

ANUNȚ CONSULTARE

PUD - „ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII SOCIETĂȚII AL PROMT S.R.L.”

ADRESA: Jud. Constanța, Mun. Constanța, Zona Bd. I.C. Brătianu, Nr. 900, Sola 99, Parcela A903/35

ARGUMENTARE: Prezentul P.U.D. urmărește reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, în vederea stabilirii condițiilor de realizare a unei hale de depozitare și spații administrative de înălțime Parter + 1 Etaj parțial.

BENEFICIAR: AL PROMT S.R.L.

ELABORATOR: aRchitecture STUDIO S.R.L.



Indicatori urbanistici conf. PUZ 319/2012 aprobat:		Indicatori urbanistici propuși:	
M2p - zonă mixtă - comerț și servicii (regim mediu de înălțime)	POF max = 50%	M2p - zonă mixtă - comerț și servicii (regim mediu de înălțime)	POF propus = 42,14%
CUI max = 1,8	Rh max = P + 2	CUI propus = 0,53	Rh max - înălțimea = P + 1,5 netas

Indicativ		Cantitate		Unitate	
№	Descriere	№	Valoare	№	Valoare
1	Suprafața terenului (S _{ter})	1	1.200,00	1	1.200,00
2	Suprafața terenului construit (S _{tc})	2	1.000,00	2	1.000,00
3	Suprafața terenului disponibil (S _{td})	3	200,00	3	200,00
4	Suprafața terenului ocupat (S _{to})	4	1.000,00	4	1.000,00
5	Suprafața terenului liber (S _{tl})	5	200,00	5	200,00
6	Suprafața terenului ocupat parțial (S _{top})	6	1.000,00	6	1.000,00
7	Suprafața terenului ocupat parțial liber (S _{topl})	7	200,00	7	200,00
8	Suprafața terenului ocupat parțial construit (S _{topc})	8	800,00	8	800,00
9	Suprafața terenului ocupat parțial construit liber (S _{topcl})	9	200,00	9	200,00
10	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat (S _{topco})	10	600,00	10	600,00
11	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat liber (S _{topclo})	11	200,00	11	200,00
12	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit (S _{topcco})	12	400,00	12	400,00
13	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	13	200,00	13	200,00
14	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	14	400,00	14	400,00
15	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	15	200,00	15	200,00
16	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	16	400,00	16	400,00
17	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	17	200,00	17	200,00
18	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	18	400,00	18	400,00
19	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	19	200,00	19	200,00
20	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	20	400,00	20	400,00
21	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	21	200,00	21	200,00
22	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	22	400,00	22	400,00
23	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	23	200,00	23	200,00
24	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	24	400,00	24	400,00
25	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	25	200,00	25	200,00
26	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	26	400,00	26	400,00
27	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	27	200,00	27	200,00
28	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	28	400,00	28	400,00
29	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	29	200,00	29	200,00
30	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	30	400,00	30	400,00
31	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	31	200,00	31	200,00
32	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	32	400,00	32	400,00
33	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	33	200,00	33	200,00
34	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	34	400,00	34	400,00
35	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	35	200,00	35	200,00
36	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	36	400,00	36	400,00
37	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	37	200,00	37	200,00
38	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	38	400,00	38	400,00
39	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	39	200,00	39	200,00
40	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	40	400,00	40	400,00
41	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	41	200,00	41	200,00
42	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	42	400,00	42	400,00
43	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	43	200,00	43	200,00
44	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	44	400,00	44	400,00
45	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	45	200,00	45	200,00
46	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	46	400,00	46	400,00
47	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat liber (S _{topcclo})	47	200,00	47	200,00
48	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit (S _{topcco})	48	400,00	48	400,00
49	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit liber (S _{topcclo})	49	200,00	49	200,00
50	Suprafața terenului ocupat parțial construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat construit ocupat (S _{topcco})	50	400,00	50	400,00

PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA
ÎN PERIOADA 22.05.2026 - 06.06.2026

OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:

- ÎN SCRIS ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA: primarie@primaria-constanta.ro;
- PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM. 212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ;
- DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR. 116C;

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANĂ va colecta și va transmite proiectantului/beneficiarului eventualele opinii/observații formulate Beneficiarul/Elaboratorul argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate
Răspunsul la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris către Primăria Municipiului Constanța
Persoana responsabilă cu informarea și consultarea publicului: inspector Georgiana Terci
Adresa: Primăria Municipiului Constanța, Bd. Tomis, Nr. 51, Etaj 2, Compartimentul de Planificare Urbană, Camera 212
Date de contact elaborator: bogdan.niculescu@architecture-studio.ro
Etapile preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:
Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Municipiului Constanța
ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI 22.05.2026 - 06.06.2026 (15 ZILE CALENDARISTICE)
COMUNICAREA REZULTATELOR: 07.06.2026 - 17.06.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE)

URBANISM

MEMORIU TEHNIC:

ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII SOCIETĂȚII AL PROMT S.R.L., PARCELA CU NUMĂR CADASTRAL 203749

beneficiar:	AL PROMT S.R.L.	
proiectant general:	aRchitecture STUDIO s.r.l.	
proiectant urbanism:	Urb. Rucsandra Bucur	
număr proiect:	04/2025	
	Str. Nespecificată, nr. Zona Bd. I.C. Brătianu nr. 900, Sola 99, Parcela A903/35, mun. Constanța, Jud. Constanța, nr. cad 203749	
faza de proiectare:	Avize	Revizia: D
perioada de elaborare:	aprilie 2026	

BORDEROU GENERAL

A. PIESE SCRISE:

MEMORIU DE PREZENTARE

B. PIESE DESENATE:

- U01 ÎNCADRARE ÎN ZONĂ
- U02 ÎNCADRARE ÎN PUZ APROBAT – 319/2012
- U03 SITUAȚIA EXISTENTĂ
- U04 REGIMUL JURIDIC – PROPRIETATEA ASUPRA TERENURILOR
- U05 REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ZONIFICARE
- U06 PLAN MOBILARE
- U07 PLAN REGLEMENTĂRI URBANISTICE – ECHIPARE EDILITARĂ

CUPRINS:

1	Date Proiect:	2
2	Principalele caracteristici constructive propuse	2
2.1	Categoriile și încadrări:.....	2
3	Descrierea investiției	2
4	SURSE DE DOCUMENTARE	3
5	STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	5
5.1	EVOLUȚIA ZONEI.....	5
5.2	ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE.....	6
5.3	ELEMENTE DE CADRU NATURAL	6
5.4	REGIMUL ECONOMIC	7
5.5	CIRCULAȚIA.....	7
5.6	OCUPAREA TERENURILOR	7
5.7	ECHIPAREA EDILITARĂ	7
5.8	PROBLEME DE MEDIU	9
5.9	OPȚIUNI ALE POPULAȚIE	9
5.10	POTENȚIAL DE DEZVOLTARE.....	9
5.11	PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI	9
6	PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	9
6.1	CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:	9
	Clima și fenomenele naturale specifice	9
	Geologia și seismicitatea	10
6.2	PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM	11
6.3	VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL	11
6.4	MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI.....	12
6.5	Zonificare funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici, retrageri.....	12
6.6	DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE	13
6.7	COSTURI DE EXECUȚIE:	14
6.8	SIGURANȚA POPULAȚIEI:.....	14
7	Concluzii:	15

1 DATE PROIECT:

- Denumirea obiectivului: **ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII SOCIETĂȚII AL PROMT S.R.L., PARCELA CU NUMĂR CADASTRAL 203749**
- Beneficiar: **S.C. AL PROMT SRL**
- Amplasament: **Str. Nespecificată, nr. Zona Bd. I.C. Brătianu nr. 900, Sola 99, Parcela A903/35, mun. Constanța, Jud. Constanța, N.C. 203749**
- Proiectant: **s.c. ARCHIPELAGO s.r.l.**
- Proiect Numărul: **04/2025**
- Fază de Proiectare: **PUD**
- Perioada Elaborării: **Aprilie 2026**

2 PRINCIPALELE CARACTERISTICI CONSTRUCTIVE PROPUSE

<i>Existent</i>	<i>Propus</i>	
• S teren NC 203749:	5.000 m²	-
• S teren NC 203749 (după cedare):	-	4710,20 m²
• Ac:	-	1.985,00 m²
• Adc:	-	2.510,00 m²
• Număr de niveluri imobil:	-	Parter + 1 Etaj parțial
• POT:	-	42,37 %
• CUT:	-	0,53
• Locuri de parcare:	-	27

Notă: Bilanțul teritorial se raportează la suprafața terenului rezultat după cedare

2.1 CATEGORII ȘI ÎNCADRĂRI:

Obiect 1 – Hală depozitare și spații administrative

- Clasa de Importanță (cf. P100-1/2013) **III**
- Gradul de Rezistență la Foc (cf. P118/99) **II**
- Risc de incendiu (cf. P118/99) **Mare**
- Categoria de Pericol de Incendiu **C**

3 DESCRIEREA INVESTIȚIEI

Proiectul în cauză se referă la construcția unei hale de depozitare și spații administrative cu regim de înălțime Parter + 1 Etaj parțial pentru depozitarea și comercializarea obiectelor de tâmplărie. Amplasamentul este situat în județul Constanța, loc. Constanța, Zona Bd. I.C. Brătianu, nr/ 900, Sola 99, Parcela A903/35, având nr. cad. 203749.

Noua construcție va îngloba spații, precum: depozitare, birouri, spații tehnice și circulații. Se vor efectua lucrări și de amenajarea aleilor carosabile și pietonale, accese, parcări, spații verzi,

împrejmuiri laterale și stradale, sistematizări verticale. Se va amplasa o cabină de pază dar și elemente de semnalistică amplasate atât pe clădire, cât și în parcare.

Parcarea autoturismelor se va face în parcare amenajată în incinta imobilului.

Accesul pietonal și auto se va realiza dinspre partea sudică a parcelei.

Vor fi asigurate utilitățile necesare organizării execuției și funcționării complexului.

Pe zona spațiilor verzi nu se vor amplasa construcții.

Fundamentarea propunerilor din cadrul prezentei documentații are ca obiectiv întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU PENTRU CREȘTEREA COMPETITIVITĂȚII SOCIETĂȚII AL PROMT S.R.L., PARCELA CU NUMĂR CADASTRAL 203749” , județul Constanța, loc. Constanța, Zona Bd. I.C. Brătianu, nr/ 900, Sola 99, Parcela A903/35, având scopul reglementării retragerilor, amplasarea construcțiilor și amenajarea accesului pe terenului în suprafața totală de 5.000 mp aflat în proprietatea AL PROMT S.R.L.

Prin reglementările urbanistice se va recomanda modul de construire și amplasarea a viitoarelor imobile, având în vedere următoarele:

- respectarea retragerilor minime față de limitele de proprietate;
- respectarea retragerilor față de limitele de siguranță și protecție impuse;
- asigurarea acceselor auto și pietonale;
- modul în care este ocupat terenul;
- amenajare pe parcelă.

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

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

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

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

4 SURSE DE DOCUMENTARE

La elaborarea documentației P.U.D. s-au consultat documentații și proiecte elaborate anterior prezentei documentații:

- **Plan Urbanistic Zonal** aprobat prin HCL Constanța nr. 319/20.11.2012.

- Pentru elaborarea lucrării proiectantul a mai consultat: legislația în vigoare, STAS-urile și normativele în vigoare.

Metodologia utilizată

Metodologia folosită este în conformitate cu Ordinul MLPAT nr. 37/N/2000, pentru aprobarea "Ghidului privind metodologia de elaborare și conținut - cadru al Planului Urbanistic de Detaliu".

Elaborarea lucrării se sprijină pe legislația, S.T.A.S.-urile și normativele în vigoare:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului – cu modificările și completările ulterioare;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism cu modificările și completările ulterioare;
- Regulamentul General de Urbanism din 27 iunie 1996 – Republicare;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 37/N/08.06.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu”, Indicativ GM-009-2000.
- Ordinul M.D.R.T. nr. 2701 din 30.12.2010 pentru aprobare Metodologie din 30 decembrie 2010 de informare și consultare a publicului cu privire la elaborarea sau revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului și de urbanism.
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, text actualizat la data de 31.10.2012, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 33 din 27.05.1994 privind exproprierea pentru cauză de utilitate publică. Republicat în Monitorul Oficial, Partea I nr. 472 din 05/07/2011.
- Legea nr. 7 din 13.03.1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 138 din 27.04.2004 privind îmbunătățirile funciare. cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.M.G.A. nr. 117 din 02.02.2006, pentru aprobarea Manualului privind aplicarea procedurii de realizare a evaluării de mediu pentru planuri și programe;
- Ordinul M.M.G.A. nr. 2 din 04.01.2006 pentru aprobarea Normelor metodologice privind avizul de amplasament;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 422/2001 privind protejarea monumentelor istorice, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 30.01. 2000 privind protecția patrimoniului arheologic și declararea unor situri arheologice ca zone de interes național, cu modificările și completările ulterioare;
- O.G. nr. 43 din 28.08.1997 privind regimul juridic al drumurilor, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordin M.T. nr.1294 din 2017 pentru aprobarea Normelor tehnice privind amplasarea lucrărilor edilitare, a stâlpilor pentru instalații și a pomilor în localitățile urbane și rurale;
- Ordin M.T. nr. 49 din 27.01.1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- Ordin M.S. nr. 119 din 4 februarie 2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și a recomandărilor privind mediul de viață al populației.

5 STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

5.1 EVOLUȚIA ZONEI

Teritoriul din care face parte terenul reglementat este amplasat în imediata apropiere a unuia dintre nodurile de descărcare ale autostrăzii A4 (aproximativ 700 m) și a Bd. I.C. Brătianu (aproximativ 150 m), arteră majoră la nivelul municipiului.

Astfel, zona este una atractivă pentru întreprinderi și dezvoltări dată fiind legătura sa facilă și conectivitatea ridicată la nivel județean sau național. Amplasamentul face parte dintr-o zonă cu potențial de dezvoltare exprimat în cadrul documentației PUZ 319/2012 aprobat unde se regăsesc mai multe drumuri propuse spre a fi realizate și sistematizarea întregii zone.

De asemenea poziționarea mai multor întreprinderi în această zonă facilitează dezvoltarea unor obiective de interes de acest tip în zonă și începe să se contureze o nouă zonă de activități productive și/sau comerciale de tip „cluster” care poate aduce beneficii la nivel local și regional.



5.2 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul studiat se află în intravilanul municipiului Constanța, în partea vestică a acestuia.

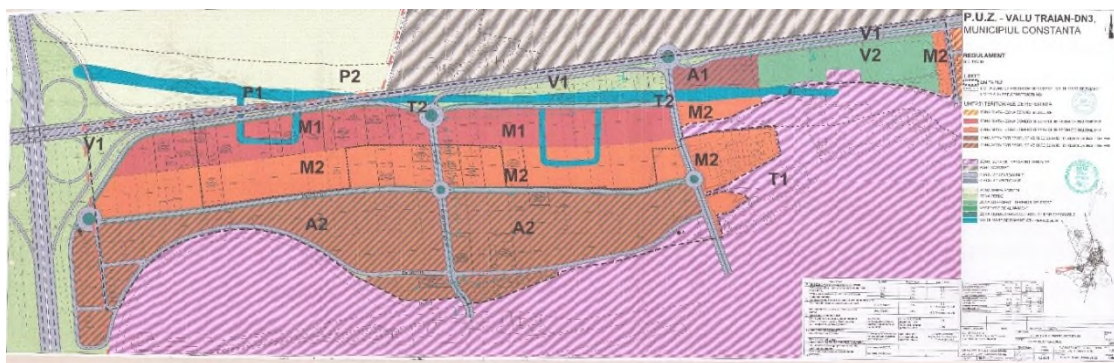
Amplasamentul studiat se află încadrat din punct de vedere funcțional în subzona **M2p – Zonă mixtă Comerț și servicii (regim mediu de înălțime)**, conf. „PUZ – Valu Traian – DN3, Municipiul Constanța”.

Accesul la teren se realizează din partea de sud a terenului din Str. Septimius Severus, pe un drum de pământ dar care are un prospect de dezvoltare și sistematizare la o bandă pe sens după cum regăsim și în documentația PUZ consultată.

Vecinătățile terenului ce a generat PUD se prezintă astfel:

- la Nord – parcelă cu N.C. 241873
- la Sud – str. Septimius Severus, N.C. 231150
- la Est – parcelă cu N.C. 218142
- la Vest – parcelă cu N.C. 249315

Conform extrasului CF eliberat de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța categoria de folosință a terenului este: arabil.



5.3 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

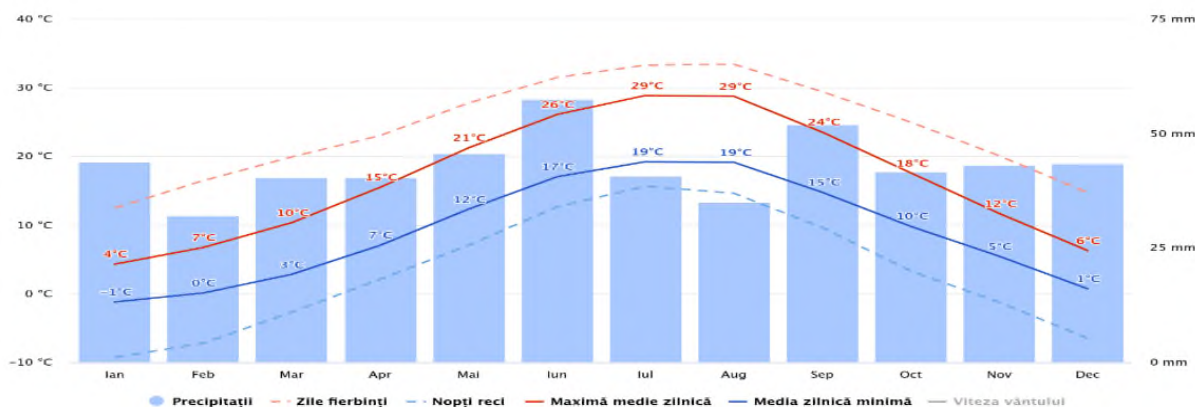
Parcela studiată se află într-o zonă de câmpie cu teren plat, aparținând municipiului Constanța și nu prezintă risc de pierdere a stabilității.

Terenul are o pantă mică de la nord-est la sud-vest, cota maximă înregistrată fiind 55,83m iar cota minimă înregistrată fiind 54,62m rezultând într-o cădere de nivel de cca. 1-1,5 m.

Cantitățile medii de precipitații sunt neînsemnate:

- Cantitatea medie anuală este de 400-500 litri/ m² iar în zona litoralului aceasta scade chiar sub 400 litri/ m²;
- Cantitatea medie lunară în aprilie a fost de 40 mm;
- Cantitatea maximă căzută în 24h a fost de 44,7 mm;

Constanța
44.18°N, 28.63°E (40 m dNM).
Model: ERA5T.



Regimul climatic specific județului Constanța este temperat-continental. Zona studiată este caracterizată în acest moment de prezența unei vegetații spontane ce se caracterizează prin plante joase și de înălțimi și specii diferite.

5.4 REGIMUL ECONOMIC

Conform Certificatului de Urbanism nr. 83 din 20.01.2025 eliberat de Primăria Municipiului Constanța terenul ce a generat PUD se află în **zona de impozitare: D**.

5.5 CIRCULAȚIA

Terenul studiat prin PUD se află în apropierea uneia dintre cele mai importante artere la nivelul mun. Constanța, Bd. I.C. Brătianu care realizează și accesul către autostrada A4. De asemenea precizăm faptul că nodul de autostradă se află la aproximativ 700m de parcela studiată, fapt ce subliniază și mai mult accesibilitatea crescută a parcelei nu doar la nivel local și județean, dar și la nivel național.

Din punct de vedere al accesibilității prin mijloacele de transport în comun, terenul studiat se află la aproximativ 1,5km distanță de cea mai apropiată stație de autobuz (aprox. 25 min. de mers pe jos) și este deservit de linia de autobuz 48.

Accesul pe parcelă se realizează din partea sudică, din drumul Septimius Severus, un drum de pământ cu profil de aprox. 4m dar care conform PUZ 319/2012 aprobat este prevăzut să se amenajeze și să se lărgască la o bandă pe sens.

5.6 OCUPAREA TERENURILOR

Din punct de vedere funcțional, în zona studiată predomină funcțiunile de comerț și producție cu un regim variat de înălțime. Tendința generală și actuală a zonei, dar și direcția de dezvoltare locală a fondului construit este de mixitate funcțională de comerț și servicii.

Zona studiată este mărginită în nord de alte activități de acest gen precum: S.C. Andromeda SRL, service auto; SC Al Prompt SRL, furnizor și producător de tâmplării sau Anvelope AZ, magazin de anvelope. În partea de vest, est sau la sud de drum terenurile sunt libere de construcții.

În prezent, terenul ce a generat PUD este liber de construcții.

5.7 ECHIPAREA EDILITARĂ

În zonă sau în apropierea parcelei există unele trasee ale rețelelor edilitare de alimentare cu apă, canalizare, gaze naturale, energie electrică, telecomunicații. Acolo unde este nevoie prelungirea traseelor de echipare edilitară costurile vor fi suportate de către beneficiar.

În vederea analizării situației existente cu privire la echiparea tehnico-edilitară a teritoriului, au fost solicitate informații și obținute avize de la următorii furnizori, conform solicitărilor din Certificatul de Urbanism:

- Aviz nr. 14180/2025 **RAJA SA Constanța**
- Aviz nr. 71126-321.045.870/23.05.2025 **Distrigaz**
- Aviz nr. 22344/02.06.2025 **CONPET**
- Aviz nr. 27218784/09.07.2025 **Rețele Electrice Dobrogea**

- Aviz nr. AFO828448 **Orange**
- Aviz nr. 3034881504/04.06.2025 **Digi România SA**
- Aviz nr. 8240/28.05.2025 **Transelectrica**
- Aviz nr. 6717/19.05.2025 **Termoficare Constanța SRL**

5.7.1.1 Alimentare cu apă și canalizare:

În prezent, conform avizului emis de RAJA SA Constanța nu există rețele care să traverseze parcela ce a generat PUD însă pentru evitarea situațiilor neprevăzute se vor executa sondaje în interiorul amplasamentului pentru a evita orice situații iar concluziile vor fi consemnate de către un reprezentant RAJA SA.

Cea mai apropiată conductă de apă în administrarea companiei de apă-canal se află la aprox. 150m de amplasament pe str. Septimius Severus iar la intersecția dintre str. Bucegi și Bd. I.C. Brătianu se află un colector unitar Dn 315mm PVC-KG.

De asemenea, apele pluviale ce se acumulează pe suprafața construită vor fi dirijate prin intermediul unor bulane la nivelul solului.

5.7.1.2 Gaze naturale:

- Aviz nr. 71126-321.045.870/23.05.2025 **Distrigaz**

Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune.

Lucrările de reamplasare a racordului de gaze naturale și a postului de reglare-măsurare (dacă situația în teren o impune) se realizează de beneficiarul investiției propuse.

Adâncimea de pozare a conductelor este minim 0,9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox. 0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora.

- Aviz nr. 22344/02.06.2025 **CONPET**

Se emite aviz favorabil. Lucrările propuse nu afectează sistemul național de transport al petrolului.

5.7.1.3 Energie electrică:

- Aviz nr. 8240/28.05.2025 **Transelectrica**

Se emite aviz favorabil. Lucrările propuse nu afectează instalațiile de distribuție energie electrică ale Transelectrica.

5.7.1.4 Telecomunicații:

- Aviz nr. AFO828448 **Orange**

Investiția nu afectează direct infrastructura FO Orange. Poate să apară risc de afectare la amenajare acces sau realizare bransamente subterane la utilități. Pentru astfel de cazuri se recomandă solicitare asistență de specialitate la predare amplasament.

- Aviz nr. 3034881504/04.06.2025 **Digi România SA**

Se emite aviz de amplasament FAVORABIL.

Costul integral pentru extinderea sau dimensionarea rețelelor edilitare o să fie suportat în integralitate de către beneficiar.

5.8 PROBLEME DE MEDIU

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o controlare și coordonare corespunzătoare a factorilor poluanți din zonă, ținându-se cont de problemele specifice ale obiectivelor din zonă. În prezent, terenul este liber de construcții și nu s-au identificat local surse de generare sau stocare a deșeurilor.

5.9 OPȚIUNI ALE POPULAȚIE

Investiția propusă reflectă cerințele și tendințele de dezvoltare în zonă. Realizarea investiției poate avea impact pozitiv, social și economic, asupra zonei și asupra comunității prin creșterea veniturilor la bugetul local din impozite și taxe și crearea de noi locuri de muncă pentru comunitate.

Opțiunile populației vor fi prezentate public în urma procedurii de implicare a publicului în elaborarea documentațiilor de tip PUD.

5.10 POTENȚIAL DE DEZVOLTARE

Datorită suprafețelor de teren mari din intravilan dar și a poziționării sale lângă funcțiuni conexe și în proximitatea unui nod important există posibilitatea amplasării unei astfel de construcții. Astfel, în zonă începe să se contureze o importantă zonă comercială și de servicii pentru nevoile locuitorilor. Prin consultarea prezentului PUZ care a stat și la baza elaborării acestui proiect s-a observat continuarea unui întreg sistem de circulații ce urmează a fi dezvoltat pentru încurajarea dezvoltării economice a zonei și încurajarea acestor tipuri de activități.

5.11 PROPRIETATEA ASUPRA TERENULUI

Terenul ce a generat PUD și care are o suprafață de 5.000 mp conform actelor se află în proprietatea societății AL PROMT SRL, beneficiarul acestui proiect, cu o cota de 1/1.

6 PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

6.1 CONCLUZII ALE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE:

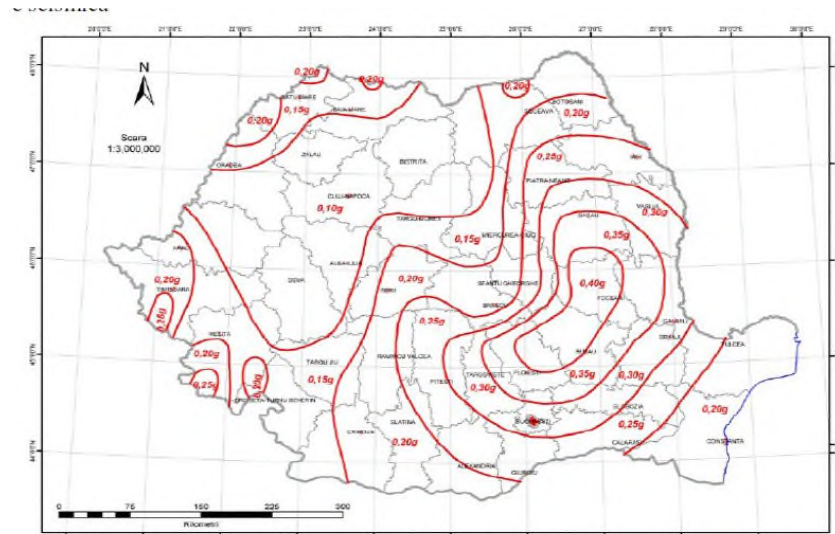
6.1.1.1 Caracteristici geotehnice ale zonei studiate:

Clima și fenomenele naturale specifice

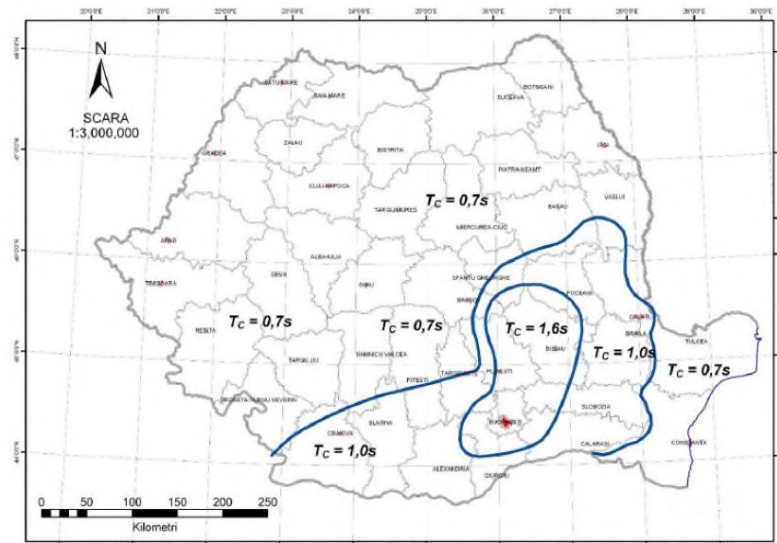
• Zona Climatică (cf. STAS 1907/1):	I – iarna, III - vara
• Θ_e de calcul iarna (STAS 1907/1):	-12 °C
• Θ_e de calcul vara (6648/2-82):	+28,5 °C
• Zona Eoliană (cf. STAS 1907/1):	II
• Încărcarea din vânt (cf. CR 1-1-4/2012):	0,50 kPa/m ²
• Încărcarea din zăpadă (cf. CR 1-1-3/2012):	1,5 kN/m ²

Geologia și seismicitatea

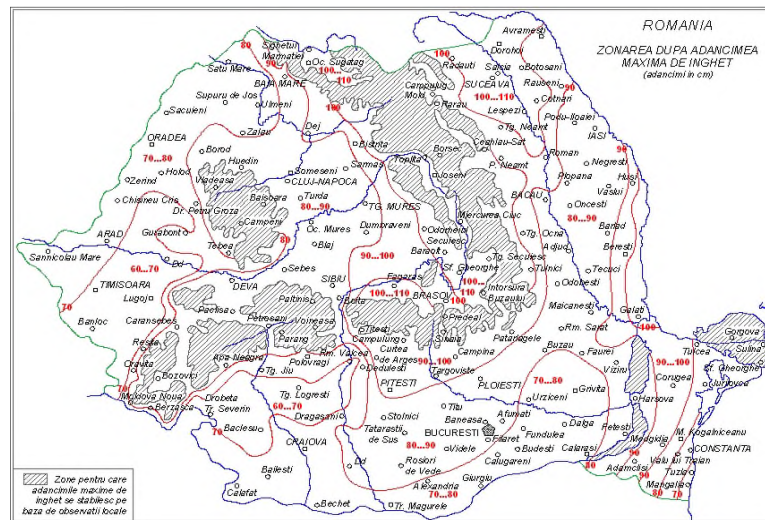
- Accelerația maximă a terenului (cf. P100-1/2013): **$a_g=0,20\text{ g}$**
- Perioada de colț (cf. P100-1/2013): **$T_c=0,7\text{ s}$**
- Adâncimea de îngheț (STAS 6054-77): **80 cm**



Zonarea teritoriului României în termeni de accelerație maximă, a_g conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



Zonarea teritoriului României în termeni de perioadă de control (colț), T_c a spectrului de răspuns, conform P100-1/2013 „Cod de proiectare seismică”



Zonarea teritoriului României după adâncimea de îngheț, conform STAS 6054/77 „Adâncimi maxime de îngheț”

6.1.1.2 Ridicarea topografică:

În scopul realizării investiției pe terenul studiat a fost realizată ridicarea topografică. Aceasta a ajutat la determinarea corectă a amplasamentului: lungimea laturilor terenului, poziționarea față de parcelele vecine, poziționarea față de drumuri, precum și la caracteristicile altimetrice ale terenului.

6.2 PREVEDERI ALE DOCUMENTAȚIILOR DE URBANISM

În zona a fost elaborat un proiect PUZ în anul 2012 aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 319 din 2012 iar prezenta documentație PUD se află sub incidența acestei documentații. Conform acesteia reies următoarele reglementări și condiționări:

Conform RLU aferent PUZ zona se încadrează parțial în M2p – zonă mixtă comerț și servicii (regim mediu de înălțime) .

La secțiunea 1, art.1 al RLU se precizează utilizările admise dintre care menționăm: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, etc.

- POT maxim = 60%
- CUT maxim = 1,8
- Rh maxim = P + 2
- Locuri de parcare = conform HCL nr. 113/27.04.2017 cu modificările ulterioare.

În zonă există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – Valul mare de pământ, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zonă protejată iar zona cu suprafața de rază minim 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zonă de protecție a obiectivului cultural.

6.3 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Se propune conservarea și îmbunătățirea calității mediului, printr-o judicioasă coordonare a factorilor poluanți în cadrul orașului, ținându-se seama de problemele specifice ale obiectivelor din zonă, existente sau viitoare.

Se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți, existenți, având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm.

M2p – minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30 mp).

În cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere.

Terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp.

Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2m înălțime.

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.

6.4 MODERNIZAREA CIRCULAȚIEI

Conform PUZ – Valu Traian – DN3, Municipiul Constanța se propun următoarele profile:

La sud de parcelă se propune completarea rețelei de străzi interioare zonei și transformarea drumului de exploatare într-unul de categoria a-III-a. Profilului drumului de categoria a-III-a conform PUZ 319/2012 aprobat este: 10m – profil transversal; carosabil de 7m; trotuare de 1,50 m. Celelalte laturi ale parcelei studiate sunt mărginite de parcele și nu prezintă propuneri de amenajare a unor drumuri.

Astfel că pentru realizarea drumului propus se va realiza o cedare din limita de proprietate echivalentă cu distanța a 7,00m din axul drumului propus. Toate acestea au fost luate în considerare și consemnate în planșele și documentația aferentă prezentului proiect rezultând o zona non-aedificandi ce se va dezmembra din parcelă și pe care nu se va amplasa decât o platforma betonată pentru realizarea accesului pe parcelă până la realizarea obiectivului de utilitate publică.

Accesele carosabile și pietonale se vor definitiva în urma obținerii avizului Comisiei de Circulație prin coroborarea lor cu PUZ existent.

6.5 ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ – REGLEMENTĂRI, BILANȚ TERITORIAL, INDICI URBANISTICI, RETRAGERI

Documentația are ca obiectiv întocmirea unui Plan Urbanistic de Detaliu pentru „**Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru creșterea competitivității societății AL PROMT SRL**”, Str. Nespecificată, nr. Zona Bd. I.C. Brătianu nr. 900, Sola 99, Parcela A903/35, mun. Constanța, Jud. Constanța, N.C. 203749, ce servește la reglementarea retragerilor și amplasarea construcției pe terenul cu suprafața totală de 5.000 mp.

Clădirea propusă va fi de tip comercial, cu regimul de înălțime max. propus – P + 1E parțial. Accesul se va realiza din strada Septimius Severus.

Indici și indicatori urbanistici propuși:

- **Suprafață teren = 5.000 mp**
- **Suprafață teren după dezmembrare = 4.710,20 mp**
- **Suprafață construită propusă = 1.995,84 mp**
- **Suprafață construită desfășurată propusă = 2.518,56 mp**
- **Suprafață minimă spații verzi = 942,00 (min. 20%)**
- **POT propus = 42,37%**
- **CUT propus = 0,53**
- **Rh max = P + 1E parțial**

Astfel, în urma analizei comparative existent/propus au rezultat următoarele:

Bilanț teritorial - Parcela N.C. 203749					
Nr. crt.		Existent		Propus	
		m p	%	m p	%
1.	Ac - Suprafață construită (m p)	0,00	0,00 %	1.995,84	42,37 %
2.	Rh. Max.	-	-	P + 1E parțial	-
3.	H. Max. (m)	-	-	10m	-
4.	Adc - Suprafață construită desfășurată (m p)	0,00	-	2.518,56	-
5.	Suprafață alei pietonale (m p)	0,00	0,00 %	161,39	3,43 %
6.	Suprafață spații verzi (m p)	0,00	0,00 %	987,44	20,96 %
7.	Suprafață platforme (m p)	0,00	0,00 %	1.190,53	25,28 %
8.	Suprafață parcaje (m p)	0,00	0,00 %	375,00	7,96 %
9.	Nr. Locuri de parcare	0	-	27	-
10.	Suprafață Parcelă (m p)	5.000,00		5.000,00	
11.	Suprafață cedată din proprietate (m p)	0,00		289,80	
12.	Suprafață dupa cedare (m p)	-		4.710,20	
13.	POT	-		42,37 %	
14.	CUT	-		0,53	
TOTAL		5.000,00	0,00	4.710,20	100,00%

NOTĂ: Suprafețele precum și indicatorii rezultați în bilanțul teritorial propus sunt raportați la suprafața de teren rezultată în urma cedării de proprietate pentru cauza de utilitate publică propusa conform PUZ 319/2012 aprobat.

Necesarul de locuri de parcare se va calcula conform HCL nr. 113/27.04.2017 și modificările ulterioare – 1 loc de parcare pentru fiecare 100mp din Adc pentru clădiri de producție și depozitare.

RETRAGERI FAȚĂ DE LIMITELE DE PROPRIETATE:

În cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului;

Astfel au rezultat următoarele retrageri ale clădirii pe parcelă:

- Retrageri față de aliniamentul stradal: **11.71 m**
- Retrageri față de limita laterală din V: **22.20 m**
- Retrageri față de limita laterală din E: **2.00 m**
- Retrageri față de limita posterioară: min. **2.00 m**

Accese și parcaje:

- Accesul carosabile și pietonale se vor realiza dinspre str. Septimius Severus. Străzile au fost dimensionate anterior prin proiectul PUZ 319/2012 și au fost dimensionate astfel încât să permită accesul camioanelor și vehiculelor de mare tonaj conform regulamentului.

Sistemul constructiv și închiderile exterioare:

- Se va propune un sistem constructiv alcătuit din profile europene metalice pentru structura de rezistență, panouri sandwich pentru închiderile perimetrice și compartimentările între spațiile chiriașilor alături de pereți gips-carton pentru.

6.6 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE

Branșamentele la rețelele de echipare edilitară existente în zonă se vor realiza conform prevederilor din avizele obținute din partea operatorilor: RAJA SA Constanța, Distrigaz, Conpet, Rețele Electrice Dobrogea, Telekom – Orange, Digi, Transelectrica SA, Termoficare Constanța SRL.

6.6.1.1 Alimentare cu apă potabilă și canalizare

Se propune extinderea bransamentului de apă de pe parcela cu N.C. 240696.

6.6.1.2 Canalizare menajeră

Canalizarea menajeră se va realiza în sistem individual, prin intermediul unei fosse septice etanșe, dimensionată conform normativelor în vigoare, cu evacuarea apelor uzate menajere tratate în condiții de siguranță, fără impact asupra solului și apelor subterane. Canalizare pluvială

6.6.1.3 Canalizare pluvială

Apele pluviale rezultate de pe acoperișuri și suprafețele impermeabile ale parcelei vor fi colectate printr-un sistem separat de canalizare pluvială și dirijate către un bazin de retenție dimensionat conform normativelor tehnice în vigoare. Bazinul de retenție are rolul de a atenua debitele maxime, asigurând stocarea temporară a apelor pluviale și evacuarea acestora în regim controlat, prin infiltrație în sol și/sau deversare treptată, fără a produce eroziuni, inundații sau poluarea solului și a apelor subterane.

6.6.1.4 Energie electrică

Se propune extinderea bransamentului de apă de pe parcela cu N.C. 240696.

6.7 COSTURI DE EXECUȚIE:

Întregul cost pentru realizarea investiției precum și lucrările ascunse sau de sistematizare o să fie suportat de către beneficiar.

6.8 SIGURANȚA POPULAȚIEI:

În elaborarea propunerii s-au luat în considerare toate măsurile pentru respectarea Normelor de igienă și sănătate publică precum și cele pentru Protecția Mediului. Conform C.U. nr.83 din 20.01.2025 parcela este construibilă numai prin racordarea la utilități și obținerea avizelor de specialitate menționate, proces demarat deja. Toată documentația urmează să fie prezentată în fazele următoare ale proiectului. Exigențele constructive privind performanțele energetice ale clădirii se vor detalia în fazele următoare respectând atât caracterul specific al zonei cât și legislația în vigoare.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și a siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, se va propune ca racordarea și amplasarea acestora să se realizeze subteran.

7 CONCLUZII:

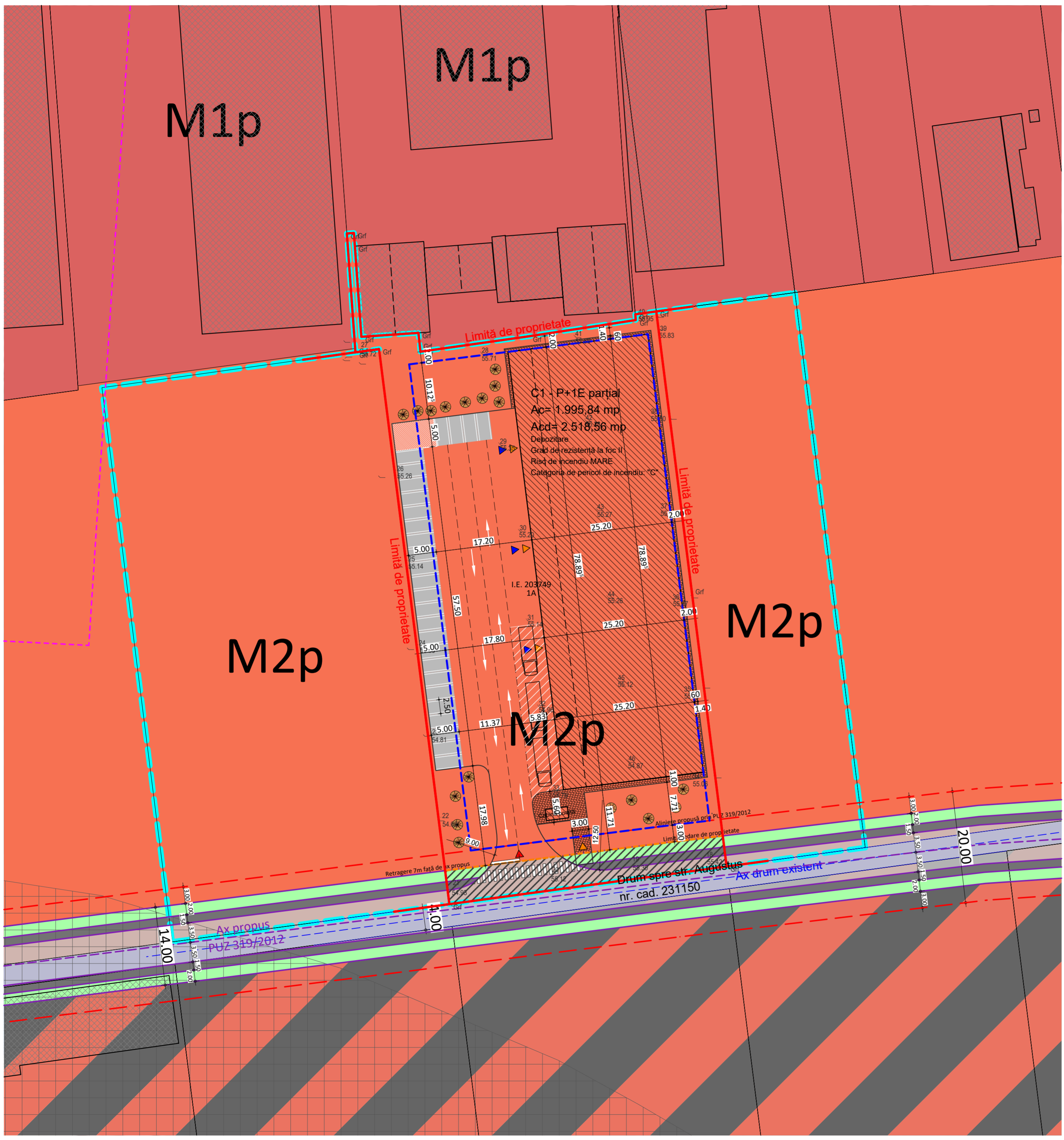
Prin investiția propusă, imobill are scopul realizării unei investiții de dezvoltare și mobilizare a societății economice locale. Investiția contribuie la procesul de creștere economică și atrage după sine o imagine favorabilă atât pentru zonă cât și pentru bunăstarea cetățenilor și calitatea de trai locală prin crearea de noi locuri de muncă. De asemenea creșterea veniturilor la bugetul local prin plata impozitelor și taxelor.

Aprilie 2026
întocmit,

urb. Rucsandra Mihaela BUCUR

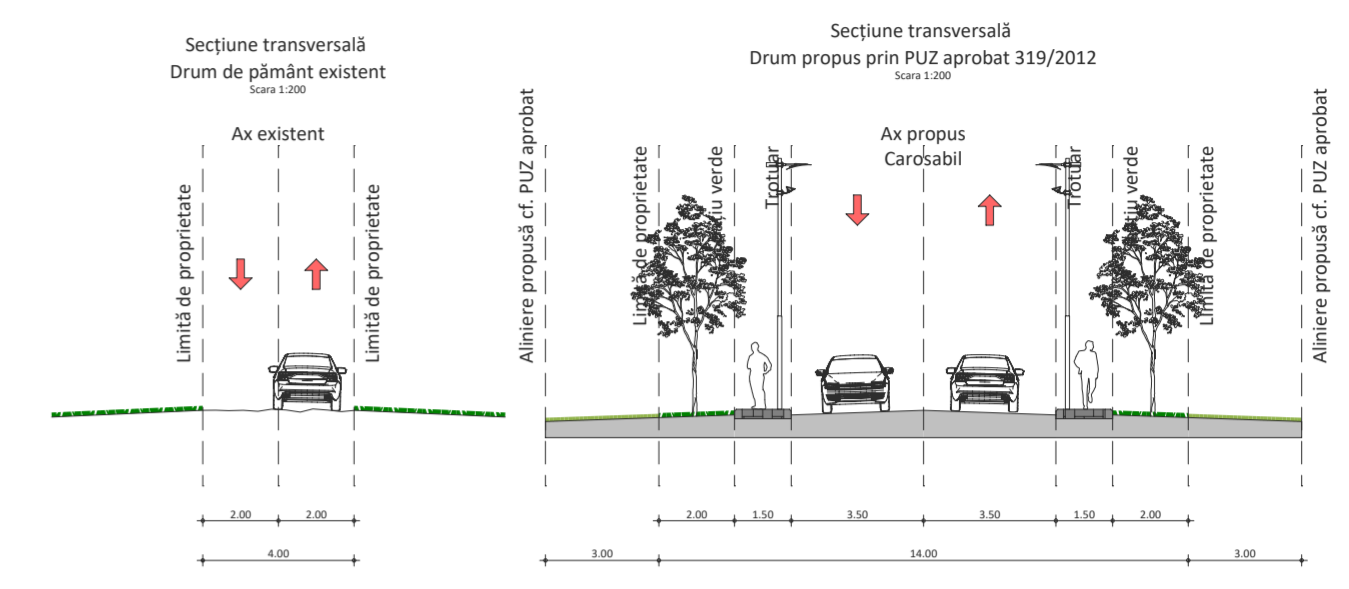
Arh. miRcea SAVA

Urb. Bogdan NICULESCU



Indicatori urbanistici conf. PUZ 319/2012 aprobat:
M2p - zonă mixtă - comerț și servicii (regim mediu de înălțime)
POT max = 60%
CUT max = 1,8
Rh max = P + 2

Indicatori urbanistici propuși:
M2p - zonă mixtă - comerț și servicii (regim mediu de înălțime)
POT propus = 42,14 %
CUT propus = 0,53
Rh max - Hpropus = P + 1E retras



AL PROMT SRL

Elaborare Plan Urbanistic de Detaliu pentru
creșterea competitivității societății AL PROMT SRL,
parcele cu număr cadastral 203749

nr. cad. 203749
Constanța, jud. Constanța, IE 203749,

LEGENDĂ:

Limite
- Limită teren ce a generat PUD (N.C. 203749)
- Limite cadastrale
- Limită edificabil propus
- Teren afectat de lărgirea drumului propus cf. PUZ aprobat (suprafață ce va fi cedată domeniului public)

Drum existent
- Drum existent
- Drum propus cf. PUZ 319/2012 aprobat
- Limită de proprietate după cedare
- Limită teren studiat

Restricții și condiționări:
- Limită de protecție a monumentului
- Limită de protecție a căii ferate (100m)

Reglementări urbanistice existente cf. PUZ aprobat:
- M1p - Zonă mixtă - Comerț și servicii (regim mare de înălțime)
- M2p - Zonă mixtă - Comerț și servicii (regim mediu de înălțime)
- A2 - unități mici și mijlocii productive și de servicii
- Aliniere conf. PUZ aprobat

Circulații exterioare:
- Circulații carosabile
- Circulații pietonale
- Spații verzi

Accese:
- Accese auto
- Accese pietonale
- Acces aprovizionare

Construcții:
- Construcții existente
- Construcții propuse

Contur teren

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m]	Coordonate pct.de contur Y [m]	Lungimi laterali D(i,i+1)
t1	302543.814	784613.039	1.927
t2	302545.730	784612.836	10.228
t3	302545.024	784602.632	16.255
t4	302561.237	784601.471	2.365
t5	302563.596	784601.302	1.266
t6	302563.501	784600.040	20.607
t7	302542.948	784601.525	0.694
t8	302542.256	784601.575	4.254
t9	302542.829	784605.790	100.012
t10	302443.610	784618.363	50.003
t11	302450.350	784667.910	50.002
t12	302499.955	784661.624	50.003
t13	302549.561	784655.337	3.787
t14	302549.050	784651.585	1.032
t15	302548.022	784651.672	19.298
t16	302545.121	784632.593	19.595
t17	302542.369	784613.192	1.453

S=5000mp

Bilanț teritorial - Parcela N.C. 203749

Nr. crt.	Existent		Propus		
	mp	%	mp	%	
1.	Ac - Suprafață construită (mp)	0,00	0,00%	1.995,84	42,37%
2.	Rh. Max.	-	-	P + 1E parțial	-
3.	H. Max. (m)	-	-	10m	-
4.	Adc - Suprafață construită desfășurată (mp)	0,00	-	2.518,56	-
5.	Suprafață alei pietonale (mp)	0,00	0,00%	161,39	3,43%
6.	Suprafață spații verzi (mp)	0,00	0,00%	987,44	20,96%
7.	Suprafață platforme (mp)	0,00	0,00%	1.190,53	25,28%
8.	Suprafață parcaje (mp)	0,00	0,00%	375,00	7,96%
9.	Nr. Locuri de parcare	0	-	27	-
10.	Suprafață Parcelă (mp)	5.000,00	-	5.000,00	-
11.	Suprafață cedată din proprietate (mp)	0,00	-	289,80	-
12.	Suprafață dupa cedare (mp)	-	-	4.710,20	-
13.	POT	-	-	42,37%	-
14.	CUT	-	-	0,53	-
TOTAL	5.000,00	0,00	4.710,20	100,00%	

NOTĂ: Suprafețele precum și indicatorii rezultați în bilanțul teritorial propus sunt raportați la suprafața de teren rezultată în urma cedării de proprietate pentru cauza de utilitate publică propusa conform PUZ 319/2012 aprobat.

archipelago

str. Iancu de Hunedoara,
nr. 15, sc. 4, et. 1, ap. 24
Voluntari (Pipera), jud. Ilfov

tel: +40 745 028071
tehnich.archipelago@gmail.com

J2025011087000
Ro51302372

Reglementări Urbanistice - Zonificare

funcție	nume	semnatura	faza proiect
șef proiect	urb. Rucsandra BUCUR		PUD
proiectat	arh. miRcea SAVA		indicativ planșa U05
desenat	urb. Bogdan NICULESCU		data 04.05.2026
verificat	urb. Rucsandra BUCUR		scara 1:500 rev. C

proiect (an,nr) 24.10