



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 276/22.07.2025
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire imobile
P+2E - depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto,
str. Septimius Severus nr. 25,
investitor societatea Remat Constanța Collect SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 163109/22.07.2025, 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. 163189/22.07.2025

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-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,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății Remat Constanța Collect SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 156676/13.08.2024, completată prin adresele nr. 208434/30.10.2024 și nr. 137835/23.06.2025;

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 - construire imobile P+2E - depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25, 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. Septimius Severus nr. 25, în suprafață de 5000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252269, înscris în cartea funciară nr. 252269 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății Remat Constanța Collect SRL, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 3245/12.10.2022 la Societatea profesională notarială Cătălina – Elena Vonica și Florin Vișan, rectificat prin actul adițional autenticat sub nr. 1214/20.04.2023.

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 iulie 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





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 163109/22.07.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobile
P+2E – depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto,
str. Septimius Severus nr. 25,
investitor societatea Remat Constanța Collect SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobile P+2E – depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25, investitor societatea Remat Constanța Collect SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 3463/29.12.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 28.12.2025),
- Raportul informării și consultării publicului nr. 206088/28.10.2024,
- avizul nr. 137835/17.07.2025 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 – construire imobile P+2E – depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25, investitor societatea Remat Constanța Collect SRL.

PRIMAR ,

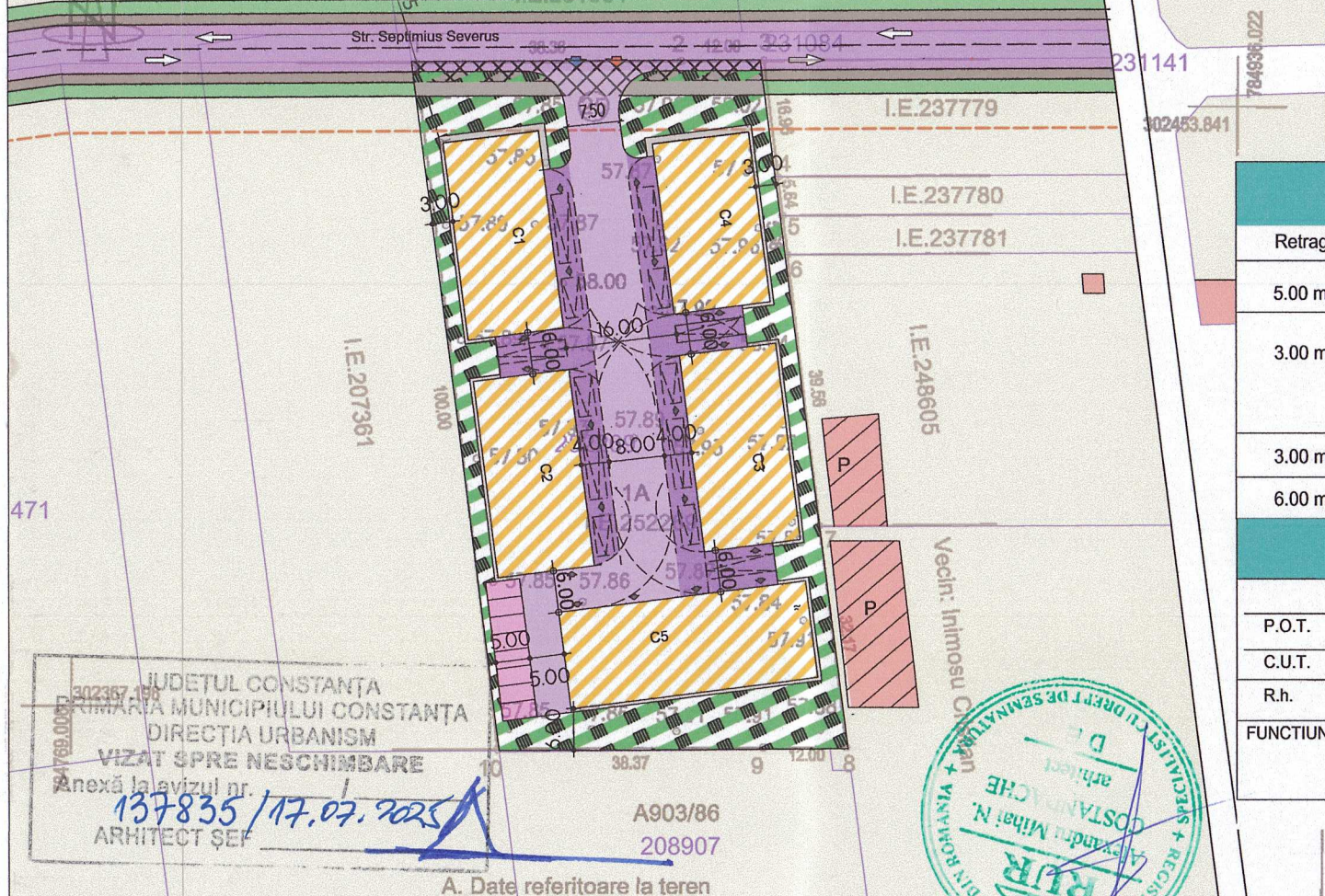
VERGIL CHIȚAC

Plan de situatie cota necesar obtinerii Autorizatiei de Construire
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului
252269	5000	Constanta, Str. Septimius Severus, Nr. 25
Cartea Funciara nr.		UAT: Constanta

De 903/115
I.E. 231084

PROIECTIE STEREOGRAFICA 1970
SISTEM REFERINTA ALTIMETRICA MAREA NEAGRA 1975



Nr. parcela	Categorie de folosinta	Suprafata (mp)	Mentii
1	A	5000	Imobilul este nemprenmuit intre pct. 1-2-3, 8-9-10-11
total		5000	intre pct. 3-4-5-6-7-8.

Nr. parcela	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentii
1			
total			

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

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

02.04.2021

Inspector:

Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata

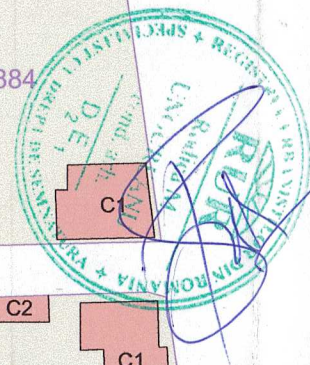
Data:

Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara
Constanta

Prezentul document receptionat este
valabil insofit de procesul verbal de
receptie nr. 1574/04.04.2021

Nume si Prenume: VILCEANU LUMINITA

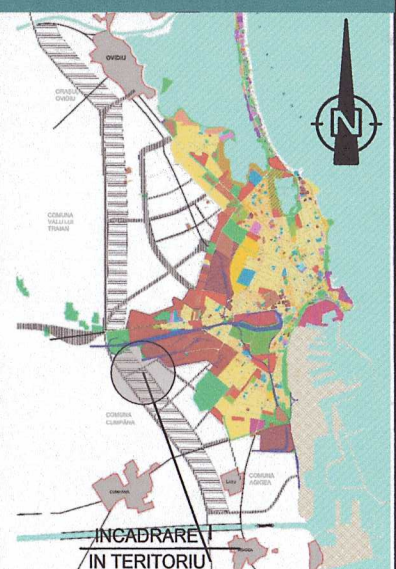
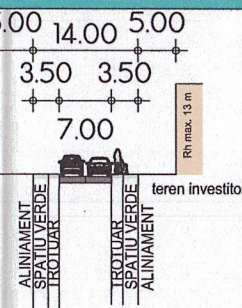
Funcția: CONSILIER GR. I-A



LIMITE EDIFICABIL		
Retragere	Limita	Vecin
5.00 metri	Aliniament	str. Septimius Severus
3.00 metri	Laterala est	IE 237779 IE 237780 IE 237781 IE 248605 teren necadastrat
3.00 metri	Laterala vest	IE 207361
6.00 metri	Posteroara Sud	IE 208907

INDICATORI URBANISTICI			
	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
P.O.T.	0.00%	45 %	41 %
C.U.T.	0.00	1.80	1.35
R.h.	-	P+3E maxim 12 metri	maxim P+2 12 metri
FUNCTIUNI	-	Distributie, depozitare bunuri materiale Activitati comerciale Statii intretinere si reparatii auto	Distributie, depozitare bunuri materiale Activitati comerciale Statii intretinere si reparatii auto

BILANT TERITORIAL			
Constanta, Str. Septimius Severus Nr. 25,			
Destinatia	MP	%	
Construcții	2050	41.00	
Circulații	892		
Circulații (largie ampriza strada)	198	1090	
Parcaje	100	2.00	
Stationare/ spatii manevra	650	13.00	
Spatii verzi	1095	1110	
Spatii verzi (largie ampriza strada)	55	22.20	
Total	5000	100.00	

SECTIUNE CARACTERISTICA
PROFIL STR. SEPTIMIUS SEVERUS

EXTRAS DIN REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM CONFORM PUZ APROBAT CU HCL NR.319/2012 CU MODIFICARILE SI COMPLETARILE ULTERIOARE

A2 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii

UTILIZARI ADMISE

- se admit activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.
- se admit: parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; comert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT :

- retragere 5.00 metri fata de noul aliniament al terenului

- INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR:

- Inaltimea maxima admisa este P+2E (H maxim 12 metri la cornisa sau atic)

- STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrari de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, modificata prin HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020, HCL nr. 371/21.09.2020 si HCL nr. 102/31.03.2022

- SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE :

- minim 20% din incinta va fi amenajata cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si dezvoltarea de zone cu potential de spatii de recreere, agrement;
Se vor respecta prevederile HCJC nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

REGLEMENTARI URBANISTICE PROPUSE PRIN PUD

FUNCTIUNI PROPUSE:

Distributie, depozitare bunuri materiale; Activitati comerciale; Statii intretinere si reparatii auto

AMPLASAREA FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR :

-retragere 3.00 metri - limita laterala Est a proprietatii- IE 237779; IE 237780; IE 237781; IE 248605; teren necadastrat;

- retragere 3.00 metri - limita laterala Vest a proprietatii- IE 207361;

- retragere 6.00 metri - limita posteroara Sud a proprietatii- IE 208907

- respectarea prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea conditiilor de insusire a constructiilor;

- respectarea distantelor minime necesare interventiilor in caz de incendiu

LEGENDA

LIMITA AMPLASAMENT
ce genereaza PUD IE252269

LIMITA EDIFICABIL

LIMITE CADASTRALE

ZONIFICARE FUNCTIONALA

TERENURI VECINATATI

IMOBILE VECINATATI

IMOBILE VECINATATI
neidentificate in baza de date ANCP

CIRCULATII CAROSABILE

CIRCULATII PIETONALE

SPATII VERZI DE ALINIAMENT

PARCAJE AUTO INCINTA

SPATIU STATIONARE/ MANEVRA

REGLEMENTARI

S. MAXIM EDIFICABILA
LA SOL IMOBIL PROPU

SPATII VERZI PROPUSE

S. TEREN CE SE CEDEAZA
CONF. PUZ APROBAT PRIN
HCL 319/2012= 253 mp

ACCES AUTO

ACCES PIETONAL

ACCES IMOBIL

SENS CIRCULATII

	S.C. ED COM '96 SRL		CIF 8518149 J13/1522/1996	Beneficiar: S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L. Adresa: MUNICIPIUL CONSTANTA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS, NR.25 Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU Titlul plansei	Pr. nr. 1/2024 Faza P.U.D. Pl. nr. U 05
	CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A cladirea PROIECT S.A., camera 915 office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278 0740.356.368				
	specificatie	nume	semnatura		
	coordonator urbanism	ARH. AL. COSTANDACHE			
	proiectat	C.ARH. R. UNGUREANU		Data 06/2025	REGLEMENTARI URBANISTICE
	desenat	M. UNGUREANU			



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 156676/13.08.2024, formulată de societatea Remat Constanța Collect SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Celulozei nr. 4A, completată cu adresele nr. 208434/30.10.2024 și nr. 137835/23.06.2025; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 137835 din 17.07.2025

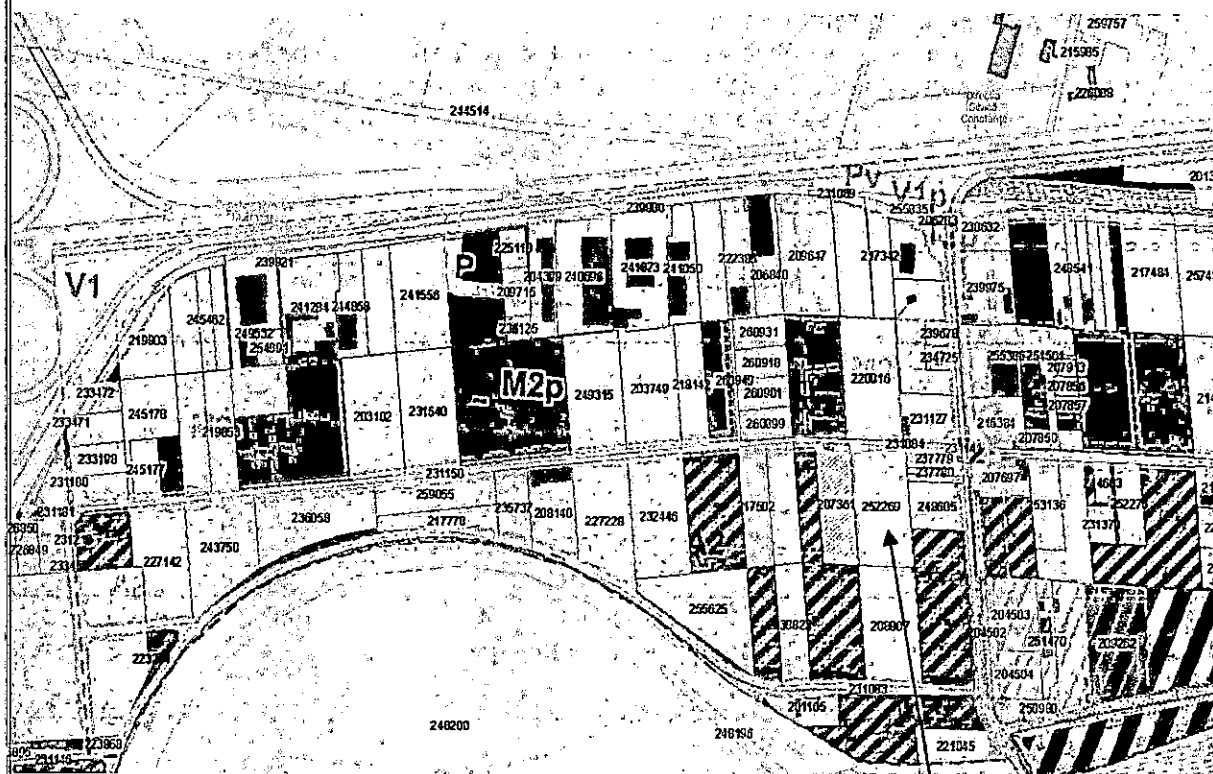
pentru **Planul urbanistic de detaliu** – construire 2 imobile P+2E – depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25,

Proiectant: societatea ED COM '96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: c. arh. Rodica Ungureanu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Septimius Severus nr. 25, în suprafață de 5000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252269, înscris în cartea funciară nr. 252269 a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUZ

Localizare teren IE 252269

Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 319/202.11.2012, terenul pentru care s-a inițiat PUD se află situat în zona de reglementare urbanistică A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii. **Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații PUD avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetrice.**

- Utilizări admise: 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.

- Utilizări admise cu condiționări: - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

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

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

a) birouri profesionale sau de afaceri;

b) servicii pentru afaceri;

c) instituții financiare sau bancare;

d) poștă și telecomunicații

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

a) producție manufacturieră;

b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;

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

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

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

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

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

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

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT): maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

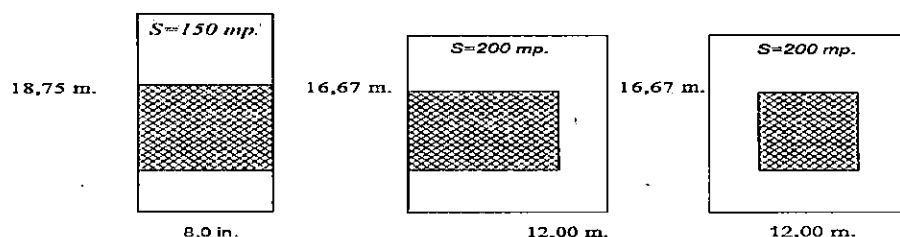
- Condiții de construibilitate a parcelelor:

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

condiții 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 în zone mixte din afara perimetrului de protecție = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafața minimă	Înșiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

Parcelari noi P-P+2, în conformitate cu R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



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

- Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 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.

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

- Amplasarea terenului față de străzile adiacente: terenul se va retrage 7 metri din axul străzii Septimius Severus (De 903/115), cu ampriza de 14 metri, profil 2-2', proiectat în partea de Nord a lotului conform plan de reglementări aferent PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

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

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform următoarelor condiționări:

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

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

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

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

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

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

- Circulații și accese: conform următoarelor condiționări: 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.

- 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, 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.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012: conform următoarelor condiționări: - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

- Înălțimea maximă admisă a clădirilor: înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea de 12,00 m; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.
 - Aspectul exterior al clădirilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.
 - Condiții de echipare edilitară: toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare; în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă.
 - Spații libere și spații plantate: se vor respecta prevederile HCJC nr.152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.
- Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.
 - suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
 - suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;
 - se vor prevedea plantații înalte în lungul limitelor incintelor care reprezintă totodată linii de separație față de alte subzone și unități teritoriale de referință.
- A2 - minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).
- 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.
 - Cerințe privind performanța energetică a clădirilor:
-Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (cu modificările și actualizările ulterioare) privind performanța energetică a clădirilor.
 - Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate - posibilitatea elaborării unei documentatii de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E - distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Reglementările s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ Valu Traian aprobat prin HCL nr.319 din 2012 și sunt cuprinse în planșa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru zona studiată vor fi luate în considerare prevederile **PUZ Valu Traian**, aprobat prin HCL nr.319 din 2012, unde terenul este încadrat în zona **A2 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**

Funcțional, obiectivul propus se va încadra în prevederile PUZ Valu Traian.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea **unor constructii noi cu regim de inaltime P+2E** – distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor; activități comerciale; spatii intretinere și reparație auto.

Amplasamentul are o deschidere spre strada Septimius Severus de 38,36 metri. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 5000 mp.

Aliniament teren: retragere 7,00 metri din axul strazii Drum IE231150 – strada cu ampriza propusa de 14 metri.

Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - retras la 5,00 metri fata de noul aliniament al terenului.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 5000 mp

Suprafata construita propusa = 2250 mp

Suprafata desfasurata propusa = 6750 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirilor ce adapostesc functiunile: distributie si depozitare bunuri si materiale; activități comerciale; spatii intretinere și reparație auto., va fi modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa sau sarpanta
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Terenul liber după executia constructiilor se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale , alee carosabila si parcaje.

Accesurile pietonale si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobile se vor realiza din strada Septimius Severus.

Accesul auto se va realiza din strada Septimius Severus, circulatia in incinta lotului va fi pe aleile propuse.

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

A2 – subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate , distributiei și depozitarii bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren.
- statii de intretinere și reparație auto;

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive și de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima și produse.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuarii cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;

- se pot localiza cu aceleași condiții de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:

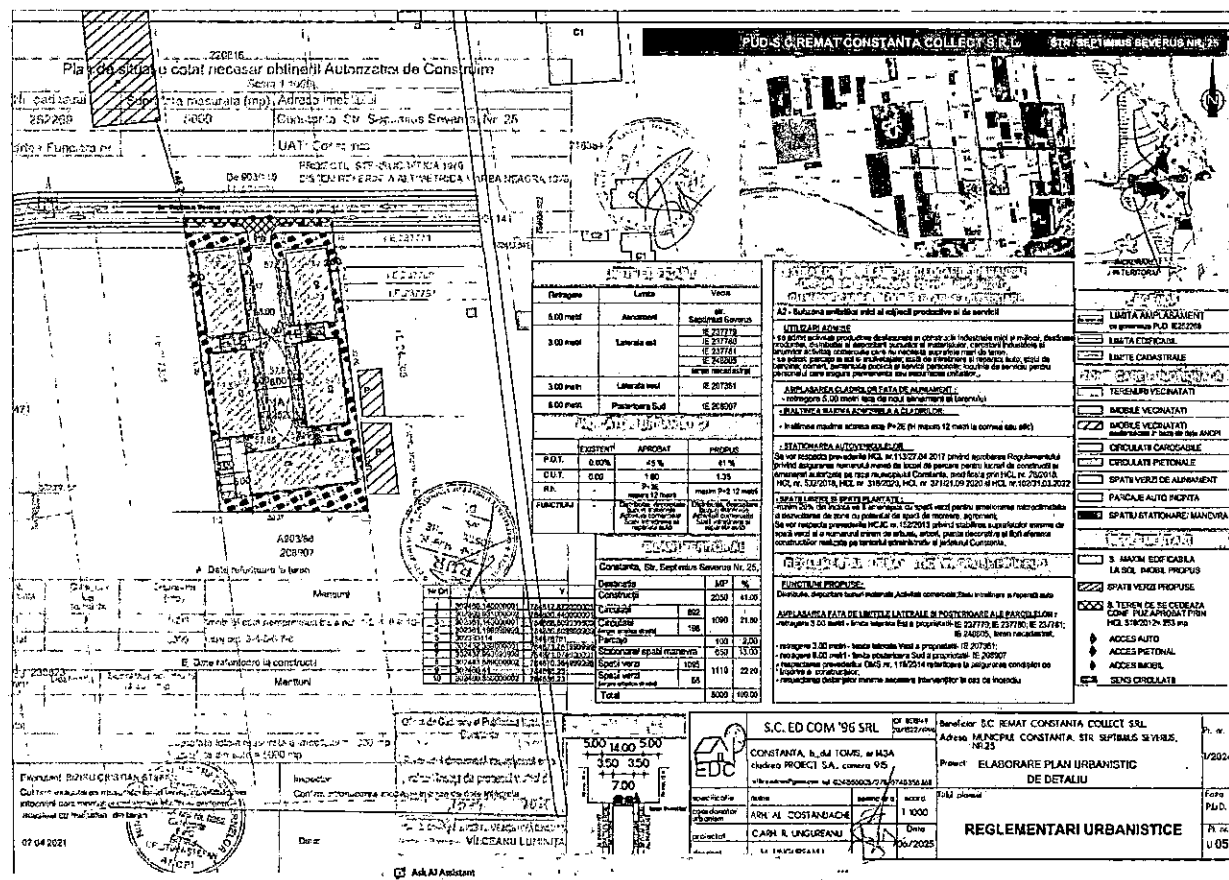
1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) birouri profesionale sau de afaceri;
- b) servicii pentru afaceri;
- c) institutii financiare sau bancare;
- d) poșta și telecomunicații.

2. activități productive și servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:

- a) producție manufacturiera;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - c) activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite sau complexe vanzari en-gros cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- sunt admise locuinte cu conditia să fie locuinte 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 poliare sau contaminare a solului;



Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

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

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de proiectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice*

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime = P+2 E, maxim 12 metri(de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

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

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

Art. 14- IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusiti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus = 45%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1,35

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROPOS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	2250	45,00
CIRCULATII și PARCAJE	1750	35,00
SPATII VERZI	1000	20,00
TOTAL	5000	100,00

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.09.2024** s-a stabilit:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare 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 va prezenta documentația revizuită în sensul respectării prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012 referitoare la retragerile construcțiilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului (minim 3 metri față de limitele laterale și, respectiv, minim 6 metri față de limita posterioară a terenului) și se vor prezenta variante de mobilare urbanistică care să illustreze aceste reglementări.

Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 02.10.2024 – 28.10.2024.
Documentația a fost completată cu adresa nr. 208434/30.10.2024.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.05.2025** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate, cu condiția revizuirii ei, după cum urmează:

- majorarea lățimii accesului din strada Septimius Severus cu respectarea normelor în vigoare, pentru împiedicarea blocajelor circulației;
- planșa situația existentă va cuprinde reprezentarea rezervei de teren prevăzută de PUZ aprobat cu HCL nr. 319/2012, iar bilanțul teritorial din RLU și planșele situație existentă și reglementări urbanistice va fi corectat în consecință;
- se vor corela prevederile din legenda planșei reglementări urbanistice cu cele din reprezentarea grafică (ex. zonele de încărcare/descărcare TIR-uri).

Documentația revizuită a fost prezentată cu adresa nr. 137835/23.06.2025.

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. 3463/29.12.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 29.12.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 163180/22.07.2025

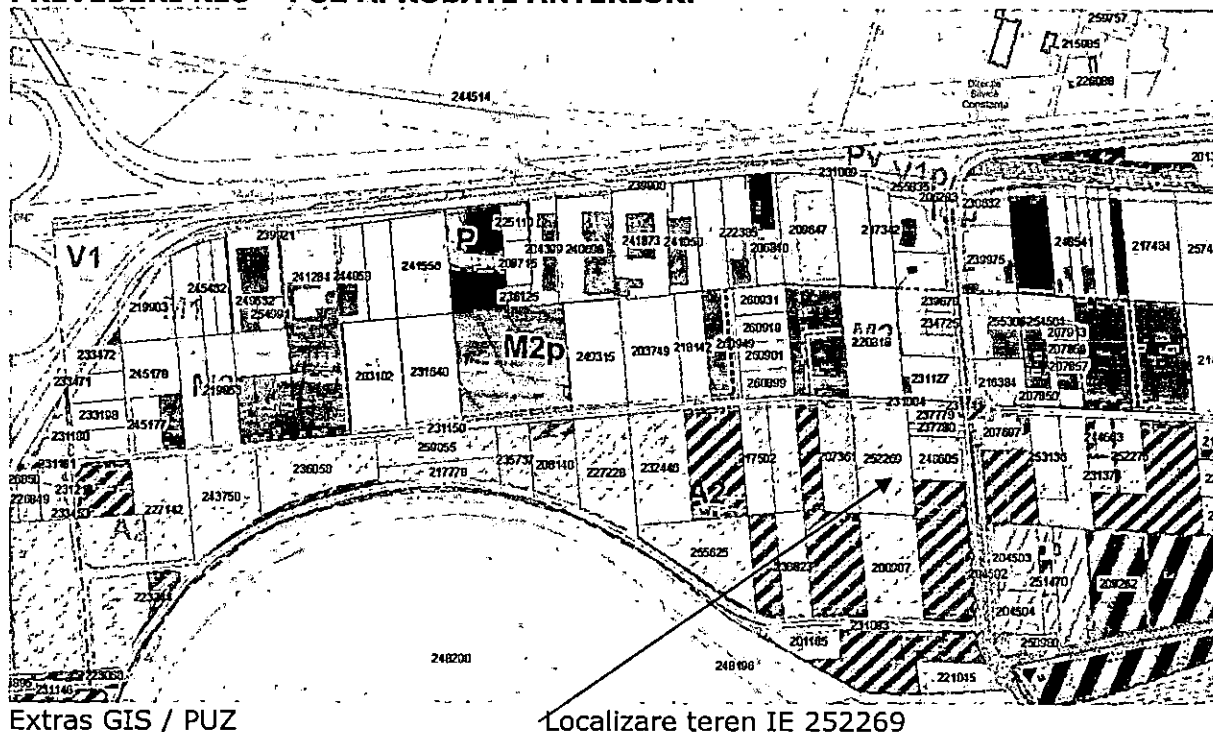
Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea
Planului urbanistic de detaliu – construire imobile P+2E – depozitare,
comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25,
investitor societatea Remat Constanța Collect SRL

Urmare solicitării societății Remat Constanța Collect SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 156676/13.08.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic de detaliu – construire imobile P+2E – depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25, completată prin adresele nr. 208434/30.10.2024 și nr. 137835/23.06.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Septimiu Severus nr.25, în suprafață de 5000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 252269, înscris în cartea funciară nr. 252269 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății Remat Constanța Collect SRL, conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 3245/12.10.2022 la Societatea profesională notarială Cătălina – Elena Vonica și Florin Vișan, rectificat prin actul adițional autenticat sub nr. 1214/20.04.2023.

PREVEDERI RLU – PUZ APROBATE ANTERIOR:



Potrivit prevederilor **PUZ** aprobat prin HCL nr. 319/202.11.2012, terenul pentru care s-a inițiat PUD se află situat în zona de reglementare urbanistică A2- subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii. **Pentru zonele de tip A situate pe terenuri libere sunt necesare documentații P.U.D avizate conform legii, pentru stabilirea condițiilor de construire și conformarilor spațial-volumetrice.**

- Utilizări admise: 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.

- Utilizări admise cu condiționări: - terenurile accesibile pe cale ferată industrială vor fi rezervate activităților productive și de depozitare care utilizează acest mod de transport pentru materia primă și produse.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi permisă cu condiția să nu agraveze situația poluării;

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

1. birouri incluzând oricare din următoarele utilizări:

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

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

- a) producție manufacturieră;
- b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principală, fie ca utilizare secundară;
- c) activități de cercetare - dezvoltare cu excepția celor care utilizează substanțe explozive sau toxice conform prevederilor legale;

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

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

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

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

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

- Procent de ocupare a terenului (POT): maxim = 45% pentru P+3/ 12,00 m

- Coeficient de utilizare a terenului (CUT): maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru construcții P+3; CUT volumetric: 4,50

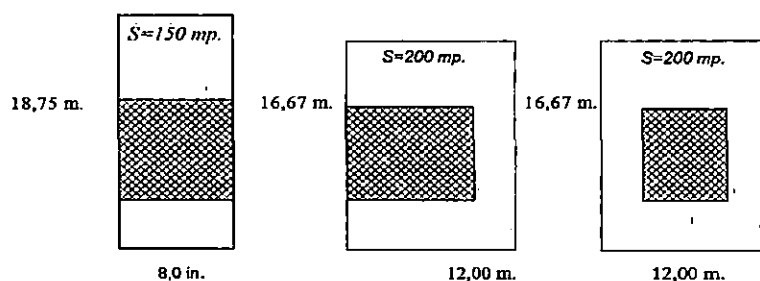
- Condiții de construibilitate a parcelelor:

Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

condiții 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 în zone mixte din afara perimetrului de protecție = 60%
	cuplat, izolat	12 metri	
suprafata minima	Înșiruit	150 mp	
	cuplat, izolat	200 mp	
raport între lățimea și adâncimea parcelei	cel puțin egal		

Parcelari noi P-P+2, în conformitate cu R.G.U.

- parcele minime și construibilul -



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

- Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 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.

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

- Amplasarea terenului față de străzile adiacente: terenul se va retrage 7 metri din axul străzii Septimius Severus (De 903/115), cu ampriza de 14 metri, profil 2-2', proiectat în partea de Nord a lotului conform plan de reglementări aferent PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

Prin P.U.D. se vor preciza retragerile de la aliniamente spre străzile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu cel puțin de: 5,00 m pe străzile de categoria a II-a; 3,00 m pe străzile de categoria a III-a. La intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi, având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria a I-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a II-a.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform următoarelor condiționări:

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

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

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

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

- se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii, dar nu mai puțin de 3,00 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea pe fațadele laterale orientate spre alte unități teritoriale de referință (în special servicii publice și locuințe) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: distanța între clădiri va fi egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte, dar nu mai puțin de 6,00 m; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă pe fațadele opuse nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

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

- Circulații și accese: conform următoarelor condiționări: pentru a fi 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.
- 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, 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.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012: conform următoarelor condiționări: - staționarea vehiculelor atât în timpul lucrărilor de construcții - reparații, cât și în timpul funcționării clădirilor, se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spații de circulație, încărcare și întoarcere; - în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu un gard viu având înălțimea de minimum 1,20 m.

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

- Aspectul exterior al clădirilor: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din clădirile mai înalte înconjurătoare.

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

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

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;

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

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

A2 - minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

- 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.

- Cerințe privind performanța energetică a clădirilor:

-Se vor aplica cerințele minime de performanță energetică stabilite prin metodologia de calcul al performanței energetice a clădirilor la clădirile noi și la noile unități ale acestora; la clădirile existente, unitățile de clădire și elementele care alcătuiesc anvelopa clădirii supuse unor lucrări de renovare majoră, la instalarea/ înlocuirea/ modernizarea sistemelor tehnice ale clădirilor conform Legii nr.372/ 13.12.2005 (cu modificările și actualizările ulterioare) privind performanța energetică a clădirilor.

- Regimul de actualizare/modificare a documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale aferent - în cazul în care scopul solicitantului nu se încadrează în prevederile documentațiilor de urbanism aprobate - posibilitatea elaborării unei documentații de urbanism modificatoare, fara aviz de oportunitate conform Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului, cu modificarile si completarile ulterioare

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3463/29.12.2023 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 28.12.2025), 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. 189554/02.10.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 02.10.2024-17.10.2024);

- 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 6 notificări către proprietarii de terenuri limitrofe terenului studiat, identificați conform adresei SPIT nr. R-T77898/26.09.2024.

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesante care vizează reglementările propuse.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 206088/28.10.2024.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 157574/14.08.2024, conform răspunsului formulat în data de 21.08.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E - distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Reglementările s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbanism aferent PUZ Valu Traian aprobat prin HCL nr.319 din 2012 și sunt cuprinse în planșa nr. 5.

4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Pentru zona studiată vor fi luate în considerare prevederile **PUZ Valu Traian**, aprobat prin HCL nr.319 din 2012, unde terenul este încadrat în zona **A2 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii**

Funcțional, obiectivul propus se va încadra în prevederile PUZ Valu Traian.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea **unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E** - distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Amplasamentul are o deschidere spre strada Septimius Severus de 38,36 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 5000 mp.

Aliniament teren: retragere 7,00 metri din axul străzii Drum IE231150 - strada cu ampriza propusă de 14 metri.

Amplasarea clădirilor față de aliniament: - retras la 5,00 metri față de noul aliniament al terenului.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Suprafața teren = 5000 mp

Suprafața construită propusă = 2250 mp

Suprafața desfășurată propusă = 6750 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirilor ce adapostesc functiunile: distributie si depozitare bunuri si materiale; activități comerciale; spatii intretinere și reparație auto., va fi modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;

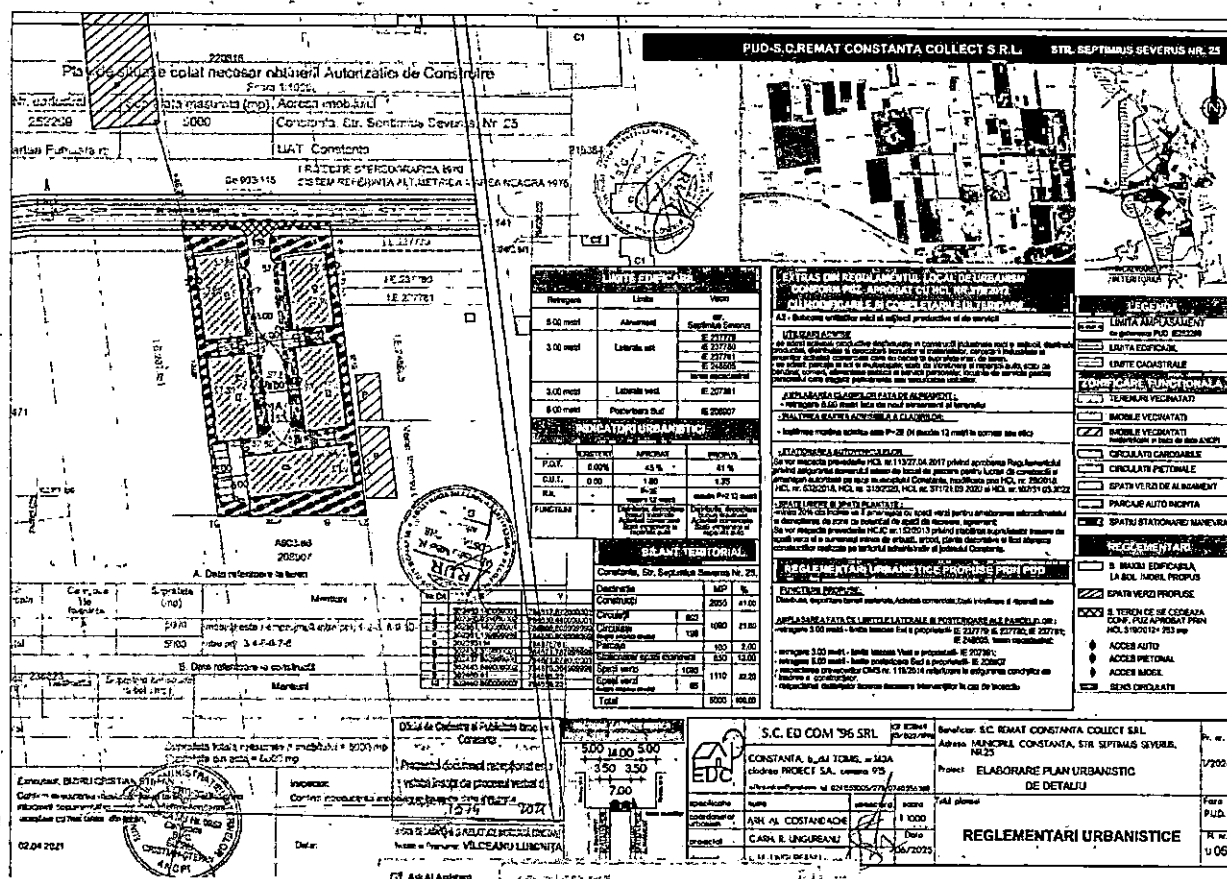
- acoperirea se va face în sistem terasa sau sarpanta

- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Terenul liber dupa executia constructiilor se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale, alee carosabila si parcaje.

Accesurile pietonale si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobile se vor realiza din strada Septimius Severus.

Accesul auto se va realiza din strada Septimius Severus, circulatia in incinta lotului va fi pe aleile propuse.



Extras PUD – planșa reglementări urbanistice

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

A2 – subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate, distributiei și depozitarii bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.

- statii de intretinere și reparație auto;

Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- terenurile accesibile pe cale ferata industrială vor fi rezervate activitatilor productive și de depozitare care utilizeaza acest mod de transport pentru materia prima și produse.

- activitățile actuale vor fi permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani;

- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi permisa cu conditia sa nu agraveze situatia poluarii;
- se pot localiza cu aceleasi conditii de diminuare a poluarii urmatoarele functiuni:
 1. birouri incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) institutii financiare sau bancare;
 - d) poșta și telecomunicații
 2. activități productive și servicii incluzând oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) producție manufacturiera;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - c) activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite sau complexe vanzari en-gros cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
- sunt admise locuinte cu condiția să fie locuinte de serviciu;
- în cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea și adaptarea cladirilor industriale abandonate;
- în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea și eliminarea surselor remanente de poliare sau contaminare a solului;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activitatilor poluante și care reprezintă risc tehnologic.
- se interzice amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, scolar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

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

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 m. parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.)

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei strazii Septimius Severus, strada cu ampriza propusa de 14 metri
- cladirile se vor amplasa retras la 5,00 metri fata de noul aliniament al terenului.

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

- retragere 2,00 metri fata de limita laterala latura Est – vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT
- retragere 2,00 metri fata de limita laterala latura Vest – vecin : IE207361
- retragere 2,00 metri fata de limita posterioara Sud – vecin : IE208907
- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de proiectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- *Parcarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara drumurilor publice*

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

Regim de inaltime = P+2 E, maxim 12 metri(de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu, se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza sursele de apa.

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incidente vizuale dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incidentelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

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

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.

Art. 14- IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusiti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus = 45%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1,35

4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROPOS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	2250	45,00
CIRCULATII și PARCAJE	1750	35,00
SPATII VERZI	1000	20,00
TOTAL	5000	100,00

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE:**Piese desenate:**

- încadrare în localitate, zonă, PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- volumetrie

Piese scrise:

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3463/29.12.2023 (valabil până la 28.12.2025)
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 206088/28.10.2024

Avize:

- aviz Raja SA Constanta nr. 7294/2024
- aviz Rețele Electrice Dobrogea SA nr. 20829975/02.07.2024
- aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 68971-320.959.344/08.04.2025
- aviz Orange Romania Communications nr. 269/15.05.2024
- aviz Digi Romania SA nr. 1094/14.04.2025
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 6634R/27.05.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7320/24.05.2024
- aviz CONPET S.A. Ploiesti nr. 16581/28.04.2025
- aviz CNCFR nr. 7/2/2240/27.05.2024
- aviz Directia Judeteana pentru Cultura Constanta nr. 653/U/14.06.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1574/26.04.2021
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 961/14.05.2024.

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 – construire imobile P+2E – depozitare, comerț, servicii întreținere și reparații auto, str. Septimius Severus nr. 25, investitor societatea Remat Constanța Collect 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




MEMORIU JUSTIFICATIV

CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

- 1.1. Date de recunoastere a documentatiei
- 1.2. Obiectul lucrarii

CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

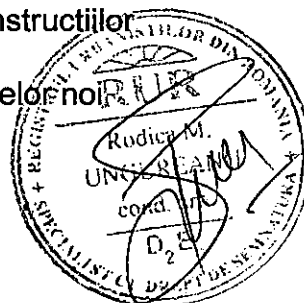
- 2.1. Concluzii din documentatii deja elaborate:
 - 2.1.2. Situaaea obiectivului in cadrul localitatii, cu prezentarea caracteristicilor zonei/ subzonei in care acesta este inclus
 - 2.1.3. Concluziile studiilor de fundamentare care au avut ca obiect zona/subzona/ansamblul care include obiectivul studiat
 - 2.1.4 Prescriptiile si reglementarile din documentatiile de urbanism elaborate/aprobrate anterior.
- 2.2. Concluzii din documentatii elaborate concomitent cu P.U.D.

CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

- 3.1. Accesibilitatea la caile de comunicatie:
- 3.2. Suprafata ocupata, limite si vecinatati, indici de ocupare teren
- 3.3. Suprafete de teren construite si suprafete de teren libere
- 3.4. Caracterul zonei, aspectul arhitectural urbanistic
- 3.5. Destinatia cladirilor
- 3.6. Tipul de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafetelor ocupate
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind conditiile de fundare
- 3.8. Accidente de teren (beciuri, hrube si umpluturi)
- 3.9. Adancimea apei freatice
- 3.10. Parametrii seismici caracteristici zonei
- 3.11. Analiza fondului construit existent (inaltime, structura,stare)
- 3.12. Echiparea existenta

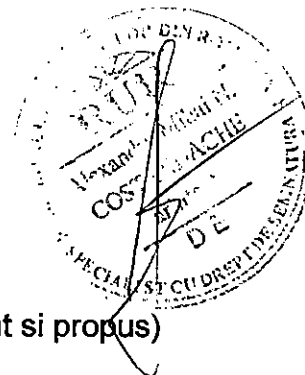
CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi



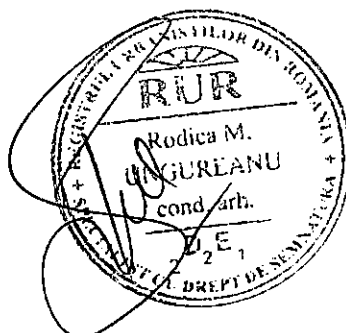


- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale
- 4.8. Principii si modalitati de integrare si valorificare a cadrului natural si de adaptare a solutiilor de organizare la relieful zonei
- 4.9. Conditii de instituire a regimului de zona protejata si conditionari impuse de acesta
- 4.10. Solutii de reabilitare ecologica si diminuarea poluarii (dupa caz)
- 4.11. Prevederea unor obiective publice in vecinatatea amplasamentului
- 4.12. Solutii pentru reabilitarea si dezvoltarea spatiilor verzi
- 4.13. Profiluri transversale caracteristice
- 4.14. Lucrari necesare de sistematizare verticala
- 4.15. Regimul de construire
 - art. 1 - utilizări admise
 - art. 2 - utilizări admise cu condiționări
 - art. 3 - utilizări interzise
 - art. 4 - caracteristici ale parcelelor (suprafete, forme, dimensiuni)
 - art. 5 - amplasarea cladirilor fata de aliniament
 - art. 6 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
 - art. 8 - circulatii si accese
 - art. 9 - stationarea autovehiculelor
 - art. 10 - inaltimea maxima admisibila a cladirilor
 - art. 11 - aspectul exterior al cladirilor
 - art. 12 - conditii de echipare edilitara
 - art. 13 - spatii libere si spatii plantate
 - art. 14 - imprejmuiuri
 - art. 15 - procentul maxim de ocupare a terenului
 - art. 16 - coeficientul maxim de utilizare a terenului
- 4.16. Bilant teritorial, in limita amplasamentului studiat (existent si propus)



CAPITOLUL 5 – CONCLUZII

- 5.1. Consecintele realizării obiectivelor propuse
- 5.2. Masuri ce decurg in continuarea P.U.D.-ului
- 5.3. Punctul de vedere al elaboratorului solutiei





CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**
Funcțiunea: **DISTRIBUTIE SI DEPOZITARE BUNURI SI MATERIALE;**
ACTIVITĂȚI COMERCIALE; SPATII PENTRU INTRETINERE ȘI REPARAȚII AUTO

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, STR. SEPTIMIUS SEVERUS NR. 25**
INITIATOR (BENEFICIAR) : **S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L.**
PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**
DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **IUNIE 2024**

1.2. OBIECTIVUL LUCRARI

Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural volumetrică, modul de ocupare al terenului, designul spațiilor publice.

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat în intravilanului Municipiului Constanta, având ieșire la strada str. Septimius Severus, în apropiere de b.dul I.C. Bratianu.

Reglementările urbanistice pentru această zonă au fost stabilite prin PUZ "Zona Valu Traian - DN3" aprobat prin HCL 319/2012.

Prezentul P.U.D., după aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanta, care va stabili condițiile de amplasare, dimensionare și conformare a obiectivului propus pe parcelă, în corelare cu funcțiunile și vecinătățile adiacente.

Scop : Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmărește **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unor imobile cu regim de înălțime maxim P+2E, cu funcțiune distribuți, depozitare bunuri materiale; activități comerciale; stații intretinere și reparații auto.

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate;
- retragerile față de limitele laterale ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto și pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrică;
- conformarea spațiilor publice;

Obiective : Detalierea formal-volumetrică a obiectivului studiat și integrarea acestuia într-o zonă rezidențială având ca profil funcțiunea de locuire și prestări servicii.

Conținutul P.U.D.-ului va avea în vedere și următoarele elemente de temă stabilite:



- mentinerea functiunilor aprobate;
- mentinerea valorilor maxime a indicatorilor urbanistici aprobati (P.O.T., C.U.T.) ;
- mentinerea regimului maxim de inaltime aprobat;
- mentinerea statutului juridic al terenurilor;
- corelarea retelelor edilitare nou propuse cu cele existente in zona;
- corelarea cu studiile si documentatiile de urbanism aprobate anterior;
- pastrarea identitatii zonei prin armonizarea volumetrica si estetica a noilor constructii cu constructiile existente.

CAPITOLUL 2

INCADRARE IN ZONA

2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

2.1.2. SITUAREA OBIECTIVULUI IN CADRUL LOCALITATII, CU PREZENTAREA CARACTERISTICILOR ZONEI/SUBZONEI IN CARE ACESTA ESTE INCLUS

Incadrare in zona - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 5000 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, avand iesire la strada : str. Septimius Severus – la nord .

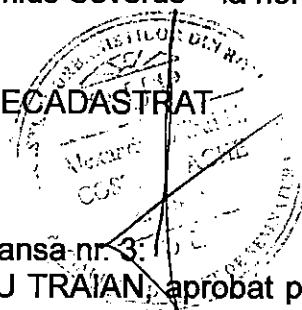
Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

La **nord** : domeniul public - Str. Septimius Severus

La **est**: vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT

La **sud** vecin – IE208907

La **vest** - vecin IE207361



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

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z VALU TRAIAN, aprobat prin HCL nr. 319/2012 terenul se incadreaza in zona **A2 - Subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii**

Utilizari admise : - se admit activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, destinate productiei, distributiei si depozitarii bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren.

- se admit: parcaje la sol si multietajate; statii de intretinere si reparatii auto; statii de benzina; comert, alimentatie publica si servicii personale; locuinte de serviciu pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor.

POT maxim aprobat = 45% pentru P+3E,

CUT maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3E; CUT volumetric

4,50

Pentru imobilul situat în **Constanta, str. Septimius Severus nr 25**, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 3463** din 29.12.2023, prin care se instiinteaza ca



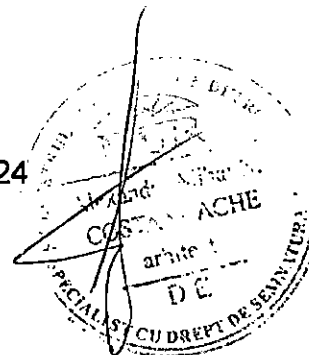


regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

2.1.3. CONCLUZILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE CARE AU AVUT CA OBIECT ZONA/SUBZONA/ANSAMBLUL CARE INCLUDE OBIECTIVUL STUDIAT

Analiza situatiei existente, formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza urmatoarele:

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Valu Traian" aprobat prin HCL 319/2012 cu modificarile si completarile ulterioare
- Planul topografic scara 1/1000 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3463/29.12.2023
 - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului nr.961RP/14.05.2024
 - Aviz RAJA nr.7294/2024
 - Aviz E-distributie Dobrogea nr.20829975/02.07.2024
 - Aviz Distrigaz sud retele nr.319885597/16.05.2024
 - Aviz Orange nr.269/15.05.2024
 - Aviz Comisia de circulatie nr.328/22.05.2024
 - Aviz Directia de Sanatate Publica nr. 6634R/27.05.2024
 - Aviz RCS RDS nr.1339/21.05.2024
 - Aviz Cultura nr. 653/14.06.2024
 - Aviz Conpet S.A. nr.19067/21.05.2024
 - Aviz CFR S.A. nr.7/2/2240/27.05.2024



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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Valu Traian" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 319/2012.

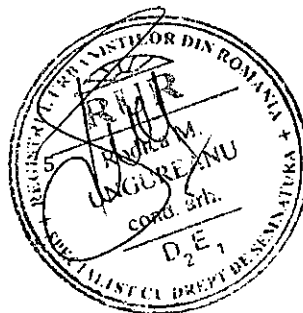
Zona cuprinde suprafete de teren aflate in cea mai mare parte in proprietate privata.

POT maxim aprobat = 45% pentru P+3E,

CUT maxim = 1,8 (mp ADC/mp teren) pentru constructii P+3E; CUT volumetric 4,50

RH max=P+3 (Hmax =12metri)

- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea ateriului aprobate: A2 – subzona unitatilor mici și mijlocii productive și de servicii





Utilizari 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 necesita suprafețe mari de teren.
- se admit:
 - parcaje la sol și multietajate;
 - stații de întreținere și reparație auto;
 - stații de benzină;
 - comerț, alimentație publică și servicii personale;
 - locuințe de serviciu pentru personalul care asigură permanența sau securitatea unităților.

Utilizari admise cu conditionari:

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

Utilizari interzise:

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



- Caracteristici ale parcelelor:

- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 m. parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.)

- Amplasarea clădirilor față de aliniament:

- Prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniamente spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu cel putin de:

- 5,00 m pe strazile de categoria a II a

- 3,00 m pe strazile de categoria a III a

- la intersectia dintre strazi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12,00 m pe strazi de categoria a II a si de 6,00 m pe strazi de categoria a III a.

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor:

- conform urmatoarelor conditionari:

- cladirile pot fi alipite de constructiile de pe parcelele alaturate cu functiuni similare, situate pe limita de proprietate, in cazul in care acestea nu prezinta incompatibilitati (trepidatii, risc tehnologic);

- in toate celelalte cazuri, cladirile se dispun izolat de limitele laterale ale parcelei la o distanta egala cu jumatate din inaltime, dar nu mai putin de 3,00 m;

- in toate cazurile retragerea fata de limita posterioara a parcelei va fi de minim 6,00 m;

- in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte unitati teritoriale de referinta decat A- subzona activitati productive si servicii, se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei catre aceste zone;

- se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii, dar nu mai putin de 3,00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor. Nu se admite amplasarea , pe fatadele laterale orientate spre alte unitati teritoriale de referinta (in special servicii publice si locuinte) a ferestrelor cu parapetul sub 1,90 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcella

- distanta intre cladiri va fi egala cu jumatate din inaltimea cladirii celei mai inalte, dar nu mai putin de 6,00 m;

- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca pe fatadele opuse nu sunt accese in cladire si/sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de proiectie fata de incendii si de alte norme tehnice specifice.

- Circulații și accese:

- conform urmatoarelor conditionari:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata de circulatie sau sa beneficieze de servitute de trecere, legal instituita, printr-o proprietate



adiacenta avand o latime de minim 4,00 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;

- se vor asigura trasee pentru transporturi agabaritice si grele.

- Stationarea autovehiculelor:

- stationarea vehiculelor atat in timpul lucrarilor de constructii- reparatii, cat si in timpul functionarii cladirilor, se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatii de circulatie, incarcare si intoarcere;

- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 40% din teren poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu un gard viu avand inaltimea de minimum 1,20 m

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor:

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea de 12,00 m;

- Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul si cu vecinatatile imediate;

- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;

- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din cladirile mai inalte inconjuratoare.

- Condiții de echipare edilitară:

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- in cazul alimentarii cu apa in sistem propriu, se va obtine avizul autoritatii competente care administreaza sursele de apa.

- Spații libere si spatii plantate:

- orice parte a terenului incidente vizuale dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al zonei.

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;

- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

- se vor prevedea plantatii inalte in lungul limitelor incidentelor care reprezinta totodata linii de separatie fata de alte subzone si unitati teritoriale de referinta.

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

- Împrejmuiri:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltime de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se



recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;

- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de 5000 mp. Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

Nu sunt in curs de elaborare alte documentatii de urbanism pentru amplasamentul studiat.

CAPITOLUL 3

SITUATIA EXISTENTA

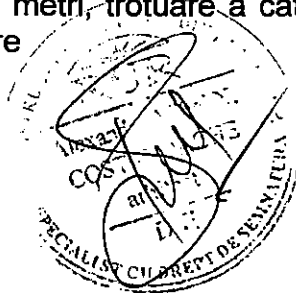


ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

3.1. ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto si pietonala se face pe :

Str. Septimius Severus – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 14 metri – carosabil de 7.0 metri, trotuare a cate 1,50 metri latime fiecare si spatii verzi de aliniament 2,00 metrii fiecare





3.2. SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINATĂȚI, INDICI DE OCUPĂRE TEREN

Amplasamentul studiat este liber de construcții.

Terenul care a generat PUD are ca vecinătăți :

La **nord** : domeniul public - Str. Septimius Severus

La **est**: vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT

La **sud** vecin – IE208907

La **vest** - vecin IE207361

Indici de ocupare teren :

P.O.T EXISTENT = 0,00%

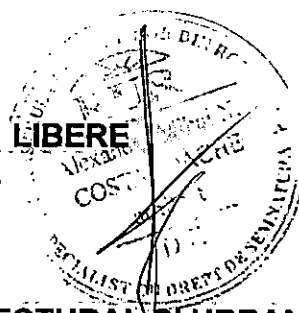
C.U.T EXISTENT = 0,00

3.3. SUPRAFEȚELE DE TEREN CONSTRUIȚE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafața terenului ce generează PUD este liber de construcții.

S.C = 0,00 mp

S.D. = 0,00 mp



3.4. CARACTERUL ZONEI, DIN PUNCT DE VEDERE ARHITECTURAL ȘI URBANISTIC

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Zona în care se află amplasamentul studiat, face parte dintr-un țesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinătăți având funcțiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012, după aprobarea PUZ Valu Traian.

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

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

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

3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona este mobilată urban cu construcții având funcțiuni de: servicii, sedii de firme, depozitare.

Funcțiunile solicitate de beneficiar –distributie și depozitare bunuri și materiale; activități comerciale; spații pentru întreținere și reparații auto– sunt compatibile cu funcțiunile existente în zona în care se situează amplasamentul studiat.



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

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



S.C. REMAT CONSTANTA COLLECT S.R.L. , identificat cu nr. Cadastral 252269, carte funciara nr. 252269, conform contract de vanzare Nr.1214/20.04.2023

Parcelele invecinate pe laturile est si vest si sud sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice – constructii existente la est – neidentificate in baza de date ANCPI. Vecinatatea terenului, pe latura de nord, este domeniu public- strada - Septimius Severus.

3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDITIILE DE FUNDARE

In urma efectuarii studiului geotehnic,forajele executate au pus in evidenta urmatoarea succesiune litologica:

- pamant cenusiu pana la adancimea de ~ 1,00 m;
- urmeaza un strat de loess galben , ce se dezvolta pana la adancimea de 4,10 m de la cota terenului actual;
- forajul cel mai adanc a fost oprit in stratul de argila prafoasa

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje, pana la adancimea investigata.

Loessul galben este pamantul ce va intra in cadrul zonei de deformatie a fundatiilor si are urmatoarele caracteristici geotehnice:

- este pamant coeziv
- structura macroporica
- granulometric : praf – praf argilos
- plasticitate medie
- consistenta in domeniul plastic vartos $I_c > 0,9$

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

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

3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMPLUTURI)

In zona nu se semnalează fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbușiri) care sa pericliteze stabilitatea construcției.

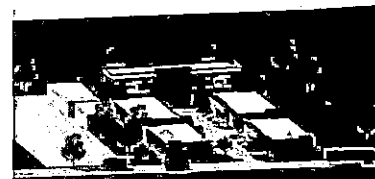
3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

Nivelul panzei freatice nu a fost intalnit in foraje.

3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI

Din punct de vedere seismic, zona amplasamentului se incadreaza astfel:

-conform Codului de proiectare seismica - Partea I " Prevederi de proiectare pentru clădiri" P 100-1/2006, amplasamentul se incadreaza in zona cu valoarea accelerației terenului pentru proiectare $A_g=0,16g$, pentru cutremure avand intervalul mediu de recurenta $IMR=100$ ani si in zona cu perioada de control (de colt) $T_c=0,7$ sec.



3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Zona posedă, în ansamblul ei, un fond construit în stare bună, majoritatea construcțiilor reprezentând imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2012 după aprobarea PUZ Valu Traian.

Regimul de înălțime în zona este predominant P+1, majoritatea construcțiilor aflându-se într-o stare bună.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) în suprafața de 5000 mp se propune realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E – distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

3.12. ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

În zona există rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică, gaze și telecomunicații. La fazele ulterioare se vor face demersurile necesare extinderii rețelelor pentru bransarea imobilului propus prin PUD.

CAPITOLUL 4

REGLEMENTĂRI

4.1. OBIECTIVELE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM - VEZI PLANȘA NR. 5

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E – distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Reglementările s-au stabilit având la bază Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Valu Traian aprobat prin HCL nr.319 din 2012 și sunt cuprinse în planșa nr. 5.

4.2. FUNCIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

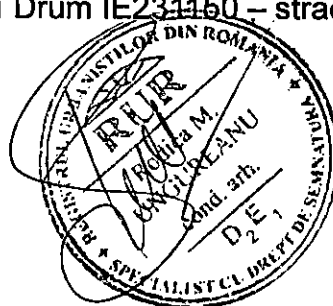
Pentru zona studiată vor fi luate în considerare prevederile PUZ Valu Traian, aprobat prin HCL nr.319 din 2012, unde terenul este încadrat în zona A2 - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

Funcțional, obiectivul propus se va încadra în prevederile PUZ Valu Traian.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unor construcții noi cu regim de înălțime P+2E – distribuției și depozitării bunurilor și materialelor; activități comerciale; spații întreținere și reparație auto.

Amplasamentul are o deschidere spre strada Septimius Severus de 38,36 metri. Suprafața din acte a amplasamentului studiat 5000 mp.

Aliniament teren: retragere 7,00 metri din axul străzii Drum IE234150 – strada cu ampriza propusă de 14 metri.





Amplasarea cladirilor fata de aliniament: - retras la 5,00 metri fata de noul aliniament al terenului.

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 5000 mp

Suprafata construita propusa = 2050 mp

Suprafata desfasurata propusa = 6750 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirilor ce adapostesc functiunile: distributie si depozitare bunuri si materiale; activități comerciale; spatii intretinere și reparație auto., va fi modern conform dorintei beneficiarilor; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

Obiectivul propus se va incadra in stilul zonei, neintrand in contradictie cu caracterul acesteia, prin respectarea urmatoarelor principii:

- limbajul arhitectural va fi contemporan, cu cromatica deschisa si accente in culori nesaturate;
- acoperirea se va face în sistem terasa sau sarpanta
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Terenul liber dupa executia constructiilor se va amenajare cu spatii verzi si circulatii pietonale, alee carosabila si parcaje.

Accesurile pietonale si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobile se vor realiza din strada Septimius Severus.

Accesul auto se va realiza din strada Septimius Severus, circulatia in incinta lotului va fi pe aleile propuse.

Parcaje auto

stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice;

- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta si HCL nr.28/30.01.2018 privind indreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

4.5. INTEGRAREA SI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCTII SI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE SI MENTINUTE

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara.





Se urmareste crearea unor imobile de calitate superioara, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

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

Principala artera de circulatie din zona este b_dul I.C. Bratianu, in partea de nord a amplasamentului studiat prin PUD.

Accesul auto la amplasament se realizeaza prin urmatorul traseu: din b_dul I.C. Bratianu prin str. Augustus pana la intersectia cu str. Septimius Severus, apoi pe str. Septimius Severus pana la amplasament .

Accesul carosabil si pietonal pana la imobil se va realiza din str. Septimius Severus, strada cu ampriza propusa de 14 metri, la nord.

4.8. PRINCIPII SI MODALITATI DE INTEGRARE SI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL SI DE ADAPTARE A SOLUTIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

Din elementele furnizate prin planul cu ridicarea topografica vizat OCPI reiese forma reliefului. Terenul este relativ plat cu usoara panta catre latura de Vest. Amenajarile exterioare se vor rezolva astfel incat apele pluviale si cele provenite din topirea zapezii sa fie dirijate catre calea publica fara a afecta proprietatile invecinate.

4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTE

Pe teritoriul studiat exista un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – Valul mare de pământ, inscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejata iar zona cu suprafata de raza min 100 m în jurul acestui val este reglementata ca zona de protectia a obiectivului cultural.

Un reper important al zonei în constituie Baza de Agrement Pallas, situata în extremitatea de nord-est a zonei, de-a lungul DN3. Aceasta include terenuri sportive și birouri dar în prezent nu mai funcționează.

4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARI

Zona studiata este dominanta de functiunea de: spatii de depozitare, sedii ale unor companii si firme, spatii intretinere si reparatie auto . In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.



Dezvoltarea durabila a așezărilor umane obliga la o reconsiderare a mediului natural sub toate aspectele sale: economice, ecologice și estetice, accentuând caracterul de globalitate a problematicii mediului. Raportul mediu natural - mediu antropic trebuie privit sub aspectul modului în care utilizarea primului este profitabila și contribuie la dezvoltarea celui din urma. Propunerile preved asigurarea de spații verzi, utilizarea eficienta și durabila a spațiului existent, asigurarea facilităților, cu conservarea factorilor de mediu.

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

PROTECȚIA APEI

Apele pluviale nu se vor descarcă in colectorul menajer.

PROTECȚIA AERULUI

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

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR

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

PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR

Nu exista surse de radiație.

PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI

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

PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE

Perioada realizării construcțiilor poate induce un impact mediu spre redus in zona, datorita lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar si datorita traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomanda limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

MANAGEMENTUL DEȘEURILOR

Deseurile menajere se colectează la nivelul fiecărui amplasament, se depozitează in containere tip europubele si sunt preluate de serviciul de salubritate local fiind transportate la rampa ecologica.

4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.



4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI

Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 20% din total suprafața teren. respectare 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.

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Se va rezerva terenul necesar extinderii străzii Septimius Severus, strada cu ampriza propusă de 14 metri

Datorită aspectului relativ orizontal al terenului și regimului de înălțime limitat la maxim 12 metri la cornisa sau atic, obiectivul propus nu va avea retrageri ale etajelor superioare, în planul fațadei către strada (aliniment).

4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALĂ

Având în vedere diferențele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua măsuri și lucrări minime care să asigure:

- scurgerea apelor de suprafață în mod continuu, fără a crea zone depresionale intermediare;
- declivități acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;
- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atât în plan, cât și pe verticală, în condiții de eficiență estetică și economică;
- realizarea unor volumetrii de construcție echilibrate, care să asigure o perspectivă atât în ansamblu, cât și individual, convenabilă din punct de vedere estetic;

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

A2 – subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- se admit activități productive desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, destinate distribuției și depozitării bunurilor și materialelor, activități comerciale care nu necesită suprafețe mari de teren.
- stații de întreținere și reparație auto;

Art. 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 incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) birouri profesionale sau de afaceri;
 - b) servicii pentru afaceri;
 - c) institutii financiare sau bancare;
 - d) poșta și telecomunicații
2. activități productive și servicii incluzand oricare din urmatoarele utilizari:
 - a) producție manufacturiera;
 - b) birouri profesionale sau de afaceri fie ca utilizare principala, fie ca utilizare secundara;
 - c) activități de cercetare – dezvoltare cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - d) depozite sau complexe vanzari en-gros cu excepția celor care utilizeaza substante explozive sau toxice conform prevederilor legale;
 - sunt admise locuinte cu conditia să fie locuinte de serviciu;
 - în cazul conversiei functionale se recomanda reabilitarea și adaptarea cladirilor industriale abandonate;
 - în cazul conversiei functionale se recomanda identificarea și eliminarea surselor remanente de poliare sau contaminare a solului;

Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice localizarea activitatilor poluante și care reprezintă risc tehnologic;
- se interzice amplasarea unitatilor de învățământ prescolar, scolar și gimnazial, a serviciilor publice sau de interes general și a spatiilor pentru sport în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA

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

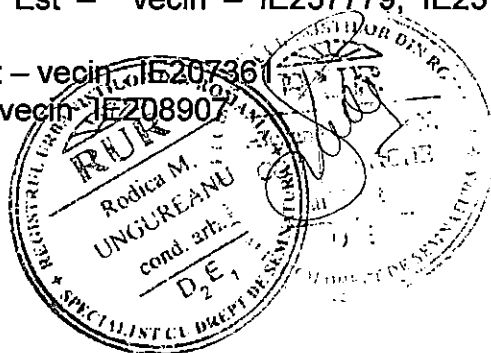
- pentru a fi construibile, parcelele vor avea o suprafata minima de 1000 mp si un front minim la strada de 20,00 m. parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici decat cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive. Dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor noi aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare, etc.)

Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- se va rezerva terenul necesar extinderi amprizei strazii Septimius Severus, strada cu ampriza propusa de 14 metri
- cladirile se vor amplasa retras la 5,00 metri fata de noul aliniament al terenului.

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

- retragere 3,00 metri fata de limita laterala latura Est – vecin – IE237779; IE237780; IE237781; IE248605; TEREN NECADASTRAT
- retragere 3,00 metri fata de limita laterala latura Vest – vecin – IE207361
- retragere 6,00 metri fata de limita posterioara Sud – vecin – IE208907





- prevederilor OMS nr. 119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

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

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

Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- 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;

Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

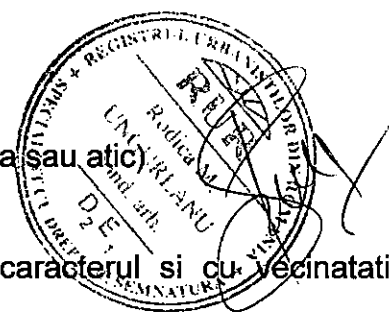
- Parcarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara drumurilor publice
- respectare HCL nr. 113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța și HCL nr. 28/30.01.2018 privind îndreptarea erorii materiale din HCL nr. 113/2017; HCL nr. 532/19.12.2018, HCL nr. 318/31.08.2020, HCL 371/21.09.2020, HCL nr. 102/2022.

Art. 10 - ÎNĂLTIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLADIRILOR

Regim de înălțime = P+2 E, maxim 12 metri (de la CTA la cornisa sau atic)

Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul 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.





Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

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

Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

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

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.

Art. 14- IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de minim 2,00 m, din care un soclu de 0,60 m si vor fi dublate cu gard viu. In cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 2,50 m distanta cu un al doilea gard transparent de 2,50 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusiti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta, pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim propus = 41%

Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T. maxim propus = 1,35





4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	PROPOS	
	Suprafata	%
CONSTRUCTII	2050	41,00
CIRCULATII și PARCAJE	1800	36,00
SPATII VERZI	1150	23,00
TOTAL	5000	100,00

CAPITOLUL 5

CONCLUZII

5.1. CONSECINTELE REALIZARII OBIECTIVULUI PROPOS

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

Conditia principala fiind incadrarea in regulamentul aprobat ce face parte integranta din PUD.

5.2. MASURI CE DECURG IN CONTINUAREA PUD-ULUI

Dupa aprobare PUD se va trece la obtinerea autorizatiei de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBILE P+2E – distributie si depozitare bunuri si materiale; activități comerciale; spatii pentru intretinere și reparații auto. "

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

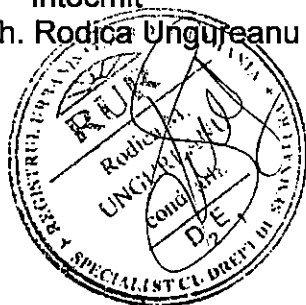
Se mentin toate celelalte reglementari aferente PUZ Valu Traian aprobat prin HCL Constanta nr. 319/2012

5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORATORULUI SOLUTIEI

Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibila cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitara a acesteia.

Reglementarile prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamenteaza certificatul de urbanism pentru urmatoarea faza a obiectivului propus -D.T.A.C..

Intocmit
 C.Arh. Rodica Ungureanu



Coordonator urbanism
 Arh. Alexandru Costandache

