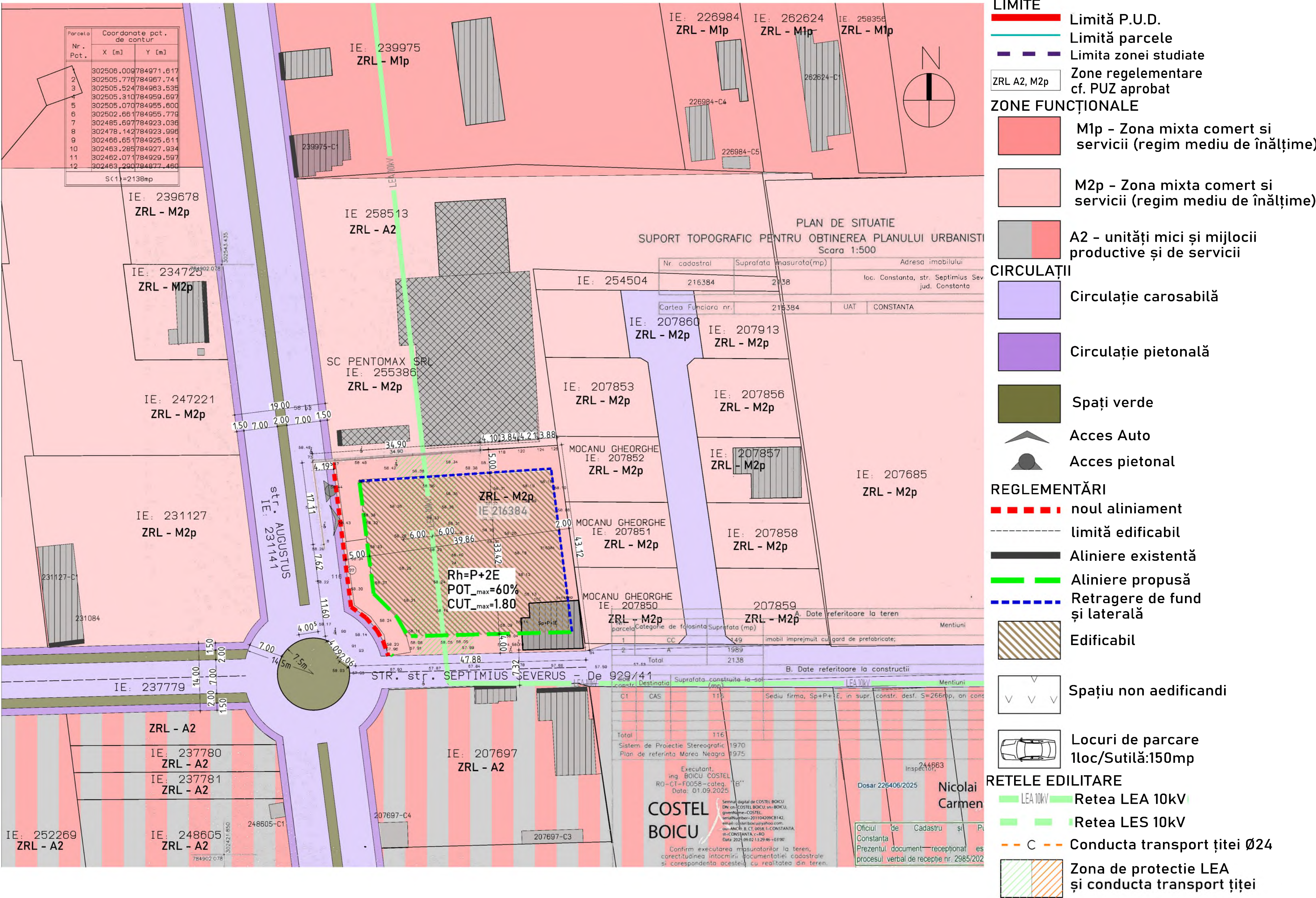


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE
HALA SI CLADIRI ANEXE STR. SEPTEMIUS SEVERUS NR.22 IE:216384

ADRESĂ:STR. SEPTEMIUS SEVERUS, NR. 22 MUN. CONSTANȚA JUD. CONSTANTA
ARGUMENTARE:REGLEMENTARE AMPLASARE ÎN PARCELĂ CLĂDIRI CU FUNCȚIUNEA DE HALĂ SERVICII
INIȚIATOR:PAVELMAR TRANS SRL
ELABORATOR: B.I.A. ARH. RUSU CAMELIA ȘI CIEL LEADING.SRL URB. GUGULEA CIPRIAN



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITA OBSERVATII ASUPRA DOCUMENTATIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA in perioada 09.09.2026 - 24.09.2026

OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE IN SCRIS PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constant.ro, PRIN POȘTA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM 212 SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETATENI (CIC) AFLAT IN INCINTA CITY PARK MALL., BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVATIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVATIILE TRANSMISE IN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR GEORGIANA TERCIU
EMAIL: urbanism@primaria-constant.ro

ADRESA PRIMARIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA -BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 2, CAM 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANA
DATE DE CONTACT ELABORATOR: nume GUGULEA CIPRIAN, tel. 0736 027 950, email: ciprian.gugulea@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ LA APROBAREA PLANULUI CF. HCL 322/2016:
- ETAPA ELABORARII PROPUNERILOR;
- CONSULTAREA DOCUMENTATIEI - 09.09.2026 - 24.09.2026 (15 ZILE CALENDARISTICE);
- COMUNICARFA REȚUII TATFI OR - 25.09.2026 - 05.10.2026 (10 ZILE CALENDARISTICE).

PLAN URBANISTIC DE DETALIU

CONSTRUIRE HALA SI CLADIRI ANEXE STR. SEPTIMIUS SEVERUS nr. 22, CONSTANȚA

Beneficiar:
PAVELMAR TRANS SRL.

Colectiv de proiectare
Arh. CAMELIA RUSU - Birou individual de arhitectura
Urb. Ing. CIPRIAN GUGULEA – Ciel Leading SRL

B O R D E R O U

1. Cerere tip
2. Certificat de urbanism 1221/30.06.2025
3. Dovadă titlu asupra imobil – teren și/sau construcții 1048/17.11.2005/ extrasul de plan cadastral actualizat la zi si extrasul de carte funciară de informare la zi
4. Avize, acorduri studii solicitate prin certificatul de urbanism
 - 4.1. Aviz REțele ELECTRICE
 - 4.2. Aviz R.A.J.A. Constanta
 - 4.3. Aviz Distrigaz Sud rețele
 - 4.4. Aviz Orange
 - 4.5. Aviz Termoficare
 - 4,6, Aviz Transelectrica
 - 4,7. Aviz RDS RCS
 - 4.8. Aviz CONPET
 - 4.9. Aviz CFR
 - 4.10. Adresa Agenția de Mediu
 - 4.11. Aviz Directia Judeteană de Cultura Constanta
 - 4.12. Aviz DSP
 - 4.13. Aviz Circulație
 - 4.14. Plan topografic actualizat
 - 4.15. Studiu geotehnic
5. Documentație de urbanism
 - 5.1. Piese scrise
-Memoriu general
 - 5.2. Piese desenate
 - P0 Plan de încadrare în zonă Sc 1:5000
 - P1 Plan de situație - situație existentă Sc 1:500
 - P2 Reglementări urbanistice Sc 1:500
 - P3 Reglementări edilitare Sc 1:500
 - P4 Obiective de utilitate publica/Circulatia terenurilor Sc 1:500
 - P5 Popunere de mobilare Sc 1:500
6. Dovada achitării taxei R.U.R.
7. Declarație consimțământ
8. Acte administrative anterioare PUD
 - HCL 407/2007 aprobare PUD Sediul Administrativ
 - Cert de urbanism nr 3984/2007
 - Autorizatia de Construire nr 2424/24.10.2008
 - PV Receptie Partiala 1159/2015
 - Cert de urbanism nr 1870/30.06.2017
 - Autorizatia de Construire nr 704/15.06.2018
 - PV Receptie la terminarea lucrarilor 478/14.06.2019

Certificat de atestare a edificarii R43093/14.06.2019

9. Alte acte

Aviz Comisia de Circulatie la AC 2424/2008

Viza OCPI Constanta pentru obtinerea autorizatiei de construire nr 4973/04.12/2017

Acord notarial vecin Mocanu Gheorghe autentificat sub nr 910/18.07.2017

Întocmit,
Arh. Camelia RUSU

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1 DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

Denumirea lucrării:	PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE HALA SI CLADIRI ANEXE Str. SEPTIMIUS SEVERUS, nr. 22
Localitatea:	C O N S T A N Ţ A
PAVE;L	PAVELMAR TRANS SRL.
Forma de deţinere:	Contract de vânzare autentificat sub nr. 1048/17.11.2005
Suprafaţa terenului:	2138 mp (conf. măsurători), 2000 mp (conf. acte)
Proiectant:	arh. Camelia Rusu – Birou individual de arhitectura
Data :	02.07.2026

1.2 OBIECTUL LUCRARI

Prezenta documentaţie a fost întocmită pentru determinarea condiţiilor de realizare, pe terenul din str. SEPTIMIUS SEVERUS, nr. 22, proprietate PAVELMAR TRANS, a unei hale cu regim de înălţime Parter înalt, cu destinaţia de hala servicii intretinere auto si a unor spatii anexe pentru personal, cu regim de înaltime parter. Si anume:

- regimul de aliniere, regimul de înălţime, accesele si dimensionarea construcţiei;
- tipul de proprietate a terenurilor;
- echiparea tehnico-edilitară;

Necesitatea elaborării planului urbanistic de detaliu este reglementata prin documentatia PUZ, aprobata prin **HCL 319/20.11.2012**, imobilele propuse urmând a se adapta condiţiilor specifice ale amplasamentului studiat.

Opţiunea proprietarului terenului este aceea de a construi clădirea de tip hala si spatiile pentru personal cu regim de înălţime P înalt, ce vor ocupa la sol maxim 20% din suprafaţa terenului, asigurând condiţiile corespunzătoare de acces pietonal si carosabil, parcare a autoturismelor, retrageri si regim de aliniere pentru clădirile propuse.

INCADRAREA IN LOCALITATE

2.1 CONCLUZII DIN DOCUMENTATIILE ELABORATE ANTERIOR

Conform Planului Urbanistic General al municipiului Constanta, imobilul ce face obiectul prezentei documentatii se afla in intravilan, in frontul nordic al strazii SEPTIMIUS SEVERUS. Pe terenul invecinat spre nord cu amplasamentului studiat se află o hală de depozitare construită izolat, cu regim de înălţime parter, iar terenurile cu care se invecineaza spre est apartin dlui Mocanu Gheorghe si sunt libere de constructii.

Conform PUZ, aprobat prin HCL 319/2012, terenul deţinut de beneficiar se încadrează in :

M2- ZONĂ MIXTĂ COMERT SI SERVICII CU REGIM MEDIU DE ÎNĂLȚIME P+2E,
SITUATE IN AFARA OBIECTIVULUI CU VALOARE DE PATRIMONIU
CULTURAL - VALUL MARE DE PĂMÂNT, înscris în lista Monumentelor
Istorice cu indicativul CT-1-m-A-02558.04

Utilizari admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetării, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri.

Utilizări admise cu conditionari:

- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- locuințele cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD. Având în vedere că zona nu deține în acest moment utilități specifice locuirii (spații comerciale, sănătate, educație) sunt încurajate locuințele care conțin acest tip de funcțiune
- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică

Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- imobilul este situat în zona de impozitare D

POT max. = 30% pentru P+4E
CUT max. = 1,5 (mp ADC/mp teren)
pentru construcții P+4E
R h max. = P+4

POT max. = 60% pentru P+2E
CUT max. = 1,8 (mp ADC/mp teren)
pentru construcții P+2E
R h max. = P+2

Potrivit adresei nr. R 83234/22.06.2026, imobilul identificat cu nr cadastral 216384 se află în perimetrul documentației de urbanism **PUZ Zona agro-industrială**, inițiată de Primăria Municipiului Constanța, aflată în prezent în fază de licitație.

CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE PE ACELAȘI AMPLASAMENT CU PUD

Cercetarea amplasamentului pentru realizarea studiului geotehnic s-a făcut prin intermediul a 2 foraje FG1 si FG2 executate pentru lucrările de construire cuprinse in AC nr 704/2018, care au pus in evidență următoarele:

- La suprafața terenului s-a întâlnit stratul de umplutură neomogena cu sol vegetal până la adâncimea de -1.20m de la cota terenului actual;
- Urmează stratul de loess galben cu intercalație cafenie până la adâncimea de - 3.50-4.30 m de la cota terenului actual;

Loessul întâlnit în foraje are următoarele caracteristici geotehnice

- este pământ coeziv
- culoare galbenă
- plasticitate mare
- consistență în domeniul plastic vârtos și uscat tare

După normativ Np 125-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire, stratul de loess este pământ sensibil la umezire grupa A -PSU ($i_{m3} < 5,00\text{cm}$) care poate suferi fenomene de tasare in caz de umezire, numai sub încărcările transmise de fundații.

Nivelul pânzei freatice nu a fost interceptat în foraje până la adâncimea investigată;

In baza elementelor geotehnice expuse si a criteriilor prevăzute in Normativ NP 074/2022, terenul din amplasament întrunește punctajul preliminar de 10 puncte, ceea ce îl încadrează in CATEGORIA GEOTEHNICA 2, și din punct de vedere a riscului geotehnic în RISC GEOTEHNIC MODERAT

CONDIȚIILE DE FUNDARE, pentru clădirile propuse cu regim de înălțime P inalt, constau în fundarea directă pe stratul de argilă prăfoasă. Adâncimea minimă de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual. Pentru dimensionarea fundațiilor se recomandă $P_{conv} = 150 \text{ kPa}$

3.SITUAȚIA EXISTENTĂ

Terenul studiat este in frontul nordic al str. SEPTIMIUS SEVERUS, la intersectia acesteia cu Strada Augustus.

Datorita suprafeței si deschiderilor la strada, tesutul urban existent releva un mod de ocupare a loturilor neomogen, atât cu construcții retrase fata de aliniament si limitele laterale ale terenurilor, cât și cu clădiri care sunt amplasate pe aliniamentul terenurilor la stradă, sau pe limitele posterioare ale acestora.

Terenul studiat este accesibil din str. AUGUSTUS, având si deschidere la strada SEPTIMIUS SEVERUS, pe o lungime de 47.88 metri.

Imobilul deținut de beneficiar, are o suprafață de 2138 mp, are o forma de paralelogram cu laturile reprezentate de limitele laterale de 43,12, respectiv 50.93 metri.

Terenul prezinta o ușoară panta, de la nord spre sud si de la vest spre est, evidențiată de ridicarea topografică, si are următoarele vecinătăți:

la Nord – IE: 255386

la Est - IE: 207852, 207851, 207850

la Sud - str. SEPTIMIUS SEVERUS

la Vest - str AUGUSTUS

Zona a cunoscut o dezvoltare preponderent industrială, caracterizată prin prezența clădirilor de tip depozit și ateliere, beneficiind de o conexiune facilă la autostrada A4, situată la nivelul centurii orașului Constanța.

Analiza contextului urban în care se află terenul aparținând PAVELMAR TRANS SRL a evidențiat modul de ocupare a terenurilor învecinate, rezultat atât din aplicarea reglementărilor prevăzute în PUZ, cât și din autorizarea construcțiilor în baza documentațiilor de tip PUD, aprobate anterior HCL 319/2012. De asemenea, au fost analizate modalitățile de realizare a acceselor auto și pietonale către construcțiile existente, precum și suprafețele destinate spațiilor verzi amenajate.

3.1. REGIMUL JURIDIC

Terenul aferent amplasamentului studiat, respectiv imobilul din str. SEPTIMIUS SEVERUS nr. 22, în suprafață de 2138 mp este proprietate privată a PAVELMAR TRANS SRL., în forma și cu suprafața actuală, fiind dobândit în baza contractului de vânzare-cumpărare 1048/17.11.2005, autentificat la BNP Nicolae Caușinuc.

3.2. ANALIZA GEOTEHNICA

Pentru determinarea condițiilor de fundare pentru structura de rezistență a halei Parter înalt propuse, a fost întocmit un studiu geotehnic ce a pus în evidență stratificarea terenului studiat, condițiile geotehnice și nivelul pânzei freatice în zona amplasamentului.

Investigarea amplasamentului s-a făcut prin intermediul a două foraje executate conform normativ NP 074-2022 care au pus în evidență :

- La suprafața terenului s-a întâlnit stratul de umplutură neomogenă cu sol vegetal până la adâncimea de -1.20m de la cota terenului actual;
- Urmează stratul de loess galben cu intercalatie cafenie până la adâncimea de - 3.50-4.30 m de la cota terenului actual;
- stratul de loess întâlnit în foraje este pamant sensibil la umezire grupa A-PSU categoria pământurilor ce prezintă tasări suplimentare în caz de umezire sub încărcările transmise de fundații, conform Normativ NP 125/2010;
- nivelul pânzei freatice nu a fost interceptat în foraje, la data efectuării cercetărilor;

În baza elementelor geotehnice mai sus enumerate și a criteriilor prevăzute în Normativ NP 074/2022, terenul din str. SEPTIMIUS SEVERUS, nr. 22 întrunește punctajul preliminar de 10 puncte, ceea ce îl încadrează în CATEGORIA GEOTEHNICA 2, și din punct de vedere a riscului geotehnic în RISC GEOTEHNIC MODERAT.

CONDITIILE DE FUNDARE pentru imobilul propus, cu regim de înălțime Parter Înalt, constau în fundarea directă pe stratul de loess galben plastic vârtos. Adâncimea minimă de fundare $D_f = -1,50$ metri de la cota terenului actual.

3.3. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Cadrul construit, existent în zona amplasamentului studiat, se compune din clădiri de tip hală cu funcțiuni complementare, care prezintă următoarele particularități:

spre nord - hală depozitare

- Hală cu regim de înălțime Parter, cu structura de rezistență din cadre metalice, în stare bună;
- Construcție amplasată cu o retragere de cca 20 metri de la aliniamentul terenului la str. AUGUSTUS, paralel cu hotarul comun cu terenul studiat, la o distanță de cca 1 metru de acesta;
- acces auto asigurat din str. AUGUSTUS, cu locuri de garare asigurate în limitele proprietății, cu acces direct din stradă;

- suprafata redusa de spatii plantate.

spre est - IE: 207852, IE: 207851 si IE 207850

- Terenuri libere, fără construcții, accesibile din strada Septimius Severus, prin intermediul unei alei carosabile -IE 207860;
- Loturi libere de constructii, pe care se află spații plantate.

spre sud - str. SEPTIMIUS SEVERUS

- Inițial drum de exploatare (De 929/41) cu lățime de 4 metri, în lotizarea de terenuri agricole, realizată ca urmare a aplicării Legii 18/1991.
- Prospect inegal, cu lățimi cuprinse între 6.78-10 metri, datorat construcțiilor amplasate pe aliniamentul terenurilor, sau cu retrageri foarte mici de la acesta.

Spre Vest – strada AUGUSTUS

- Inițial drum de exploatare cu lățime de 4 metri, în lotizarea de terenuri agricole realizată ca urmare a aplicării Legii 18/1991.
- În prezent drum cu carosabil de cca 7 metri latime, fără trotuare, prin care se realizează accesul din B-dul IC Bratianu.

Pe terenul studiat din strada Septimius Severus nr. 22 se află o construcție cu regim de înălțime Sp+P+1E, cu o suprafață construită de 116 mp, în care funcționează societatea Pavelmar Trans, societate al cărei obiect de activitate este transportul mărfurilor cu mașini tip tir.

Analiza situației urbanistice, aprobate anterior, prin HCLM 407/2007

Societatea Pavelmar Trans SRL inițiază documentația PUD Construire Sediu firma P+1E- Zona Palas, Parcela A 929/12/1/2- care este aprobată prin Hotărârea CLM Constanța nr 407/27.07.2007.

Documentația prevedea realizarea unei clădiri cu destinația de sediu administrativ, cu o suprafață construită de 100 mp si o suprafață desfășurată de 200 mp, Rh= P+1E, amplasată paralel cu limita sudica a terenului, la o distanță de 0.50 metri față de această limită, respectiv actuala stradă Septimius Severus. Indicatorii urbanistici aprobați prin HCLM 407/2007 erau POT = 4.55 % si CUT= 0.09.

- În scopul emiterii autorizației de construire a fost emis Certificatul de urbanism nr 3984/08.10.2007. Execuția clădirii începe în baza Autorizației de construire nr 2424/24.10.2008.

- Sediul se realizează în proporție de 40 %, respectiv fundațiile, structura de rezistență a parterului, zidăria exterioară a parterului, scară acces etaj si planșeu peste parter si se încheie Procesul Verbal de recepție parțială nr 1159/28.10.2015.

- Se emite Certificatul de urbanism nr 1870/ 30.06.2017 pentru lucrarile MODIFICARE PROIECT AUTORIZAT CU AC NR 2424/24.10.2008 CONSTRUIRE SEDIU FIRMA CONFORM HCL 407/2007 prin executie subsol partial, prelungire in consolă placă peste parter, compartimentări interioare, modificări fațade și finisaje interioare și exterioare.

- Autorizația de construire pentru lucrările mai sus menționate, nr 704/15.06.2018 se emite având la bază viza OCPI Constanța nr 4973/04.12.2017 și acordul notarial al dlui Mocanu Gheorghe referitor la distanța, mai mica de 0.60 metri față de hotarul comun, a lucrarilor propuse.

Conform proiectului autorizat, clădirea sediului are o suprafață construită de 116.55 mp, suprafață desfășurată de 233 mp, iar indicatorii urbanistici sunt POT= 5.30% CUT = 0.1

- Construcția sediului este recepționată în baza Procesului-Verbal de recepție nr 478 /14.06.2019 și este înscrisă la OCPI în baza Certificatului de atestare a edificării nr R43093/14.06.2019.

Sediul P+1E beneficiază de bransament la rețeaua de alimentare cu apă și la cea de distribuție a energiei electrice, existente în zonă și realizează canalizarea apelor menajere într-o fosă septică vidanjabilă.

3.4. CAILE DE COMUNICATIE

Circulația principală în zonă se realizează prin Bulevardul I.C. Brătianu pentru relația cu restul localității și prin autostrada A4, pentru relația cu teritoriul. Accesul la terenul studiat se realizează prin strada Augustus.

Conform PUZ, aprobat prin HCL nr 319/2012, pentru strada Str. SEPTIMIUS SEVERUS, a fost prevăzut un profil de 14 metri, cu o bandă de circulație pe fiecare sens, trotuare de încadrare cu o lățime de 1,50 metri și spații verzi laterale de 2 metri.

Str. SEPTIMIUS SEVERUS asigură legătura cu strada Augustus, la intersecția lor fiind propusă realizarea unui sens giratoriu cu o rază de 7,50 metri, conform aceleiași documentații.

Str. SEPTIMIUS SEVERUS, realizată pe traseul drumului de exploatare De 929/41, are în prezent o lățime de 6.78 metri și este un drum asfaltat, cu un fir de circulație pe fiecare sens, fără trotuare pentru circulația pietonală, pe lungimea terenului studiat.

3.5. ECHIPAREA EDILITARA

Teritoriul studiat dispune de rețea de alimentare cu apă, la care imobilele învecinate sunt racordate prin bransamente individuale.

Pe str. SEPTIMIUS SEVERUS există rețea de distribuție a apei Dn 110mm PEHD și nu dispune de colectorul unitar conform avizului 12810/2025. În prezent imobilul este alimentat cu apă printr-un bransament O 1" OL, contorizat cu un apometru Dn 20 mm, iar canalizarea apelor menajere se realizează într-o fosă septică vidanjabilă.

Conform avizului Rețele Electrice Dobrogea pe str. SEPTIMIUS SEVERUS există LEA 10kV precum și o linie electrică subterană LES de 10kV, fata de care se va asigura o zonă de siguranță și un culoar de trecere conform Ordinului ANRE nr 239/2019.

*În zona din care face parte terenul studiat, nu există rețea de distribuție a gazelor naturale.

4.1. PROPUNERI

Prezenta documentație conține analize și propuneri de detaliu pentru amenajarea terenului studiat. Propunerile de realizare a construcțiilor sunt în conformitate cu HGR nr.525/1996, pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism și NPSI – P 118/25.

Propunerea cuprinde realizarea unei hale cu Rh - Parter înalt, cu destinația de hală servicii manufacturiere, și a unor clădiri anexe destinate personalului. Hală se va amplasa paralel cu hotarul estic al terenului, la o distanță egală cu jumătate din înălțimea la streasina a halei, dar nu mai puțin de 2 metri de acesta, și va fi retrasă cu 5,00 m de la hotarul nordic. Alipit clădirii halei se vor realiza 2 clădiri anexe, parter destinate personalului firmei.

Hală vor avea o structură de rezistență din cadre metalice și închideri din panouri sandwich.

Parterul construcției se va afla la cota terenului amenajat (CTA).

Conform HCL 113/2017 (rectificata prin HCL nr 28/2018 si completata prin HCL 532/2018) accesul carosabil la locurile de parcare amenajate in limitele lotului se va face din str. AUGUSTUS, printr-un acces distinct cu lăţimea de 6,00 metri, realizat prin coborârea bordurii trotuarului. Necesarul de locuri de parcare, conform HCL 113/2017, este de 1 loc/S utilă de 150mp. Numărul total locuri de parcare sunt evidenţiate în propunerea de mobilare.

Suprafeţele de spatii plantate se vor asigura astfel:

- spatii plantate la nivelul solului - 350 mp
- plante in jardiniere dispuse in jurul sediului si prin dublarea imprejmuirii cu gard viu -78 mp

Total supraf. plantate imobil str. SEPTIMIUS SEVERUS, nr. 22 =428.0mp (20,00 % din supraf.terenului)

4.2. ORGANIZAREA CIRCULATIEI

Ținând seama de modul de ocupare a terenului de pe lotul studiat si pe terenul dispus vis-a-vis de acesta, in frontul sudic al strazii Septimius Severuse, elaboratorul prezentei documentații a apreciat ca regimul de aliniere impus de reglementările cuprinse in RLC este necesar a fi particularizat datorita constructiilor existente, pentru care procedurile de autorizare si receptie au fost finalizate si sunt inscise in cartile funciare ale imobilelor, la OCPI.

Datorita următoarelor considerente :

- Retragera cladirii sediului fata de aliniamentul terenului la strada SEPTIMIUS SEVERUS este de numai 0,50 metri.
- Cladirile C2 si C1 de pe terenul identificat cu IE 207697, situat in frontul opus al strazii, fie nu au retrageri (C2) fie sunt amplasate cu o retragere de maxim 1.5 metri (C1) de la aliniamentul terenului la strada Septimius Severus;
- Realizarea profilului stradal al drumului De 929/41- str. Septimius Severus- stabilit prin PUZ aprobat cu HCL 319/2012 intre constructiile existente (d=7.32 m), autorizate in baza unor documentatii anterioare anului 2012, si receptionate de OCPI nu este posibila.
- Prin realizarea profilului stradal al strazii Augustus, pentru lotul studiat se va stabili un nou aliniament, retras cu cca 5 metri fata de aliniamentul actual.
- Spatiul mare necesar pentru manevra autovehiculelor de tip tir, cu care se realizeaza activitatea de transport marfa, desfasurata de peste 15 ani, de catre firma Pavelmar Trans SRL, diminuat prin retragerea aliniamentului terenului la strada AUGUSTUS cu 9.5 metri din axul drumului actual si tesirea terenului cu o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului;

Se propune amenajarea a 6 locuri de parcare cu dimensiuni 2.35 x 5,00 metri pentru sediul administrativ si 2 locuri de parcare pentru hala.

In incinta se vor amenaja si 5 locuri de parcare pentru tiruri in vecinătatea clădirii sediului .

Totalul locurilor de parcare, în număr de 13 va fi asigurat în interiorul limitei de proprietate, respectând un raport minim de un loc de parcare pentru fiecare 150 mp de suprafață utilă construită/hala.

4.3. REGIMUL JURIDIC – CIRCULATIA TERENURILOR

Terenul studiat in prezenta documentație, in suprafata de 2138 mp este proprietate privata a beneficiarului PAVELMAR TRANS SRL., nefiind necesara modificarea regimului juridic pentru realizarea obiectivului propus.

Pentru lărgirea profilului strazii Augustus, pana la prospectul prevazut in PUZ aprobat prin HCL 319/2012, o suprafată de 213.8 mp din terenul aflat în proprietate PAVELMAR TRANS SRL. va trece în domeniul public, prin operatiuni juridice care se vor realiza potrivit prevederilor legale aplicabile, prezenta documentatie de urbanism ne producand, prin ea insasi, efecte translativ de proprietate.

Operatiunile juridice, prin care se va realiza trecerea suprafetei de **213.8 mp** în domeniul public, se vor desfasura simultan pentru toate imobilele aflate în același front al străzii Augustus, pentru evitarea crearii unui carosabil cu lățime variabilă si fără fluentă a circulației.

BILANȚ TERITORIAL FUNȚIUNEA	CF. PUZ APROBAT		PROPUS PUD	
	mp	%	mp	%
SERVICII	1282.8	60.0	440	20.6
SPAȚII PLANTATE (MINIM)	427.6	20.0	428	20.0
CIRCULAȚII AUTO ȘI PIETONALE, PARCARE	213.8	10.0	1056.2	49.4
TOTAL SUPRAFEȚE CF. PUZ APROBAT	1924.2	90.0	1924.2	90.0
TEREN AFERENT LĂRGIRE PROFIL STRADAL	213.8	10.0	213.8	10.0
TOTAL SUPRAFEȚE LOT	2138	100	2138	100

4.4. REGIMUL TEHNIC

ART. 1 Utilizari admise:

- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, colective și personale; comerț cu amănuntul; activități manufacturiere; depozitare mic-gros; hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, cafenele etc.; sport și recreere în spații acoperite; parcaje la sol și multietajate; spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite; spații plantate – scuaruri.

ART. 2 Utilizări admise cu condiționări:

- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.; lăcașuri de cult, baruri, cofetării;
- clădirile vor avea parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale;
- locuințele cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care include spații pentru profesii libere se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD. Având în vedere că zona nu deține în acest moment utilități specifice locuirii (spații comerciale, sănătate, educație) sunt încurajate locuințele care conțin acest tip de funcțiune

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixtă și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri
- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici
- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonarea seismică

ART. 3 Utilizări interzise:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitare de materiale re folosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- imobilul este situat în zona de impozitare D

Condiții de amplasare, echipare si configurare a clădirilor

ART. 4. Caracteristicile parcelelor:

Alinierea terenului studiat prin PUD la strazile Augustus si Septimius Severus se va modifica dupa cum urmeaza:

- aliniamentul terenului la strada Augustus se va retrage cu 9,5 metri din axul strazii Augustus;
- aliniamentul terenului la strada Septimius Severus se va mentine, datorita distantei existente intre cladirile autorizate si inregistrate cadastral pe cele doua loturi, asigurand cate 1 fir de circulatie pe fiecare sens.
- La intersectia dintre cele doua strazi, aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculara pe bisectoarea unghiului dintre strazi, avand o lungime de minim 12.00 metri.

Parcelarea terenului studiat se poate face daca in urma operatiunii cadastrale vor rezulta parcele construibile care respecta umatoarele conditii:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELĂRI 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
	Cuplat, izolat	12 metri	
Suprafață minimă	Înșiruit	150 mp	
	Cuplat, izolat	200 mp	
Raport între lățimea și adâncimea parcelei	Cel puțin egal		

- Este interzisa subîmpărțirea unor parcele ce ar genera loturi care nu se înscriu in condițiile menționate;
- Parcela este accesibila dintr-un drum public direct sau prin servitute de trecere legal obținuta, de minim 4.0 m lățime;
- Parcarile noi se vor realiza doar în baza unui PUD.

ART. 5. Amplasarea clădirilor fata de aliniament:

- Aliniamentul este definit in sensul prezentului regulament ca fiind linia de demarcație între domeniul public si proprietatea privata. Este interzisa depasirea limitei suprafetei destinata constructiilor, marcata in planşa de reglementari. Retragera constructiilor fata de noile aliniamente ale terenului la strazile AUGUSTUS si SEPTIMIUS SEVERUS se va face conform plansei Reglementari;
- In fâşia *non aedificandi* dintre aliniament si linia de retragere a alinierii cladirilor nu se permite nici o construcție cu excepția amenajărilor pentru parcare autoturismelor, a imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40 metri inaltime fata de cota terenului, anterioara lucrarilor de terasament.

ART. 6. Amplasarea fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei:

- Va fi respectat regimul de construire marcat pe planşa de reglementari, pentru lotul din str. SEPTIMIUS SEVERUS nr 22.

Edificabilul reprezintă suprafața de teren rezultata in urma retragerilor fata de limitele parcelei, in cadrul căreia se va înscrie noua construcție si, in cazul imobilului studiat, este fundamentat pornind de la regulamentul de urbanism aprobat prin HCL, de la analiza clădirilor existente, învecinate amplasamentului din str. SEPTIMIUS SEVERUS 22

Pentru constructiile noi, care fac obiectul prezentului PUD, se va respecta limita suprafetei edificabile marcate in planşa Reglementari urbanistice .

Limita suprafetei edificabile va fi determinata cu urmatoarele retrageri:

- 4.00 metri fata de limita terenului la str. SEPTIMIUS SEVERUS;
- 5.00 metru fata de limita de proprietate, in directia Nord;
- 1/2 din inaltimea cladirilor propuse, dar nu mai putin de 2.00 metri fata de limita terenului in directia Est;
- 5.00 metri fata de noul aliniament al terenului spre Vest- strada Augustus;

Intre limitele parcelei si limitele suprafetei edificabile se pot realiza trotuare de garda, spatii plantate, locuri de parcare si terase descoperite, fara afectarea constructiilor de pe proprietățile vecine.

ART. 7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă:

Pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de clădire daca suprafața si dimensiunile permit acest lucru, iar indicatorii POT si CUT nu sunt depășiti;

Clădirile vor respecta între ele distante egale cu înălțimea la cornisa a celei mai înalte dintre ele; distanța se poate reduce la 1/2 din înălțime, dar nu mai puțin de 3 metri numai in cazul in care fațadele prezinta calcane sau ferestre care nu asigura iluminarea unor încăperi pentru activități permanente care necesita lumina naturală.

ART. 8. Circulații si accese

Parcela este construibila numai daca are asigurat un acces carosabil de min 3,0 metri lățime dintr-o circulație publica in mod direct. Accesele vor fi de regula amplasate astfel încât să permită circulatia; se va autoriza un singur acces carosabil pe parcelă, pentru parcele cu suprafata mai mica de 1000 m.

ART. 9. Staționarea autovehiculelor

Staționarea autovehiculelor necesare funcționarii diferitelor activități se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulațiilor publice. Calculul capacitații de parcare in funcție de obiectiv, modul de amplasare si detaliile de proiectare se vor asigura in

conformitate cu "Normativul departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localități urbane"(indicativ P132-93) si a RGU – anexa nr 5.

Spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform HCL 113/2017, cu modificările si completările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții si amenajări autorizate pe raza municipiului Constanta.

ART. 10. Înălțimea maxima admisibila a clădirilor

$$RH_{maxim} = P + 2E$$

Înălțimea maximă admisă la cornisa = **12,00** metri de la CTA.

Înălțimea maximă admisibilă in planul fatadei nu va depasi distanta dintre aliniamente; pot fi agaugate suplimentar unul sau doua nveluri in functie de volumetria caracteristica strazii, cu conditia retragerii acestora in limitele unui arc de cerc cu raza de 4,0 m, continuat cu tangenta sa la 45 grade.

ART. 11. Aspectul exterior al clădirilor:

-arhitectura noilor clădiri se va subordona cerințelor de coerență a secvențelor particulare de țesut urban și va participa la punerea în valoare a caracteristicilor dominante ale acestuia printr-o expresie arhitecturală contemporană; aceasta va tine seama de caracterul zonei și de caracteristicile clădirilor învecinate în ceea ce privește:

- volumetria — simplitatea volumelor, adecvarea scării, controlul imaginii din toate direcțiile din care volumul este perceput în relație cu cadrul construit în care se inserează, armonizarea modului de acoperire, evitarea evidențierii unor calcane, evitarea impactului vizual al unor lucrări tehnice, etc.;

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere; se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau strălucitoare

- clădirile vor fi prevăzute cu invelitoare din materiale durabile; se interzice folosirea azbocimentului si a tablei strălucitoare de aluminiu pentru acoperirea clădirilor, garajelor, anexelor.

- in cazul acoperirii in terasa, aceasta poate fi circulabila si înverzită.

- Anexele vizibile din circulații publice se vor armoniza ca finisaje si arhitectura cu clădirea principală.

- Sunt interzise calcanele vizibile din circulațiile publice.

- Se vor folosi finisaje și culori armonizate cu cele ale clădirilor de pe aceeasi parcela (gri, bej, alb, albastru) sau ale cladirilor de pe terenurile învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea ambianței cromatice a străzii.

ART. 12. Condiții de echipare edilitara:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze naturale, telefonie;

- in cazul necesității unor nou bransamente, acestea se vor fi realizate îngropat;

- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telecomunicații in locuri vizibile din circulațiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV;

- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in rețeaua de canalizare;

ART. 13. Spatii libere si spatii plantate:

- Spatiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- Este obligatorie amenajarea de spatii plantate cu rol decorativ si de protecție de minim 20% din totalul suprafeței de teren (ST), dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin HCJ nr 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spatii verzi si a numărului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta.
- spatiile neconstruite si neocupate de accese, trotuare de garda vor fi înierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp;
- se recomanda ca pentru îmbunătățirea microclimatului si pentru protecția construcțiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, circulații pietonale si terase.
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,0 metri înălțime;

ART. 14. Împrejmuiri

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile, de calitate si care se încadrează in tipul dominant la nivelul zonei din punct de vedere al materialului, culorii, rezistenței, transparenței etc;
- gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2,20 metri si minim 1,80 metri, din care un soclu opac de 0,60 m si o parte transparenta din metal sau lemn dublata cu gard viu; împrejmuirile laterale si posterioare vor fi opace cu înălțimea maximă de 2,20 metri.
- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafenele etc.

Posibilități maxime de ocupare si utilizare a terenului

ART. 15. Procentul maxim de ocupare a terenului

$(POT = mpAC/mp \text{ teren} * 100)$

POT max. = 30% pentru P+4E

POT max. = 60% pentru P+2E

ART. 16. Coeficientul maxim de utilizare a terenului

$(CUT = mpADC/Imp \text{ teren})$

CUT max. = 1,5 (mp ADC/mp teren)
pentru construcții P+4E

CUT max. = 1,8 (mp ADC/mp teren)
pentru construcții P+2E

ART. 17 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 performanță energetică a clădirilor.

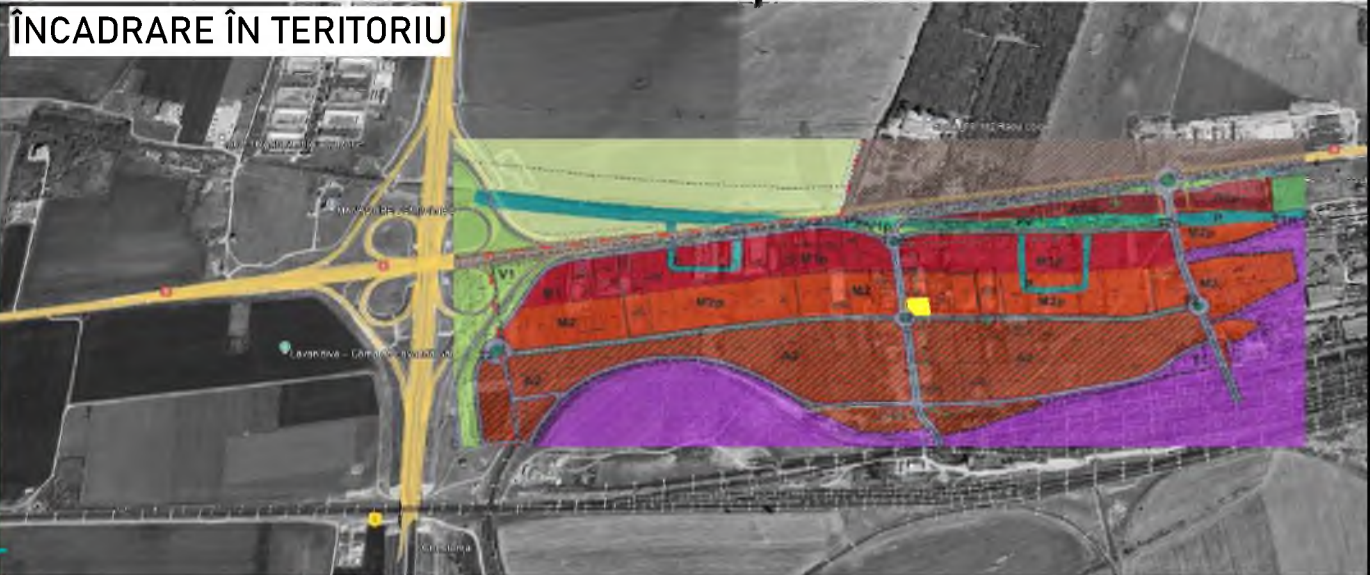
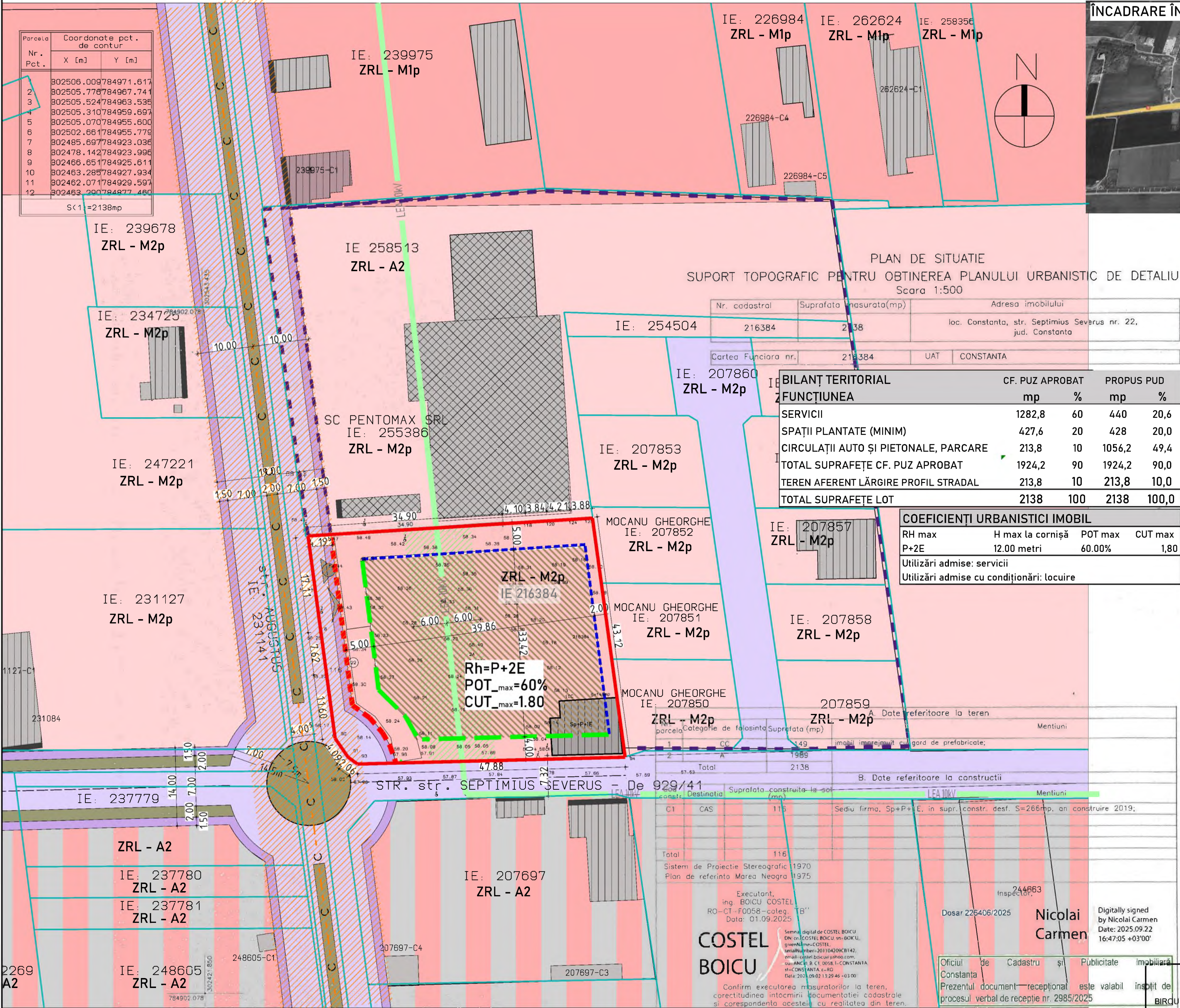
CONCLUZII

Realizarea investitiilor ce fac obiectul PLANULUI URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE HALA ȘI CLADIRI ANEXE, pe terenul din str. SEPTIMIUS SEVERUS 22, va conduce la valorificarea optima a potențialului urbanistic al terenului studiat, în concordanță cu opțiunile beneficiarilor, va asigura mobilarea frontului nordic al str. SEPTIMIUS SEVERUS, va asigura functionarea corespunzatoare a activității PAVELMAR TRANS SRL și punerea în valoare a amplasamentului cu construcții ce vor satisface cerințele funcționale si estetice actuale.

Întocmit,

Arh. Camelia RUSU

PLAN URBANISTIC DE DETALIU
CONSTRUIRE HALA ȘI CLĂDIRI ANEXE



- LIMITE
- Limită P.U.D.
 - Limită parcele
 - Limita zonei studiate
 - Zone regelementare cf. PUZ aprobat
- ZRL A2, M2p

- ZONE FUNCȚIONALE
- M1p - Zona mixta comert si servicii (regim mediu de înălțime)
 - M2p - Zona mixta comert si servicii (regim mediu de înălțime)
 - A2 - unități mici și mijlocii productive și de servicii

- CIRCULAȚII
- Circulație carosabilă
 - Circulație pietonală
 - Spați verde
 - Acces Auto
 - Acces pietonal

- REGLAMENTĂRI
- noul aliniament
 - limită edificabil
 - Aliniere existentă
 - Aliniere propusă
 - Retragere de fund și laterală
 - Edificabil
 - Spațiu non aedificandi

- Locuri de parcare 1loc/Sutilă:150mp
- RETELE EDILITARE
- LEA 10kV
 - Retea LEA 10kV
 - Retea LES 10kV
 - C Conducta transport țitei Ø24
 - Zona de protecție LEA și conducta transport țitei

Denumirea:ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU CONSTRUIRE HALA SI CLADIRI ANEXE STR. SEPTIMIUS SEVERUS NR.22 IE:216384		Proiect nr.
Localitatea:JUD. CONSTANTA MUN. CONSTANTA STR. SEPTIMIUS SEVERUS, NR. 22		
Beneficiar:PAVELMAR TRANS SRL		Data: 03/2026
Faza PUD		
Denumire planșă:		Planșă nr. P03
REGELEMENTĂRI URBANISTICE		