

# ANUNT DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE ELABORARE PUD-CONSTRUIRE IMOBILE SERVICII REPARATII AUTO, TEREN NR. CADASTRAL 227373, STR.SEPTIMUS SEVERUS 13A, CONSTANTA

**BENEFICIAR: ZORILA CRISTIAN STELICA**

**ELABORATOR: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA ,  
URB. MARCULESCU ROXANA**

**LEGENDA**

- Limita amplasament ce a generat PUD S=1500mp
- Limite de proprietate
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Construcții existente invecinate
- Edificabil maxim imobil propus servicii intretinere si reparatii autoturisme cu birouri ce deservește funcțiunea principala maxim P+1E
- Edificabil maxim imobil propus cabina paza parter
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii carosabile private
- Spatii verzi aliniament publice
- Spatii verzi propuse
- Parceje propuse pe teren
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

Conform HCL nr.319/2012,terenul studiat se afla in zona de reglementare A2-subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii:  
- Funcțiuni admise: activități productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii,destinate productiei, depozitarii si distributiei bunurilor si materialelor,cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafețe mari de teren, parcele la sol si multitudine,statii de intretinere si reparatii auto,statii de benzina,comert alimentatie publica si servicii personale, locuinte de servicii pentru personalul care asigura permanenta sau securitatea unitatilor  
- Indicatori urbanistici maximi aprobat:  
• regimul de inaltime maxim P+2E  
• POT maxim 45% pentru P+3E(12M)  
• CUT maxim 1,8 pentru P+3E  
• CUT volumetric maxim 4,5

Conform HCLM 113/27.04.2017, pentru funcțiunea propusa se vor asigura minimul necesar de locuri de parcare in incinta la nivelul solului,de asigurare acces auto si pietonal la birou si la birou si amenajati un singur acces auto cu o latime de 6metri.  
Spatii verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 15222/05.2013, respectand toate conditiunile si specificatiile pentru tipul de funcțiune propusa, vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 50% din suprafata terenului,din care minim 40% din suprafata terenului la sol.Terenul care nu va fi acoperit cu platforme,constructii,circulatii va fi plantat cu gazon si cate un arbore la fiecare 100mp.Parcejele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi incoajurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.  
Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a nici unui monument.

Prin prezentul PUD nu se modifica reglementarile urbanistice aprobate prin documentatia de rang superior,respectiv PUIZ HCL 319/2012,de tip POT,CUT,regim de inaltime,aliniament la strada,funcțiuni admise,ci doar se detaliaza nivelul de parcele aceste reglementari, pentru propunerea de imobil prezentat in aceasta documentatie.

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	EXISTENT	APROBAT PRIN PUIZ	PROPOUS PE PARCELA PENTRU SOLUTIA STUDIATA
SOMmax	0mp	67mp pentru P+3E	465mp
SOMmin	0mp	270mp pentru P+3E	265mp
P.O.T.maxim	0%	45% pentru P+3E	31%
C.U.T.maxim	0	1,8 pentru P+3E	0,62
Regim inaltime maxim	-	P+3E	P+1E(12metri-6m)

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT			
EXISTENT	PROPOUS		
Steren	1500mp(100%)	1500mp(100%)	
Soloverzuit	0mp	450mp(30%)	
Scutulatiparceje	0mp	435mp(29%)	
Altevezi	0mp	615mp(41%)	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1500 mp  
Suprafata totala din acte a imobilului = 1500 mp

Executant: PFA MANOLICA GEORGE ANDREI  
CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084  
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector: Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numerului cadastral

Manolica George  
Andrei OCPI-B,  
TL, 0084  
2024.04.04  
14:13:47 +03'00'

Adrian Carman  
Carmen Buhajdu  
83976/2024

Stampila BCPI

Data:

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	EXISTENT	APROBAT PRIN PUIZ	PROPOUS PE PARCELA PENTRU SOLUTIA STUDIATA
SOMmax	0mp	67mp pentru P+3E	465mp
SOMmin	0mp	270mp pentru P+3E	265mp
P.O.T.maxim	0%	45% pentru P+3E	31%
C.U.T.maxim	0	1,8 pentru P+3E	0,62
Regim inaltime maxim	-	P+3E	P+1E(12metri-6m)

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT			
EXISTENT	PROPOUS		
Steren	1500mp(100%)	1500mp(100%)	
Soloverzuit	0mp	450mp(30%)	
Scutulatiparceje	0mp	435mp(29%)	
Altevezi	0mp	615mp(41%)	

Profil existent aliee acces  
Profil str.Septimius Severus aprobat prin PUIZ HCL 319/2012

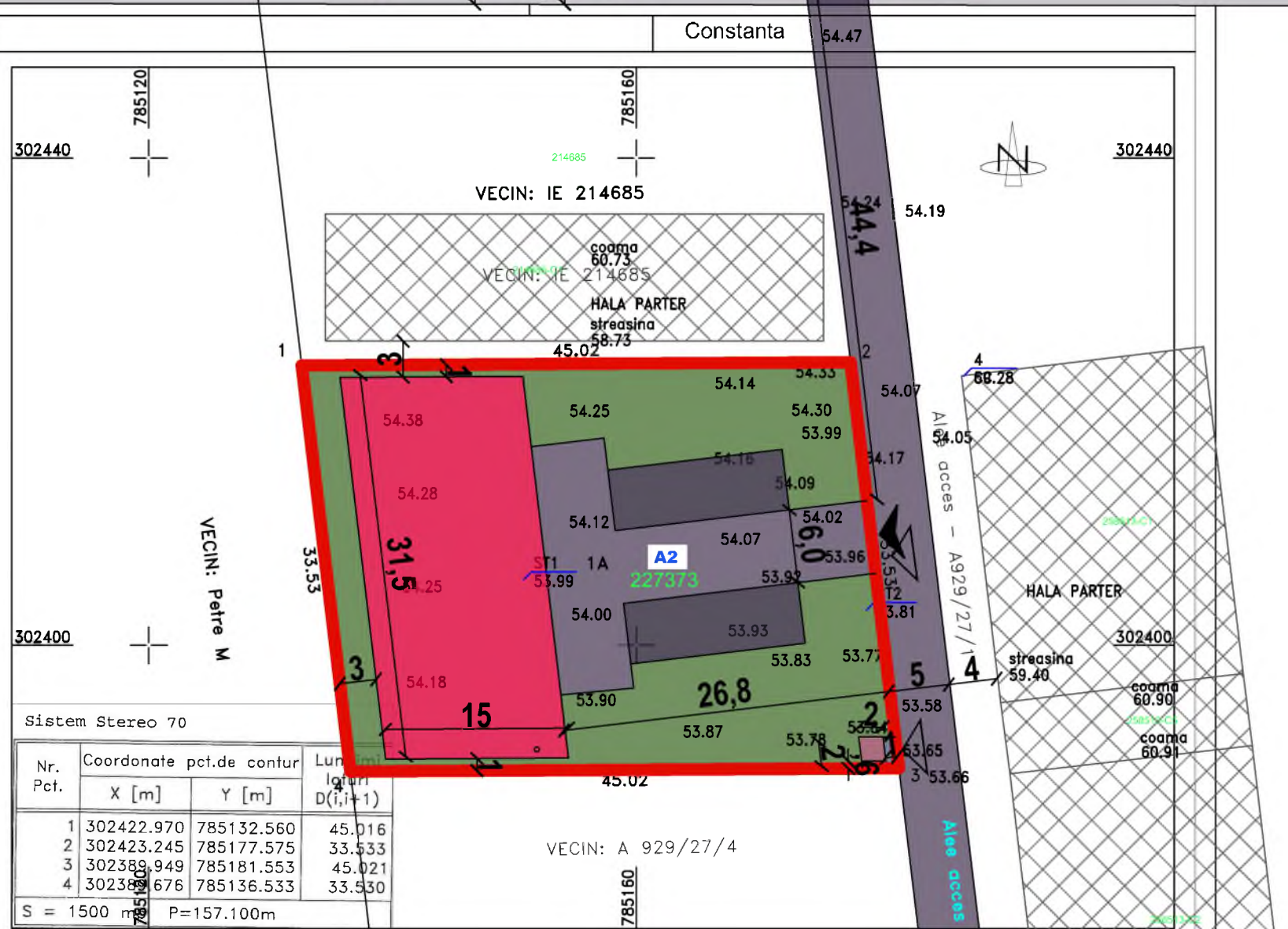
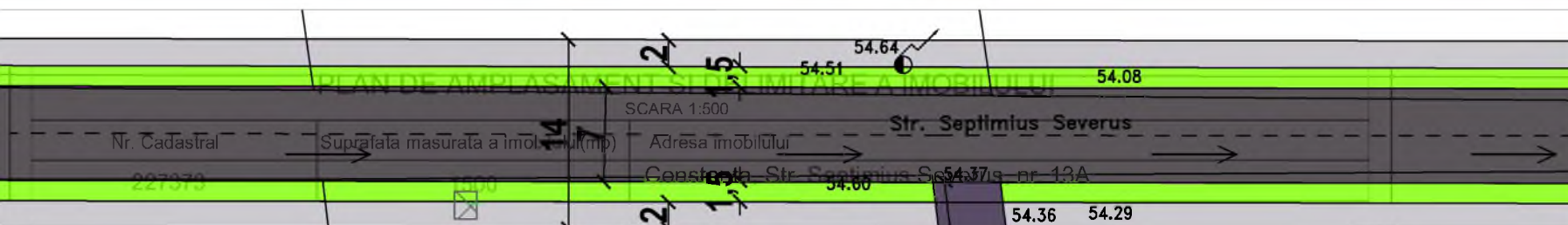
5,00	2,0	1,5	3,5	3,5	1,5	2,0
	14,00					

NUMAR PLAN: U-04

**PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATIILE ASUPRA DOCUMENTELOR  
DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA  
IN PERIOADA 20.04.2026-05.05.2026**

**Observatiile pot fi transmise prin email: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) ; prin posta la adresa  
Primaria Municipiului Constanta - Bd. Tomis,nr. 51, etaj 2, CAMERA 212 sau depuse la  
registratura Primariei municipiului Constanta, la Centrul de Informare Cetateni, din incinta City  
Park Mall - Bd. Al. Lapusneanu nr. 116C**

- COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA SI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/  
BENEFICIARULUI EVENTUALELE OBSERVATIILE FORMULATE;
  - BENEFICIARUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZA (NE)PRELUAREA OBSERVATIILOR FORMULATE
  - RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POSTA SAU EMAIL DE CATRE  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
  - PERSOANA RESPONSABILA CU INFORMAREA SI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR TERCIU  
GEORGIANA, email: [urbanism@primaria-constanta.ro](mailto:urbanism@primaria-constanta.ro)
  - DATE CONTACT ELABORATOR: TEL. 0723361767 URB.ROXANA MARCULESCU  
email:[arhitectroxanamarculescu@gmail.com](mailto:arhitectroxanamarculescu@gmail.com)
- ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANA LA APROBAREA PLANULUI: CONFORM  
H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE SI CONSULTARE A PUBLICULUI  
IN ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUNICIPIULUI CONSTANTA  
ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTATIEI 20.04.2026-05.05.2026 (15 ZILE  
CALENDARISTICE)
- COMUNICAREA REZULTATELOR 06.05.2026-16.05.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)



**A. Date referitoare la teren**

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimea laturii D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	302422.970	785132.560	45.016
2	302423.245	785177.575	33.533
3	302389.949	785181.553	45.021
4	302389.676	785136.533	33.530

S = 1500 m<sup>2</sup> P=157.100m

**B. Date referitoare la constructii**

Cod	Destinatia	Suprafata construita la sol (mp)	Mentiuни
1	A	1500	1-2 lim. gard BCA; 2-3-4 lim. gard beton; 4-1 lim. zid beton
TOTAL		1500	

Suprafata totala masurata a imobilului = 1500 mp  
 Suprafata totala din acte a imobilului = 1500 mp

Executant:  
 PFA MANOLICA GEORGE ANDREI  
 CATEGORIA B SERIA RO-TL-F NR. 0084  
 Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren

Inspector:  
 Confirm introducerea imobilului in baza de date integrata si atribuirea numarului cadastral

George Andrei Manolica  
 Manolica George  
 Andrei OCPI: B,  
 TL, 0084  
 2024.04.04  
 14:13:47 +03'00'

Adriana Carmen Buhociu  
 Digital signed by Adriana Carmen Buhociu  
 Date: 2024.04.08  
 17:45:28 +03'00'

83976/2024

Stampila BCPI

Data:

### LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=1500mp
- Limite de proprietate
- A2 Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii existente invecinate
- Edificabil maxim imobil propus servicii intretinere si reparatii autoturisme cu birouri ce deserve sc functiunea principala maxim P+1E
- Edificabil maxim imobil propus cabina paza parter
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii carosabile private
- Spatii verzi aliniament publice
- Spatii verzi propuse
- Parcaje propuse pe teren
- Circulatii pietonale propuse in incinta
- ▲ Acces auto in incinta
- ▲ Acces pietonal in incinta

Conform HCL nr.319/2012,terenul studiat se afla in zona de reglementare A2-subzona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii:

- Functiuni admise: activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii,destinate productiei, depozitarii si distributiei bunurilor si materialelor, cercetarii industriale si anumitor activitati comerciale care nu necesita suprafete mari de teren, 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
- Indicatori urbanistici maximi aprobati:
  - regimul de inaltime maxim: P+3E
  - POT maxim 45% pentru P+3E(12M)
  - CUT maxim 1,8 pentru P+3E
  - CUT volumetric maxim 4,5

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru functiunea propusa se vor asigura minimul necesar de locuri de parcare in incinta,la nivelul solului.Se asigura acces auto si pietonal la lot.Va fi amenajat un singur acces auto cu o latime de 6metri.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiile si specificatiile pentru tipul de functiune propus,vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 50% din suprafata terenului,din care minim 40% din suprafata terenului la sol.Terenul care nu va fi acoperit cu platforme,constructii,circulatii va fi plantat cu gazon si cate un arbore la fiecare 100mp.Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.

Terenul studiat nu se afla in zona de protectie a nici unui monument.

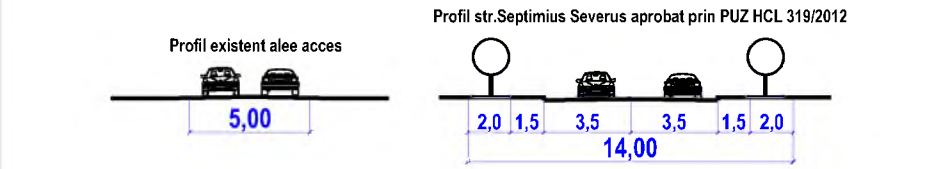
Prin prezentul PUD nu se modifica reglementarile urbanistice aprobate prin documentatia de rang superior,respectiv PUZ HCL 319/2012,de tip POT,CUT,regim de inaltime,aliniament la strada,functiuni admise,ci doar se detaliaza la nivel de parcela aceste reglementari, pentru propunerea de imobil prezentat in aceasta documentatie.

**INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT**

S TEREN	EXISTENT	1500mp	
		APROBAT PRIN PUZ	PROPOS PE PARCELA PENTRU SOLUTIA STUDIATA
SCmaxim	0mp	675mp pentru P+3E	465mp
SDmaxim	0mp	2700mp pentru P+3E	930mp
P.O.T.maxim	0%	45% pentru P+3E	31%
C.U.T.maxim	0	1,8 pentru P+3E	0,62
Regim inaltime maxim	-	P+3E	P+1E(Hmaxim-6m)

**BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT**

Stereul	EXISTENT		PROPOS	
	1500mp(100%)		1500mp(100%)	
Sconstruit	0mp		465mp(31%)	
Scirculatii,parcaje	0mp		435mp(29%)	
Sverde	0mp		600mp(40%)	



BIA ROXANA MARCULESCU  
 CUI R033379491

BENEFICIAR:  
 ZORILA CRISTIAN STELICA

PROIECTANT GENERAL:  
 BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:  
 Urb.Roxana Marculescu

DESENAT:  
 Urb.Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR.PROIECT: 2  
 FAZA: PUD  
 DATA: MARTIE 2023  
 REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:  
 ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU

ADRESA :  
 STR.SEPTIMIUS SEVERUS 13A,  
 CONSTANTA

TITLU PLAN:  
 PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:  
 1:500

NUMAR PLAN:  
 U-04

## **FOAIE DE CAPAT**

**Denumirea obiectivului de investitie si scopul lucrarii:**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Amplasament: STR.SEPTIMIUS SEVERUS 13A, Jud. Constanta**

**Titularul investitiei : ZORILA CRISTIAN STELICA**

**Beneficiarul investitiei: ZORILA CRISTIAN STELICA**

**Proiectant general : BIA MARCULESCU ROXANA,CONSTANTA**

**LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR**

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA

# **MEMORIUL GENERAL**

## **CUPRINS**

### **1. INTRODUCERE**

- 1.1. - Date de recunoaștere a documentației.
- 1.2. - Obiectivul proiectului.

### **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

#### **2.1. Concluzii din documentații deja elaborate:**

- 2.1.1. - Situatia obiectivului în cadrul localității
- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

#### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

### **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

- 3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații;
- 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți;
- 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere;
- 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice;
- 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă;
- 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate;
- 3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare;
- 3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora;
- 3.9. Adâncimea apei subterane;
- 3.10. Parametri seismici caracteristici zonei;
- 3.11. Analiza fondului construit existent;
- 3.12. Echiparea edilitară existentă;
  - 3.12.1. Alimentarea cu apă;
  - 3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială;
  - 3.12.3. Alimentarea cu energie electrică;
  - 3.12.4. Alimentarea cu energie termică;
  - 3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale;
  - 3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV.

### **4. REGLEMENTĂRI**

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program;
- 4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției;
- 4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective;
- 4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute;
- 4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente;
- 4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile și pietonale;
- 4.7. Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei;
- 4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse;
- 4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării;
- 4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului;
- 4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare;
- 4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației;
- 4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală;
- 4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.;
- 4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, branșamente);

### **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

### **6. CONCLUZII**

- 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse;
- 6.2. Măsuri (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului.

## **1. INTRODUCERE**

### **1.1. - Date de recunoaștere a documentației**

**Denumirea obiectivului de investitie si scopul lucrarii:**

**ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU**

**Amplasament: STR.SEPTIMIUS SEVERUS 13A, Jud. Constanta**

**Titularul investitiei : ZORILA CRISTIAN STELICA**

**Beneficiarul investitiei: ZORILA CRISTIAN STELICA**

**Proiectant general : BIA MARCULESCU ROXANA,CONSTANTA**

### **1.2. - Obiectivul proiectului**

Prezenta documentație de urbanism se realizeaza în vederea obtinerii planului de urbanism de detaliu pentru imobile maxim parter si etaj, Hmaxim-7metri, cu destinatia de sediu administrativ, service auto. Terenul pe care se realizeaza constructia are 1500mp si e liber de constructii. Deoarece exista o restrictie de construire pentru imobilele din zona, stabilita prin PUZ aprobat cu HCL 128/2020 si HCL 387/2021 , se realizeaza acest PUD.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanta cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism răspunde cerințelor din Ordinul GM 009-2000 al MLPAT, precum și Legii 350/2001 și tratează următoarele categorii de probleme:

- circulațiile auto si pietonale;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (retrageri, regim de aliniere, regim de înălțime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- actualizarea planurilor topografice.

Documentația de urbanism P.U.D. avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit din zona studiată.

## **2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ**

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

#### **2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității**

Amplasamentul este situat in Mun.Constanta, STR.SEPTIMIUS SEVERUS 13A, Jud. Constanta. Zona beneficiaza de acces facil din arterele importante de circulație din zonă , respectiv bd.I.C.Bratianu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone de servicii, productie si comert in regim de inaltime P-P+2E. Cea mai apropiata zona de locuinte se afla la aproximativ 510m distanta si este reprezentata de noul cartier Novopolis.

Cea mai apropiata cale ferata CFR se afla la minim 125m de cel mai apropiat punct al terenului ce a generat PUD.

Amplasamentul este situat in vecinatatea bd.I.C.Bratianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din str.Septimius Severus, prin alee acces folosita in cota indiviza de catre toate loturile cu acces direct la aceasta.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-P+1<sup>E</sup>, cu functiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se gaseste in zona vestică a Constantei.

### **2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare**

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, cu varianta propusa .

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate imobiliară (O.C.P.I.) Constanta, este suportul planurilor desenate aferente PUD.

Deoarece imobilul propus nu are destinatia de locuire, iar singura constructie direct invecinata cu viitoarele investitii propuse pe terenul studiat nu are destinatia de locuire si nu are ferestre sau goluri de vedere pr fatada dinspre limita cu terenul studiat, conform art. 3, alin 1) coroborat cu art.2), OMS 119/2014, cu modificarile ulterioare, nu este necesara realizarea unui studiu in-sorire.

### **2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate**

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se afla în zona de reglementare A2-unitati mici si mijlocii productive si de servicii, avand:

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

Regimul de inaltime maxim: P+3E(12m)

Indicatori urbanistici maximi aprobatii:

- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,8 sau CUT volumetric maxim 4,5

### **2.2. - Concluziile unor documentații elaborate concomitent cu P.U.D.**

Nu este cazul altor documentatii elaborate concomitent cu acest PUD.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

### **3.1. Accesibilitatea la căile de comunicații**

Amplasamentul este situat in vecinatatea bd.I.C.Bratianu, spre localitatea Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din aleea de acces, proprietate privata a rive-ranilor proprietari de terenuri avand deschidere la aceasta, cu acces din str.Septimius Severus.

Accesul la teren se face din aleea de acces, pietruita in prezent, avand latimea medie a carosa-bilului propusa de 5metri, fara trotuare.

Cea mai apropiata cale ferata CFR se afla la minim 125m de cel mai apropiat punct al terenului ce a generat PUD.

### 3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord: propr. privata IE 214685, ocupat de construcții parter
- La vest: propr. privata vecin Petre M., conform ridicare topografică, teren liber de construcții
- La sud: propr. privata vecin IE 232295, teren liber de construcții
- La est: proprietate privată, alee acces lățime 5 metri

Limita edificabilului maxim s-a stabilit în planul de reglementări propuse, anexa a acestei documentații de urbanism.

Terenul studiat se află în afara zonei de protecție a unui complex de fortificații cu valoare de patrimoniu cultural, respectiv Valul mare de pământ, înscris în lista Monumentelor Istorice cu indicați-vul CT-I-m-A-02558.05, la o distanță mai mare de 100m față de acesta.

### 3.3. Suprafețe de teren construite și suprafețe de teren libere

Suprafața terenului curți-construcții este de 1500mp, front de 33,53m la aleea de acces. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție, terenul fiind liber de construcții, platforme, alei.

### 3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUD se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri.

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare A2-unități mici și mijlocii productive și de servicii, având:

Utilizări admise:

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

Regimul de înălțime maxim: P+3E(12m)

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,8 sau CUT volumetric maxim 4,5

### 3.5. Destinația clădirilor existente în zonă

Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri.

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie spre bună. Imobilele din zonă sunt noi, dar nu toate sunt realizate din materiale de calitate.

### 3.6. Titluri de proprietate asupra terenurilor, cu precizarea suprafețelor ocupate

Terenul ce a generat initiativa intocmirii unui P.U.D. apartine lui ZORILA CRISTIAN STELICA, conform actului de proprietate anexat.

### **3.7. Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare**

Nu a fost realizat studiu geotehnic in aceasta faza a proiectului, nefiind specificat in certificatul de urbanism eliberat de primaria Constanta. Acesta va fi realizat in faza autorizatiei de constructie a imobilelor propuse.

### **3.8. Accidente de teren, cu precizarea poziției acestora**

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, cu o diferenta de aproximativ 30cm pe directia nord-sud, doar in partea din fata a terenului.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Nu a fost realizat studiu geotehnic in aceasta faza a proiectului, nefiind specificat in certificatul de urbanism eliberat de primaria Constanta. Acesta va fi realizat in faza autorizatiei de constructie a imobilului propus.

### **3.10. Parametri seismici caracteristici zonei**

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu  $a_g = 0,20$  g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective  $T_c = 0,7$  secunde.

### **3.11. Analiza fondului construit existent**

Terenul studiat este liber de constructii. La elaborarea solutiei s-a tinut cont de imobilele existente direct invecinate, cu destinatia de depozitare, servicii, sedii administrative si birouri, regim de inaltime P.

### **3.12. Echiparea edilitară existentă**

Zona studiată dispune de urmatoarele rețele de utilități: alimentare cu apă, alimentare cu energie electrică, telefonizare.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificarile ulterioare.

#### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apa se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apa administrata de RAJA SA. Apa va fi utilizata pentru asigurarea necesitatilor igienico-sanitare si a apei menajare in obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apa tehnologica.

#### **3.12.2. Canalizarea menajeră și canalizarea pluvială**

Evacuarea apelor uzate se va face in rețeaua de canalizare publica administrata de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate in canalizarea stradala ce va fi extinsa in zona de studiu.

#### **3.12.3. Alimentarea cu energie electrică**

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrica a orasului, existenta in zona.

#### **3.12.4. Alimentarea cu energie termică**

Agentul termic și apa caldă menajeră vor fi asigurate prin centrale termice murale pe gaze, alimentate din rețeaua de energie electrică disponibilă în zonă.

#### **3.12.5. Alimentarea cu gaze naturale**

Nu este necesară folosirea gazelor naturale pentru investițiile propuse pe terenul studiat.

#### **3.12.6. Telefonizare și internet, rețea de cablu TV**

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă la str. Septimius Severus.

### **4. REGLEMENTĂRI**

#### **4.1. Obiectivele noi solicitate prin Tema - program**

La întocmirea P.U.D. s-a ținut cont de situația existentă, de dinamica intervențiilor urbanistice în teritoriu și de caracterul parcelei studiate în raport cu solicitările și opțiunile inițiatorului exprimate în TEMA DE PROIECTARE.

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea construirii a două imobile, cu funcțiunea de sediu administrativ, service auto, având regim de înălțime asemănător celor existente din zona A2, respectiv maxim parter și etaj, Hmaxim coama-6metri și a unei cabine paza, cu amprenta la sol de maxim 2x2m, regim de înălțime parter, Hmaxim-2,5m.

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor propuse**

Disponerea construcțiilor P+1E, cu destinația de sediu administrativ, service auto și a cabinei paza pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- **la Nord-** construcțiile P+1E minim 1metru față de limita terenului, având minim 2,9m retragere între construcția propusă și construcția existentă pe terenul învecinat, fără ferestre sau goluri de vedere pe acea latură, construcția cabina paza minim 30,7m față de limita terenului.
- **la Est** - construcțiile P+1E minim 26,8metri față de limita de proprietate, respectiv alea de acces pe teren, construcția cabina paza minim 1m față de limita terenului.
- **La Vest-**construcțiile P+1E minim 3m față de limita de proprietate și construcția P minim 41,8m
- **la Sud-** construcțiile P+1E minim 1m față de limita de proprietate, fără ferestre sau goluri de vedere pe acea latură, și construcția parter, cabina paza, minim 0,6m față de limita proprietate, fără ferestre sau goluri pe acea latură.

#### **4.3. Soluții urbanistice de amplasament, pentru realizarea noilor obiective**

Se propun două imobile, cu funcțiuni de sediu administrativ, service auto, regim de înălțime asemănător celor existente din zona A2, respectiv maxim parter și etaj, Hmaxim coama-6metri și o cabina paza, cu amprenta la sol de maxim 2x2m, regim de înălțime parter, Hmaxim-2,5m. Suprafața maximă construită va fi de 465mp și suprafața maximă desfășurată va fi 930mp.

Conform HCLM 113 /27.04.2017, pentru funcțiunea propusă se vor asigura minimul necesar de parcaje în incintă, la nivelul solului. Se asigură acces auto și pietonal la lot. Va fi amenajat un acces auto având 6metri lățime.

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectând toate condițiile și specificațiile pentru tipul de funcțiune propus, vor fi prevăzute spații verzi cu rol deco-

rativ si de protectie avand suprafata de minim 50% din suprafata terenului, din care minim 40% din suprafata terenului la sol. Terenul care nu va fi acoperit cu platforme, constructii, circulatii, va fi plantat cu gazon si cate un arbore la fiecare 100mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.

Drumul carosabil din incinta si parcajele vor fi asfaltate sau amenajate cu dale inierbate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din aleea de acces amplasata la limita estica a terenului, cu latime de minim 5m.

Constructiile proiectate se incadreaza la CATEGORIA "D" de importanta ( conform HG 766 din1997 ) si la CLASA "IV" de importanta ( conform Normativului P100).

#### **4.4. Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente mentinute**

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind in prezent liber de constructii.

Cladirile noi sau modificarile/reconstructiile de cladiri existente se vor integra in caracterul general al zonei si se vor armoniza cu cladirile invecinate ca arhitectura si finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeasi gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate,etc...).

#### **4.5. Principii de intervenție asupra construcțiilor existente**

Nu este cazul, terenul studiat fiind in prezent liber de constructii.

#### **4.6. Modalități de organizare și rezolvare a circulației carosabile si pietonale**

Pentru acest imobil, accesul auto, avand 6metri latime, si pietonal se fac pe latura de est a terenului, din aleea de acces existenta, avand minim 5metri latime.

Accesul pietonal se face din aleea de acces existenta, fara a se depasi limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte constructii la nivelul parterului. Sunt propuse in interiorul proprietatii trotuare pietonale angajati si clienti.

Drumul carosabil si parcajele vor fi asfaltate sau amenajate cu dale inierbate. Va fi realizat racordul dintre carosabil si trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

Accesul pompierilor in cazul unui incendiu se face din drumul colector amplasat la limita nordica a terenului.

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

In zona studiata, terenul este relativ plat, fara denivelari, cu o diferenta de nivel de 30cm doar in partea din fata a terenului, pe directia nord-sud, vegetatia existenta fiind joasa, specifica zonei Dobrogei. Lucrarile ce se vor realiza vor asigura protectia cadrului natural existent, unde va fi cazul.

#### **4.8. Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționările impuse**

Zona studiată **nu reprezintă caracter special** din punct de vedere al faunei, vegetației sau a construcțiilor existente, pentru a fi impuse condiții speciale de protecție.

Nu este cazul instituirii regimului de zona protejata.

#### **4.9. Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării**

Nu este cazul reabilitarii ecologice si a diminuarii poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

#### **4.10. Propuneri de obiective publice în vecinătatea amplasamentului**

În P.U.D. de față nu au fost propuse a fi realizate alte obiective, în afara celor de pe terenul studiat.

#### **4.11. Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi, amenajări exterioare**

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon.

În zona studiată se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de 600mp (40% din suprafața parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe o suprafață minimă, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

#### **4.12. Profiluri transversale caracteristice circulației**

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este din aleea de acces, proprietate privată în cota indiviză a riveranilor, cu deschidere de minim 6 metri și lungime de 40,9m de la aliniamentul str. Septimius Severus la zona de acces pe proprietatea studiată în PUD.

Accesul la teren se face din aleea de acces, pietruită în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 5 metri, ce este folosită în scop dual, și pentru circulația auto și pietonală a riveranilor și clienților acestora.

#### **4.13. Lucrări necesare de sistematizare verticală**

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

#### **4.14. Regimul de aliniere și înălțimea construcțiilor; P.O.T., C.U.T.**

Cele două construcții P+1E sunt retrase minim 26,8 metri față de limita de proprietate, respectiv aleea de acces pe teren, iar construcția cabina pază minim 1m față de limita terenului.

Indicatorii urbanistici maximi aprobați prin PUZ în vigoare sunt:

- POT maxim 45%
- CUT maxim 1,8 sau CUT volumetric maxim 4,5

Conform PUD studiat, indicatorii maximi propuși pentru teren sunt:

POT maxim 31%

CUT maxim 0,62.

#### **4.15. Asigurarea utilităților (surse, rețele, bransamente)**

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, și alimentare cu energie electrică și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se vor realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2<sup>1</sup>) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

## **5. BILANȚUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT**

<b>BILANT EXISTENT</b>		
Suprafata terenului	<b>1500mp</b>	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	1500mp	100%
<b>BILANT PROPUNERE</b>		
Suprafata terenului	<b>1500mp</b>	<b>100%</b>
Suprafata construita	<b>465mp</b>	<b>31%</b>
<b>Suprafata verde</b>	<b>600mp</b>	<b>40%</b> din suprafata terenului.
<b>Suprafata circulatii (pietonal/auto)</b>	<b>435mp</b>	<b>29%</b> din suprafata terenului.

## **6. CONCLUZII**

### **6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse**

Reglementările urbanistice propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a terenului, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin P.U.G.

### **6.2. Măsurile (sarcini) ce decurg în continuarea P.U.D.- ului**

Dupa obtinerea apomarii P.U.D. prin Hotarârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de catre Primaria Constanta va putea trece la obtinerea Autorizatiei de Construire in vederea edificarii imobilului propus.

Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor urmatoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

Investitia se va realiza integral de către beneficiar, cu toate etapele ei:

1. Pregatirea amplasamentului.
2. Construirea imobilelor propuse.
3. Amenajarea incintei adiacente.
4. Refacere zonei afectate de constructii + amenajari.
5. Realizarea accesului carosabil adiacent si a aleilor pietonale.
6. Spatiu verde - gazon.
7. Împrejmuirea terenului.

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU