



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 233 / 24.06.2025
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici –
spălătorie auto self service, str. IL.Caragiale lot A1,
investitor societatea Feudal Clean SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 138403 / 24.06.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 138419 / 24.06.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din 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-cădru 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,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Feudal Clean SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 77420/10.04.2024, completată cu adresele nr. 127200/01.07.2024 și nr. 26774/06.02.2025;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic de detaliu – obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service, str. IL.Caragiale lot A1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului

Constanța, str. IL Caragiale lot A1, în suprafață de 1.256 mp (conform actelor de proprietate) și 1.263 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232390, înscris în cartea funciară nr. 232390 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății Tehno Petroleum SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2102/07.07.1998 la Biroul notarului public Doinița Crișan, grevat de drept de suprafață în favoarea societății Feudal Clean SRL conform contractului de suprafață autentificat sub nr. 2803/06.10.2023 la Biroul individual notarial Dan Pitu.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iunie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC



PLAN DE SITUATIE

INTOCMIT IN SCOPUL ELABORARII PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU

scara 1:500

Nr. cadastral	Suprafata masurata a imobilului(mp)	Adresa imobilului
IE 232390	1263	Constanta, Strada I.L. CARAGIALE, nr. LOT A1
		Unitatea Administrativ Teritoriala (UAT)
		CONSTANTA

INVENTAR DE COORDONATE STEREO 1970

nr. pct.	N	E
1	304109,720	790122,150
2	304122,070	790158,090
3	304093,960	790170,130
4	304077,404	790133,760

PLAN URBANISTIC
DE DETALIU

LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	RETRAGERE MINIMĂ FAȚĂ DE ALINIAMENT P.U.Z.
	CONTUR SUPRAFAȚĂ EDIFICABILĂ CONSTRUCTII, CONTAINERE, COPERTINE
	ACCESSE IN CONSTRUCTII
	ACCESSE AUTO PE PARCELĂ
	ELEMENTE DECORATIVE, MOBILIER URBAN
	PLANTATII ALINIAMENT, SPAȚII VERZI AMENAJATE PROPUSE
	CIRCULATII PIETONALE
	PARCAJE
	CIRCULATII CAROSABILE
	COTE DE NIVEL
P+6	REGIM DE INALTIME MAXIM
80%	P.O.T. max
2.4	C.U.T. max

BILANT TERITORIAL

Nr. crt.	Teritoriul aferent	Existent		Propunere	
		mp	%	mp	%
1.	CONSTRUCTII	0	0	700	55,42
2.	SPAȚII VERZI	0	0	168	13,30
3.	PARCĂRI	0	0	159	12,59
4.	PLATFORME CAROSABILE	0	0	236	18,89
5.	TEREN LIBER, NECONSTRUIT	1263	100	0	0
TOTAL		1263	100	1263	100

all arhitectura
J13/906/2002 cod unic 14536786 SRL

SEF PROIECT Master Designer	arh. IGNIS DUVAGI	TITLUL PLANSEI Plan description:
PROIECTAT Designer	arh. MIRENA ANA	SCARA Scale
FAZA Phase	P.U.D.	1/200
PROIECT Project	P.U.D. PENTRU OBIECTIV DE COMPLEXITATE REDUSĂ - ACTIVITĂȚI DE ÎNTREȚINERE AUTOVEHICULE MICI - SPALATORIE AUTO SELF SERVICE	NR. PR. Project no.
BENEFICIAR Purchaser	FEUDAL CLEAN s.r.l.	DATA Date
AMPLASAMENT Site	Constanța, str. I.L. Caragiale, lot A1	NR. PL. Plan no.
		SF 3

JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr.
132891/17.06.2025
ARHITECT ȘEFSistem de proiectie Stereografic 1970
Plan de referință Marea Neagră 1975

A. DATE REFERITOARE LA TEREN

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata (mp)	Mentiuni
1	Cc	1263	Terenul este imprejmuit cu gard de beton si gard de metal intre pct. 2-3. partial imprejmuit cu gard de metal intre pct. 3-4. partial delimitat de zid constructie intre pct. 1-2 si neimprejmuit intre pct. 1-4.
TOTAL		1263	

B. DATE REFERITOARE LA CONSTRUCTII

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuni
TOTAL			

Suprafata totala masurata a imobilului = 1263 mp
Suprafata din act = - mpExecutant, S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
SERIE RO-B-J NR 1673
PFA PIRVU MARIUS OCTAVIAN
SERIE RO-CT-F Nr. 0156, CATEGORIA B
Confirm executarea masuratorilor la teren,
corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si
corespondenta acesteia cu realitatea din teren
Marius-Octavian Pirvu
Date: 28.02.202446070/2024 Inspector,
OFICIUL DE CADASTRU SI
PUBLICITATE IMOBILIARA
CONSTANTA
Prezentul document receptionat este
valabil insotit de procesul verbal de
receptie nr.1519 / data 09.04.2024Lucian
-Virgil
Paun
Digitally signed by Lucian-Virgil Paun
Date: 2024.04.09
18:14:28 +03'00'

h/l= 297 / 420 (0.12m2)

Allplan 2023



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 138403/24.06.2025

REFERAT DE APROBARE
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici –
spălătorie auto self service, str. IL.Caragiale lot A1,
investitor societatea Feudal Clean SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service, str. IL.Caragiale lot A1, investitor societatea Feudal Clean SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 308/23.01.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 22.01.2026),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10243/17.01.2025,
- avizul nr. 132891/17.06.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service, str. IL.Caragiale lot A1, investitor societatea Feudal Clean SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 138419/24.06.2025

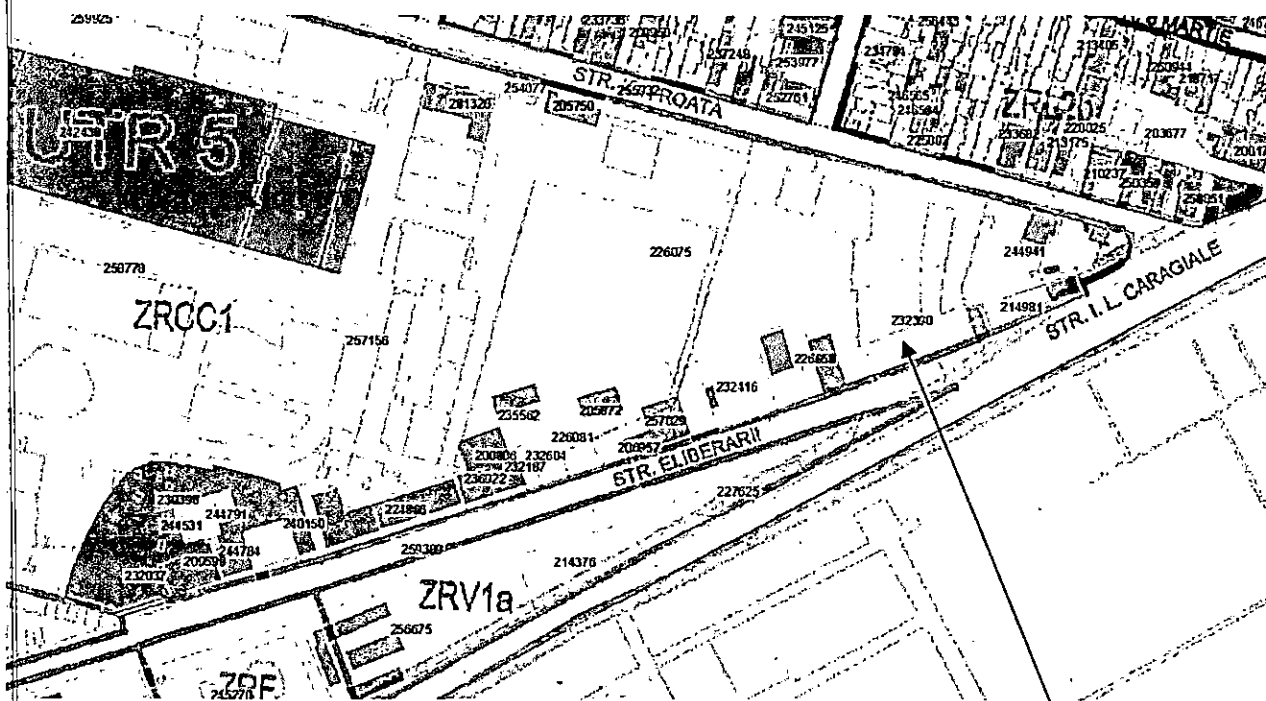
Raport de specialitate
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu –
obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici –
spălătorie auto self service, str. IL Caragiale lot A1,
investitor societatea Feudal Clean SRL

Urmare solicitării societatea Feudal Clean SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 77420/10.04.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service, str. IL Caragiale lot A1, completată cu adresele nr. 127200/01.07.2024 și nr. 26774/06.02.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. IL Caragiale lot A1, în suprafață de 1.256 mp (conform actelor de proprietate) și 1.263 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 232390, înscris în cartea funciară nr. 232390 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății Tehno Petroleum SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 2102/07.07.1998 la Biroul notarului public Doinița Crișan, grevat de drept de suprafață în favoarea societății Feudal Clean SRL conform contractului de suprafață autentificat sub nr. 2803/06.10.2023 la Biroul individual notarial Dan Pitu.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren nr. cadastral 232390

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999 a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat PUD face parte din zona de reglementare ZRCC1 - subzona centrelor de cartier din interiorul tesutului urban.

- Pentru fiecare dintre centrele de cartier este necesar sa se elaboreze Planuri Urbanistice Zonale (PUZ), tinandu-se seama de rolul important al acestor grupari de echipamente sociale si tehnice in satisfacerea necesitatilor locuitorilor, in reducerea deplasarilor si in descongestionarea zonei centrale.

- 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 (ZRCC 1)

- 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;

ZRCC 1 - sunt admise urmatoarele utilizari:

- 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 (ZRCC 1)

- se admit la etajele superioare ale unor cladiri de birouri numai locuinte cu partiu special, incluzand spatii pentru profesii libere;

- 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 40.0 metri.

- UTILIZARI INTERZISE (ZRCC 1)

- 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 (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI) (ZRCC 1)- 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

concesionarii 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 30.0 metri;

- pentru celelalte categorii de functiuni, se recomanda lotizarea terenului in parcele avand minim 500 mp. si un front la strada de minim 15.0 metri, in cazul constructiilor dispuse in regim continuu si de minim 18.0 metri 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.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT (ZRCC 1)**-conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 4.0 metri, 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 4.0 metri de la aliniament pe strazile cu trotuare avand latimi de maxim 3.0 m, sau se pot dispune pe aliniament in cazul trotuarelor cu latime de peste 3.0 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 20.0 metri (aliniament posterior) cu exceptia parterului;

- atunci cand din necesitati functionale adancimea depaseste 20.0m fata de aliniament se vor asigura curti de lumina si ventilatie de minimum 8.0 mp.

- **AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR (ZRCC 1)** -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 20.0 metri 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 4.0 metri; in cazul in care aceasta limita separa centrul de cartier de subzona preponderent rezidentiala, de o functiune publica sau de o biserica, distanta se majoreaza la 5.0 metri;

- 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 5.0 metri;

- se recomanda ca la cladirile cu activitati productive ferestrele de pe fatadele orientate spre parcelele laterale ocupate de locuinte situate la mai putin de 10.0 metri distanta, parapetul ferestrelor sa aiba inaltimea minima de 1.80 metri 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 (ZRCC 1)**-conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- cladirile vor respecta intre ele distante egale cu media inaltimii fronturilor opuse;

- distanta se poate reduce la jumatate, dar nu mai putin de 6.0 metri numai in cazul in care fatadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminatul natural al unor incaperi pentru activitati ce necesita lumina naturala;

- **CIRCULATII SI ACCESE (ZRCC 1)**-conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de minim 4.0 metri lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate; se recomandă ca accesul dintr-o stradă principală cu transport în comun să fie asigurat printr-o bretea locală de dublură (acceleare - decelerare);
- în cazul fronturilor continue la stradă se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj astfel dimensionat încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor (minimum 3.50 m); distanța maximă dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30.0 metri.
- accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- este necesar ca prin PUZ să fie clar delimitate circulațiile publice pietonale - strazi și piațete;
- se pot realiza pasaje și curți comune private accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare sau numai pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, în conformitate cu normele în vigoare.
- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR (ZRCC 1)-conform PUZ, cu următoarele condiționari:
 - 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, modificată prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr.318/2020, HCL nr.371/21.09.2020 și HCL nr.102/31.03.2022.
 - stationarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice și a parcajelor publice;
 - locurile de parcare se dimensionează conform normelor specifice și se dispun în construcții supra /subterane sau în parcaje amenajate la sol care vor fi plantate cu minim un arbore la 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu gard viu de 0.80 – 1.20 metri înălțime;
 - în cazul în care nu se pot asigura în limitele parcelei locurile de parcare normate, se va demonstra, prin prezentarea formelor legale, realizarea unui parcaj în cooperare ori concesionarea locurilor necesare într-un parcaj colectiv; aceste parcaje vor fi situate în cadrul centrului de cartier sau în zona adiacentă la o distanță de maxim 150.0 metri;
 - se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate;
 - CLMC va stimula construirea de parcaje și garaje colective subterane, sau supraterane în cadrul zonelor ZRCM sau în vecinătatea acestora.
 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR (ZRCC 1)-conform PUZ, cu următoarele condiționari:
 - pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice de fundare a terenului, în raport cu înălțimile recomandabile;
 - se recomandă înălțimi maxime în planul aliniamentului de P+10 pe strazile cu 6 fire de circulație, P+6 pe strazile cu 4 fire de circulație și P+3 pe strazile cu 2 fire de circulație; nu se limitează înălțimea maximă admisibilă dar aceasta condiționează retragerea de la aliniament în cazul în care înălțimea clădirii depășește distanța dintre aliniamente;
 - este permisă retragerea în trepte a etajelor care depășesc înălțimea corespunzătoare distanței dintre aliniamente;
 - pentru asigurarea coerenței imaginii cadrului construit, înălțimea clădirilor de pe o stradă principală cu fronturi continue sau discontinue se va întoarce și pe strazile secundare care debusează în aceasta pe o lungime de maximum 50.0 metri pe strazile de 6 și 4 fire de circulație, respectiv de maximum 25.0 metri pe strazile cu 2 fire de circulație; în acest spațiu se recomandă racordarea în trepte a înălțimii clădirilor 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 25.0 metri 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.

- in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetriei din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

- ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR (ZRCC 1)-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;

- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA (ZRCC 1)-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.

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE (ZRCC 1)-conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:

- se vor identifica, pastra si proteja in timpul executarii constructiilor arborii importanti existenti avand peste 4.0 metri inaltime si diametrul tulpinii peste 15.0 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 metri inaltime;

- se va respecta HCJC nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusiti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- IMPREJMUIRI (ZRCC 1)-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 metri, 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.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

- PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100$)
 ZRCC 1 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:
 POT maxim = 80% exclusiv echipamente publice
 POT maxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau
 temei

in toate cazurile POTmaxim 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 ($CUT = mp \text{ ADC} / mp \text{ teren}$)
 ZRCC 1 - conform PUZ, cu urmatoarele conditionari:
 CUTmaxim - 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.

CUTmaxim - pentru echipamente publice = conform normelor specifice sau temei.

CUTmaxim poate fi depasit cu maximum 2.0 in urmatoarele imprejurari:

a. 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;

b. daca odata cu realizarea unei constructii de interes public se amenajeaza spatii de parcare subterane sau supraterane, multietajate in care minimum 50% sunt publice;

c. 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. 308/23.01.2024 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 22.01.2026); 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. 245329/16.12.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 16.12.2024-30.12.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUD disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 7 notificări către proprietarii de terenuri limitrofe terenului studiat, identificați conform adresei SPIT nr. R-T121274/10.12.2024.

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
-213332/05.11.2024 formulată de SC Lukoil Romania SRL	Se solicită ca la elaborarea documentație PUD să se țină cont de distanțele prevăzute în normativele de specialitate: - distanțele minime de siguranță între obiectele din componența stațiilor de distribuție carburanți și construcțiile, instalațiile și amenajările vecine, conform Ordinului nr. 174/15 februarie 2005

pentru aprobarea Reglementării tehnice "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de carburanți la autovehicule", respectiv: depozite de carburanți

- distanța nenormată, pompe de distribuție - 10 metri, chesonul gurilor de descărcare - 12 metri;
- Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea Normelor de viață al populației aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014 având în vedere specificul activității desfășurate;
- alte acte normative specifice construcțiilor cu regim special.

Prin răspusul formulat, elaboratorul PUD a menționat următoarele:

- reglementarea tehnică "Normativ pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de carburanți la autovehicule", indicativ NP004/2003, aprobat cu conform Ordinului nr. 174/15 februarie 2005, cu prevederile menționate de petent în Tabelul 4.6, care se referă la distanțele de siguranță între obiectele unei stații de distribuție carburanți (benzinărie) cu depozite subterane și nu la distanțele minime dintre obiectele stației și construcțiile, instalațiile și amenajările vecine, care sunt specificate în Tabelul 4.5, în care nu se regăsesc o parte din construcțiile propuse prin PUD;
 - pentru celelalte este obligatorie respectarea NP004/2003 la faza DATC. Suplimentar documentația PUD se va completa cu mențiunea respectării normativului menționat.
 - având în vedere că pentru faza PUD legislația nu obligă avizarea ISU, memoriul PUD se va completa și cu prevederea obținerii avizului ISU la faza DATC.
- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 10243/17.01.2025.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generală urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 78591/11.04.2024, conform răspunsului formulat în data de 24.04.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

4. Reglementări

4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema-program

Obiectul lucrării este stabilirea configurării pe terenul studiat, în prezent liber de construcții, a unui imobil cu funcțiuni principale destinate **activităților de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service**, cu regimul de înălțime parter, astfel încât să fie îndeplinite cerințele funcționale și de calitate ale construcției propuse, în relație cu construcțiile învecinate.

Funcțiunile secundare se mențin în limitele celor permise: comerț, servicii de întreținere și cosmetică pentru autovehicule, puncte sanitare, birouri, parcaje, alimentație publică.

Retrageri față de limitele proprietății:

- față de strada I.L. Caragiale, retragerea construcțiilor va fi de minimum 10,0 m față de aliniament
- față de limita posterioară a terenului, construcțiile se vor amplasa la minimum 2,0 m
- față de limitele laterale se va respecta codul civil – este permisă construirea pe limita proprietății cu acordul vecinilor direcți.

Accesuri:

- se vor amenaja unul sau mai multe accesuri pietonale, corespunzătoare funcțiunilor dispuse spre strada I.L.Caragiale;
- accesul autoturismelor se va face de pe strada I.L.Caragiale pe o lățime de 5,0m
- accesul autoutilitarelor se poate face de pe strada I.L.Caragiale

Regimul de înălțime recomandat este Parter. Înălțimea parterului va fi determinată de considerente funcționale - înălțimea de amplasare a instalațiilor specifice.

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

Construcția propusă se va armoniza arhitectural cu construcțiile stației de alimentare cu carburanți existente la vest. Se vor folosi aceleași elemente de limbaj arhitectural, materiale de construcție și cromatică similară, fără a copia identic aspectul general.

Anexele tehnice vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală; se recomandă integrarea acestora în corpul principal.

Se interzice folosirea azbocimentului și a tablei strălucitoare, finisajelor în culori saturate, nearmonizate cu cele ale clădirilor învecinate.

Se va ține cont de vecinătatea vestică – stația de alimentare cu carburanți la autovehicule – prin respectarea Normativului pentru proiectarea, executarea, exploatarea, dezafectarea și postutilizarea stațiilor de distribuție a carburanților la autovehicule”, indicativ NP 004/2003, aprobat cu Ordinul MTDT nr. 174/16.02.2005. Astfel, clădirile propuse se vor retrage față de obiectele stației minimum la distanțele normate, putând fi amplasate diverse amenajări (parcaje, copertine, unele instalații, etc.) cu respectarea Codului Civil în cazul în care nu este normată o distanță minimă. La faza DTAC se va obține avizul ISU.

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

Accesul carosabil pe parcelă, cu lățimea de maximum 5,0m se va face din strada I.L.Caragiale. În incintă circulația se va face cu sens unic pe trasee paralele sau cu dublu sens dacă lățimea căilor de circulație este dimensionată corespunzător normelor în vigoare.

4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei

Relieful zonei este relativ plat. Sistematizarea pe verticală se va face astfel încât apele pluviale de pe platforme să fie dirijate spre spațiul verde, în incintă.

Nu sunt necesare soluții speciale de sistematizare a terenului.

4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționări impuse de acesta

Conform certificatului de urbanism terenul nu se află în e protecție a unui monument și nu se află în sit urban protejat.

Conform avizului DJC 492/15.03.2024, construirea se va autoriza inclusiv pe baza avizului Direcției Județene pentru Cultură.

4.9. *Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării*

Activitățile propuse a se desfășura nu sunt producătoare de substanțe poluante. Apele uzate rezultate din spălătorie vor fi trecute prin separatoare de hidrocarburi înainte de a fi colectate și canalizate spre pluvial.

Deșeurile se vor depozita pe platformă special amenajate, conform normelor în vigoare și îndepărta periodic, în baza unui contract de servicii de salubritate dintre utilizatori și o firmă abilitată pentru aceasta. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor, protecția mediului, normele de igienă privind mediul de viață al populației.

Se recomandă amplasarea unei platforme gospodărești unice și pentru parcelă.

Apele uzate menajere se vor colecta și dirija la rețeaua publică de canalizare.

În timpul execuției, la accesul pe șantier se va prevedea un spațiu de spălare a roților autovehiculelor, pentru a proteja drumurile publice de deșeurile de șantier. Terenul parcelei se va amenaja în totalitate ulterior finalizării lucrărilor de construire.

Conform avizului APM 268/07.02.2024, PUD nu se încadrează în categoria planurilor care intră sub incidența HG 1076/2004 pentru că nu crează cadrul pentru realizarea proiectelor de investiții menționate în anexele 1 și 2 la Legea 292/2018 și nu este necesară solicitarea și obținerea avizului de mediu.

4.10. *Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului*

În vecinătate se află stația de alimentare cu carburanți la autovehicule, iar vis-a-vis se află cimitirul central.

Funcțiunile permise cuprind echipamente publice. Acestea se vor amplasa cu respectarea normelor specifice, asigurându-se spațiile interioare și exterioare necesare funcționării lor. Exemple de tipuri de obiective publice:

- sănătate – cabinete medicale, puncte sanitare, clinică de specialitate, centre de întreținere;
- servicii, birouri administrative;
- unități de alimentație publică (ex. autoservire, cafetarie, ceainărie, restaurant etc), spații comerciale pentru comerț de proximitate pentru vânzare en-detail de mărfuri alimentare sau nealimentare.

P.U.D. de față nu reglementează parcelele învecinate.

4.11. *Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi*

Se respectă prevederile PUG aprobat, asigurându-se o suprafață de spațiu verde de minimum 50% din suprafața terenului, amplasată pe cât posibil și cât mai compact la sol. Se vor respecta prevederile avizului de mediu și HGR 525/1996.

Se pot folosi: gazon decorativ, plante floricole de vară (petunia, dalia, echinops, verbena), arbuști: liliac (syringa), cătină roșie (tamarix), gard viu (evonimus, buxus) etc.

4.12. *Profiluri transversale caracteristice*

Datorită conformării relativ orizontale al terenului, profilele longitudinale ale circulațiilor se pot încadra cu ușurință în normele specifice.

Profilele circulațiilor își mențin conformația stabilită prin reglementările PUG aprobat.

4.13. *Lucrări necesare de sistematizare verticală*

Deși diferențele de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate nu sunt semnificative, se vor lua totuși o serie de măsuri și lucrări care să asigure:

- declivități acceptabile pentru accesuri locale la construcțiile propuse;
- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără zone depresionale intermediare;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, armonioase sub aspect plastic și adaptate la teren – eventual, terase succesive;

Planșa de reglementări indică direcția de amenajare exterioară a parcelei.

4.14. *Regimul de construire (alinierea și înălțimea construcțiilor, indicatori urbanistici)*

Se mențin reglementările P.U.G. aprobat:

- față de aliniamentul dinspre sud (la strada I.L.Caragiale), retragerea va fi de minimum 10,0 m. În acest spațiu se pot amplasa parcări, spații verzi, mobilier urban, totem publicitar, steaguri
- față de limitele laterale se vor respecta Codul Civil și Normativul NP004/2003.
- față de limita posterioară, retragerea va fi de minimum 2,0 m
- regimul de înălțime = Parter
- indicatori urbanistici: P.O.T. maxim = 60% C.U.T. maxim = 0,6

4.15. *Asigurarea utilităților*

Utilitățile vor fi asigurate, prin bransamente la rețelele edilitare din zonă, precizate la cap. 3.11, pe baza proiectelor de specialitate autorizate și avizate de deținătorii rețelelor.

Este interzisă deversarea apelor pluviale în sistemul menajer. Acestea se vor dirija către spațiul verde din incintă.

Pentru următoarea etapă, (faza DTAC), se va realiza studiul de eliberare amplasament / studiul de coexistență și se vor respecta condițiile impuse de acesta. Executarea săpăturilor din zona cablurilor se va face numai manual, cu asistența tehnică a Zonei MT/JT Constanța. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ provenit din săpături, echipamente. Utilajele vor fi cu gabarit redus și vor respecta distanțele minime prescrise.

Execuția lucrărilor se va face numai sub asistența Orange Communications. Toate lucrările din zona cablurilor telefonice subterane se vor face obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

Construcțiile și instalațiile se vor amplasa / poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presdiune medie. Lucrările propuse nu afectează rețeaua de distribuție a gazelor naturale.

4.16. *Bilanț teritorial, în limita amplasamentului studiat*

Suprafața terenului = 1263 mp din care:

Suprafața construită maximă = 700 mp

Suprafața de spațiu verde = minimum 193 mp la sol + maximum 439 mp pe terase și fațade = 632 mp (50% din suprafața terenului)

	suprafață construită	suprafață platforme/alei	suprafață spații verzi	suprafață teren viran	total
mp	700	370	193	0	1263
%	55,42	23,9	15,28	0	100

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 308/23.01.2024 (valabil până la 22.01.2026)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 10243/17.01.2025.

Avize :

- aviz RAJA nr. 5713/2024
- aviz E-distribuție Dobrogea nr. 19211832/14.03.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 65242-320.767.932/14.02.2025
- aviz Societatea Termoficare Constanta SRL nr. 2251/12.02.2024
- aviz Orange nr. 88/08.02.2024
- aviz DIGI nr. 380/13.02.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 176 R/ 11.03.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7262/03.04.2024
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 268/U/15.03.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1519/09.04.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 268/07.02.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – obiectiv de complexitate redusă - activități de întreținere autovehicule mici – spălătorie auto self service, str. IL Caragiale lot A1, investitor societatea Feudal Clean SRL, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,

arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

Inspector,
Cristina Stamat

