de 45%, conform planșei de ilustrare acesta ajungând la POT = 40,6%
Regimul de înălțime propus prin P.U.D. este P înalt/ 10m.

3.13. Bilanț teritorial

BILANȚ TERITORIAL PROPUS LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.D. - N.C. 253135					
UTR	FUNCȚIUNE/UTILIZARE	EXISTENT cf. P.U.Z. Valu Traian - DN3, HCL 319/2012		PROPUS	
		Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
A2	construcții	-	-	1330,7	45,0%
	spațiu verde pe sol natural	-	-	591,4	20,0%
	*spațiu verde pe terase/ fațade, etc **	-	-	*887,1*	*30,0%*
	circulații de incintă, platforme betonate, etc	-	-	921,4	31,2%
	teren afectat de extinderea circulației publice	-	-	77,1	3,8%
	TOTAL	2957,00	100,0%	2957,00	100,0%
	ELEMENTE DE REGULAMENT				
	POT maxim	45%		45%	
	POT conform propunerii de ilustrare	-		40,6%	
	CUT volumetric maxim	4,5		4,5	
	CUT conform propunerii de ilustrare	-		4,06	
	RH max	P+3		P înalt	
	H max	12m		10m	

** Suprafață ce nu intră în calculul indicatorilor P.O.T., respectiv C.U.T.. Aceasta reprezintă suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată pe terase și/sau fațade pentru a asigura suprafața necesară de spații verzi conform H.C.J. 152/2013.*

4. CONCLUZII

4.1. Măsuri ce decurg în continuarea P.U.D.

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

În plus, în vederea avizării fațadelor la faza P.A.C. (Proiectul pentru autorizarea executării lucrărilor de construire) se va prezenta documentația în cadrul Comisiei tehnice de urbanism și amenajarea teritoriului.

4.2. Punctul de vedere al elaboratorului asupra soluției

Elaboratorul consideră că Planul Urbanistic de Detaliu în discuție este unul oportun, întrucât adaptează, actualizează și detaliază prevederile Regulamentului Local de Urbanism pentru zona studiată, răspunzând în mod specific nevoilor și solicitărilor beneficiarului, în vederea realizării construcțiilor, investiție pe care acesta din urmă dorește să o realizeze. În sensul potențialului de dezvoltare al zonei și a dinamicii investiționale înregistrată în ultimii ani în zonă, calitatea urbanistică și arhitecturală a propunerii are un aport benefic, totodată răspunzând într-un mod coerent nevoilor zonei.

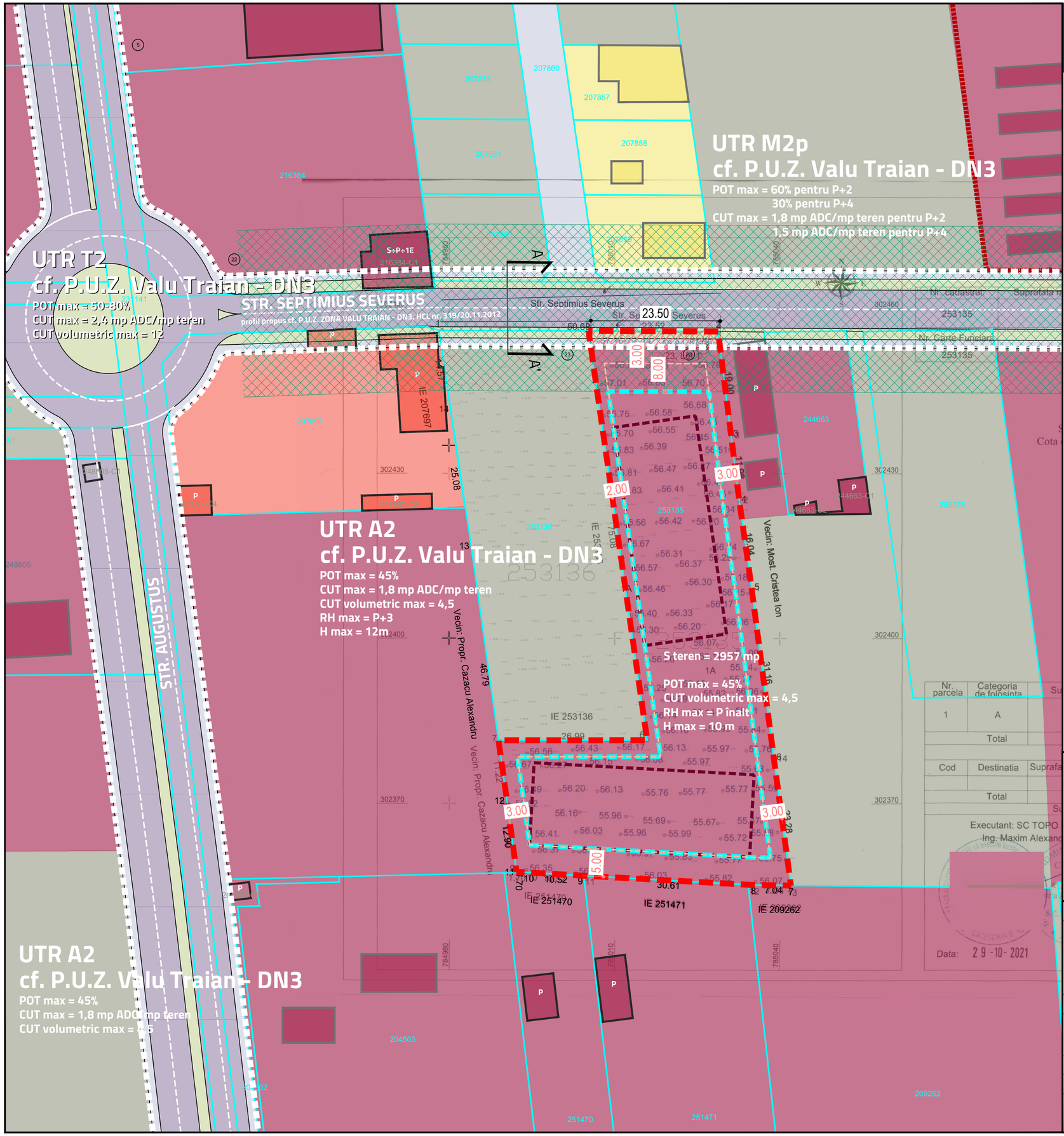
Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Anda Stăncescu

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE ȘI DEPOZITARE, IMOBIL N.C. 253135, MUNICIPIUL CONSTANȚA



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ PARCELEI CARE A GENERAT P.U.D.
- LIMITĂ U.T.R.-URI CONFORM P.U.Z. ZONA VALU TRAIAN - DN3 – aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012
- LIMITE CADASTRALE IMOBILE INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- LIMITA ZONEI DE PROTECȚIE A MONUMENTULUI ISTORIC: VALUL MARE DE PĂMÂNT, CT-I-m-A-02558.05

CONSTRUCȚII ÎN FUNCȚIE DE TIPUL DE IDENTIFICARE

- CONSTRUCȚII INTABULATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- CONSTRUCȚII CONFORM ORTOFOTOPLAN

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- LOCUINȚE INDIVIDUALE
- ZONĂ COMERȚ ȘI SERVICII
- INDUSTRIE ȘI DEPOZITARE
- TERENURI VIRANE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ

- CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. 20KV - 24,00 m

ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- EDIFICABIL MAXIM PROPUS MAI PUȚIN CONSTRUCȚII EDILITARE cu regim înălțime parter - cu condiția transformării rețelelor LEA în LES
- EDIFICABIL MAXIM PROPUS MAI PUȚIN CONSTRUCȚII EDILITARE cu regim înălțime parter - fără transformarea rețelelor LEA în LES
- 3.00 RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE

ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV

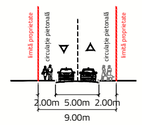
- AMPRENTA CONSTRUCȚII PROPUSE
- TEREN REZERVAT CIRCULAȚIEI PUBLICE

BILANȚ TERITORIAL PROPUS LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.D. - N.C. 253135

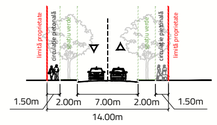
UTR	FUNCȚIUNE/UTILIZARE	EXISTENT cf. P.U.Z. Valu Traian - DN3, HCL 319/2012		PROPUS	
		Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Suprafață (mp)	Suprafață (%)
A2	construcții	-	-	1330,7	45,0%
	spațiu verde pe sol natural	-	-	591,4	20,0%
	*spațiu verde pe terase/ fațade, etc **	-	-	*887,1*	*30,0%*
	circulații de incintă, platforme betonate, etc	-	-	921,4	31,2%
	teren afectat de extinderea circulației publice	-	-	77,1	3,8%
	TOTAL	2957,00	100,0%	2957,00	100,0%
	ELEMENTE DE REGULAMENT				
	POT maxim	45%		45%	
	POT conform propunerii de ilustrare	-		40,6%	
	CUT volumetric maxim	4,5		4,5	
	CUT conform propunerii de ilustrare	-		4,06	
	RH max	P+3		P înalt	
	H max	12m		10m	

** Suprafață ce nu intră în calculul indicatorilor P.O.T., respectiv C.U.T. Aceasta reprezintă suprafața de spațiu verde ce va fi amenajată pe terase și/sau fațade pentru a asigura suprafața necesară de spații verzi conform H.C.L. 152/2013.*

PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:500



Profil transversal AA' - Profil existent
Str. Septimius Severus



Profil transversal AA' - Profil propus
Str. Septimius Severus
cf. P.U.Z. "Zona Valu Traian - DN3", HCL 319/20.11.2012

ELABORATOR PUD	TITLU PROIECT	
AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE HALĂ PRODUCȚIE DEPOZITARE, IMOBIL N.C. 253135, MUN. CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA	
	DATA	2022
	BENEFICIAR	GENCOM STAR E-M SRL
AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
IMOBIL N.C. 253135, STR. SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 23, LOT 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUD. CONSTANȚA	PLAN URBANISTIC DE DETALIU	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
SERPROIECT	PROIECTAT / DESENAT	NR.PLANȘĂ
urb. Mihaela PUȘNAVA	urb. Anda STĂNCESCU	PL 03
		SCARA
		1:500

ARHIT. PUȘNAVA MIHAELA-DORINA
master urbanism