

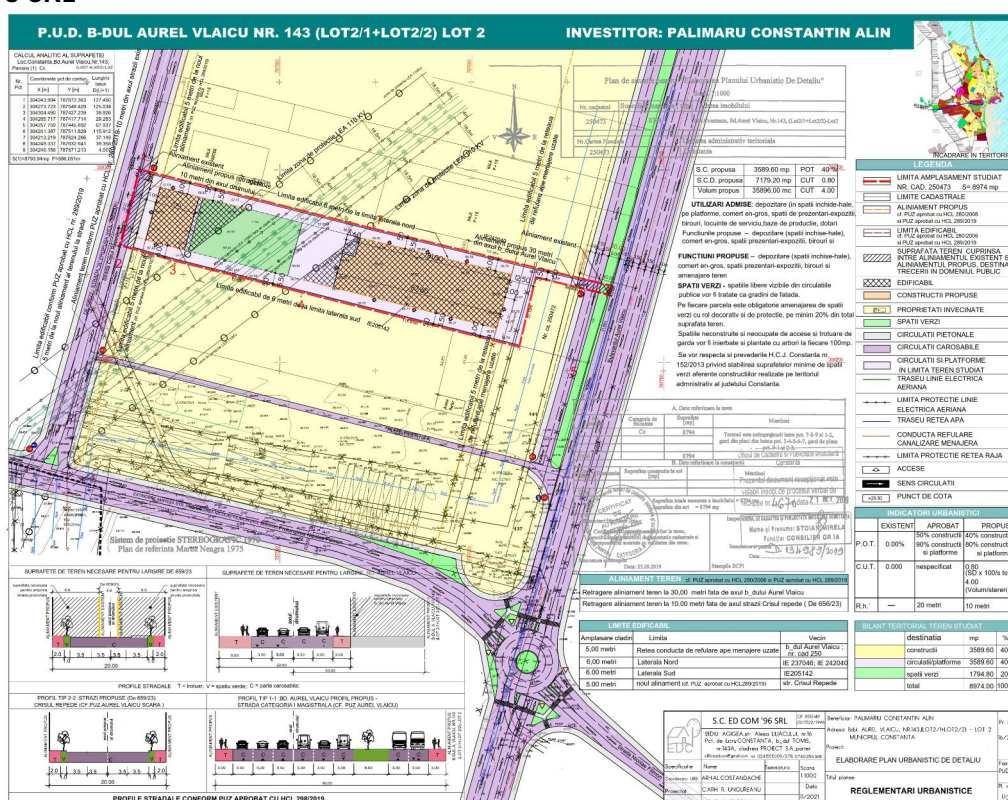
**ANUNȚ CONSULTARE ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
CONSTRUIRE IMOBILE CU DESTINATIE DEPOZITARE (SPATII INCHISE-HALE),  
COMERT EN-GROS, SPATII PREZENTARI-EXPOZITII, BIROURI SI AMENAJARE TEREN**  
Certificat de Urbanism nr. 3093 din 04.09.2019

ADRESA IMOBIL CE A GENERAT P.U.D.: **MUNICIPIUL CONSTANȚA, Bdul. Aurel Vlaicu Nr.143**

ARGUMENTARE: Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste reglementarea din punct de vedere urbanistic a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unor CONSTRUCTII IMOBILE CU DESTINATIE DEPOZITARE (SPATII INCHISE-HALE), COMERT EN-GROS, SPATII PREZENTARI-EXPOZITII, BIROURI SI AMENAJARE TEREN.

INIȚIATOR: PALIMARU CONSTANTIN ALIN

ELABORATOR : ED COM'96 SRL



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTAȚIILOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, ÎN PERIOADA: 21.01.2022 - 05.02.2022**

**OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE ÎN SCRIS PRIN E-MAIL - LA ADRESA: primarie@primariaconstanta.ro, PRIN POȘTA - LA ADRESA BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRU DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC), AFLAT ÎN ÎNCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.**

SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/ OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTA SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA

**ADRESA PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA**

BD. TOMIS NR. 51, ETAJ 1, CAMERA 121. SEVICIUL PLANIFICARE URBANA SI MEDIU

DATE DE CONTACT ELABORATOR: urb. Rodica Ungureanu /[office.edcom@gmail.com](mailto:office.edcom@gmail.com)

**ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ 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 21.01.2022 – 05.02.2022 (15 ZILE)**

**COMUNICAREA REZULTATELOR 06.02.2022– 15.02.2022**

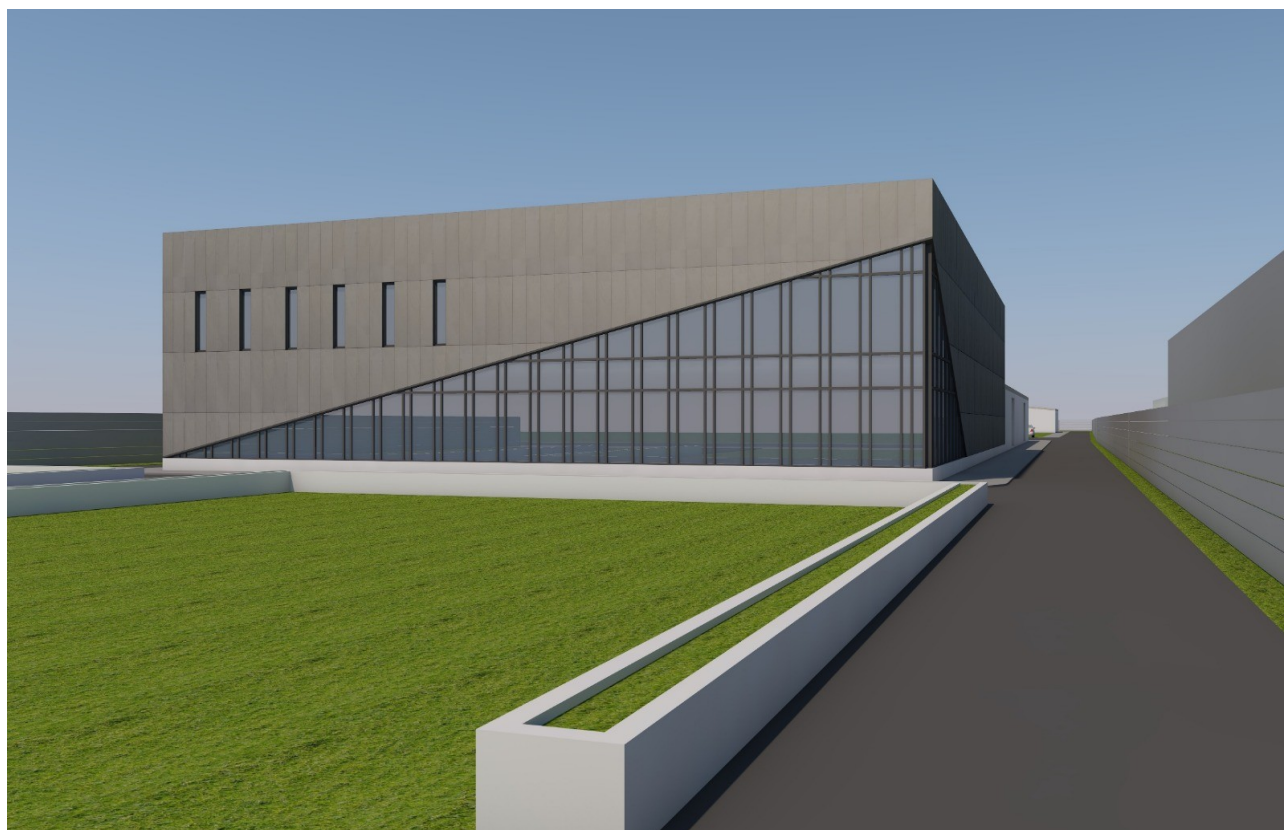
S.C. ED COM'96 S.R.L.  
J13/1522/1996; CUI 8518149  
Constanta, B-dul Tomis, nr. 143A  
Tel.0241555005/278; 0740356368  
Office.edcom@gmail.com



## PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**"CONSTRUIRE IMOBILE CU DESTINATIE DEPOZITARE (SPATII INCHISE-HALE),  
COMERT EN-GROS, SPATII PREZENTARI-EXPOZITII, BIROURI SI AMENAJARE  
TEREN"**

**MUNICIPIUL CONSTANTA, B-DUL AUREL VLAICU,NR.143 (LOT 2/1+LOT 2/2)-LOT 2  
BENEFICIAR: PALIMARU CONSTANTIN ALIN**





## MEMORIU JUSTIFICATIV

### CAPITOLUL 1 – INTRODUCERE

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

### CAPITOLUL 2 – INCADRAREA IN ZONA

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

### CAPITOLUL 3 – SITUATIA EXISTENTA

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

### CAPITOLUL 4 – REGLEMENTARI

- 4.1. Obiectivele noi solicitate prin tema program
- 4.2. Functionalitatea, amplasarea si conformarea constructiilor
- 4.3. Capacitatea, suprafata desfasurata
- 4.4. Principii de compozitie pentru realizarea obiectivelor noi
- 4.5. Integrarea si amenajarea noilor constructii si armonizarea cu cele existente mentinute
- 4.6. Principii de interventie asupra constructiilor existente
- 4.7. Modalitati de organizare si rezolvare a circulatiei carosabile si pietonale



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

## **CAPITOLUL 5 – CONCLUZII**

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





## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

DENUMIRE PROIECT: **PLAN URBANISTIC DE DETALIU**  
Funcțiunea: **CONSTRUIRE IMOBILE CU DESTINATIE DEPOZITARE  
(SPATII INCHISE-HALE), COMERT EN-GROS, SPATII PREZENTARI-  
EXPOZITII, BIROURI CU REGIM DE INALTIME PARTER SI P+1E**

ADRESA : **MUN.CONSTANTA, B-DUL AUREL VLAICU,NR.143 (LOT 2/1+LOT 2/2)-  
LOT 2**

INITIATOR (BENEFICIAR) : **PALIMARU CONSTANTIN ALIN**

PROIECTANT: **SC ED COM'96 SRL**

DATA ELABORARII DOCUMENTATIEI : **noiembrie 2021**

### 1.2. OBIECTIVUL LUCRARIII

Planul Urbanistic de Detaliu este instrumentul de proiectare urbana care reglementeaza retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, procentul de ocupare al terenului, accesuri auto si pietonale, conformarea arhitectural volumetrica, modul de ocupare al terenului, designul spatiilor publice .

Amplasamentul studiat prin P.U.D. este situat in intravilanului Municipiului Constanta, B-DUL AUREL VLAICU,NR.143 (LOT 2/1+LOT 2/2)-LOT 2, Nr Cadastral 250473.

Reglementarile urbanistice pentru aceasta zona au fost stabilite prin PUZ "Aurel Vlaicu" aprobat prin HCL 286/29.06.2006.

Prezentul P.U.D., dupa aprobare va deveni instrument de reglementare urbanistica al Primariei Municipiului Constanta, care va stabili conditiile de amplasare, dimensionare si conformare a obiectivului propus pe parcela, in corelare cu functiunile si vecinatatile adiacente.

**Scop** :Prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU urmareste **reglementarea din punct de vedere urbanistic** a zonei supuse studiului, in vederea stabilirii conditiilor de realizare a unor constructii definitive cu destinatie depozitare (spatii inchise-hale), comert en-gros, spatii prezentari- expozitii, birouri cu regim de inaltime parter si P+1E

Prezentul P.U.D. va detalia:

- modul specific de construire in raport cu functionarea zonei si cu identitatea arhitecturala a acesteia, in baza unui studiu de specialitate;
- retragerile fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei;
- modul de ocupare al terenului;
- accesele auto si pietonale;
- conformarea arhitectural-volumetrica;
- conformarea spatiilor publice;



**Obiective :** Detalierea formal–volumetrica a obiectivului studiat si integrarea acestuia intr-o zona avand ca profil functiuni de depozitare (in spatii inchide-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras

Continutul P.U.D.-ului va avea in vedere si urmatoarele elemente de tema stabilite:

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

## CAPITOLUL 2

## INCADRARE IN ZONA

### 2.1. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII DEJA APROBATE

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

**Incadrare in zona** - vezi plansa nr. 2:

Terenul care a generat documentatia are o suprafata de 8794 mp, este amplasat in vest-ul intravilanului Municipiului Constanta, b.dul Aurel Vlaicu nr. 143.

Terenul care a generat PUD are ca vecinatati :

- la Nord – teren proprietate -IE 237046; IE 242040
- la Sud – teren proprietate - IE 205142
- la Est – teren proprietate- IE 250472; bd. Aurel Vlaicu
- la Vest – strada Crisul Repede (DE 659/23)

**Incadrare in PLANUL URBANISTIC ZONAL AUREL VLAICU** - vezi plansa nr. 3:

In prevederile Regulamentului Local de Urbanism aferent P.U.Z AUREL VLAICU, aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006 terenul se incadreaza in zona :

#### **UTR2- LOTURI VEST Bd. Aurel Vlaicu**

**Utilizari admise :** depozitare(in spatii inchide-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras;

**POT maxim aprobat =** 50%( pentru constructii); 90% (pentru constructii si platforme)

**CUT =** nespecificat

**RH max=nu va depasi inaltimea de 20 metri ( conf. RU-PUG)**

Pentru imobilul situat în Constanta, B-dul Aurel Vlaicu,Nr.143 (lot 2/1+lot 2/2)-lot 2, Primaria Constanta a emis **Certificatul de Urbanism nr. 3093 /04.09.2019** , prin care se instiinteaza ca regulamentul de construire va fi realizat in baza unui **PLAN URBANISTIC**



**DE DETALIU** care va stabili posibilitatile de construire pe lot, reglementarile accesurilor si al retragerilor.

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

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

- Datele continute in piesele scrise si desenate ale Planului Urbanistic Zonal "Aurel Vlaicu – Constanta" aprobat prin HCL 286/2006
- Planul topografic scara 1/500 vizat OCPI
- Studiu geotehnic
- Observatiile efectuate in teren
- Avizele obtinute in baza certificatului de urbanism nr. 3093 /04.09.2019
  - Aviz Agentia pentru Protectia Mediului Nr.11203/06.11.2019
  - Aviz RAJA Nr.112710/24.12.2019
  - Aviz E-distributie Dobrogea Nr.04949229/11.11.2019
  - Aviz Distrigaz sud retele Nr. 314489427/30.10.2019
  - Aviz Telekom Nr. 1960/23.10.2019
  - Aviz Comisia de circulatie nr.6249/29.01.2020
  - Aviz Directia de Sanatate Publica Nr.17218R/01.10.2020
  - Aviz Transelectrica S.A. Nr.14574/31.10.2019
  - Aviz Petrotrans Nr.261/30.09.2020
  - Aviz Cultura Nr.931/28.08.2020

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

Reglementarile urbanistice pentru PUZ "Aurel Vlaicu" au fost aprobate prin Hotararea Consiliului Local nr 286/2006.

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

**POT maxim aprobat** = 50%( pentru constructii); 90% (pentru constructii si platforme);

**CUT** = nespecificat

**RH max** = nu va depasi inaltimea de 20 metri ( conf. RU-PUG)

**- Destinatia terenului stabilita prin planurile de urbanism si amenajarea teritoriului aprobate: UTR2- LOTURI VEST Bd. Aurel Vlaicu-** depozitare(in spatii inchide-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras

- Zona si amplasamentul studiat nu se incadreaza in zona de protectie a unui monument, ansamblu, sit urban.

- Caracteristici principale: fasie de teren cu lungimea de 3,2 km si latimea de 250 m limitata de doua strazi: bd. Aurel Vlaicu – la est, strada A propusa – la vest; zona este cuprinsa, aproape in intregime in zona de protectie hidrologica a sursei de apa Cismaea; loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafata de 5000 mp, ulterior s-au constituit si sunt in curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

- Aliniament teren față de străzile adiacente: se va rezerva terenul necesar extinderii



amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizarii " strazii A" paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricola, cu 10 metri de o parte si alta a axului, din care 8 metri afecteaza loturile; se va rezerva terenul necesar realiariei strazilor de legatura pe directia est-vest, prelungirea strazii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea strazii Baba Novac, prelungirea strazii B.St. Delavrancea, strada 6.

**Amplasarea clădirilor față de arterele de circulatie, fata de limitele laterale, aliniere:**

- la amplasarea constructiilor in lot se va tine seama de restrictiile generate de zonele de protectie ale conductelor de apa, conductelor de canalizare si a liniilor electrice aeriene;

**Amplasarea constructiilor in lot:**

- in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fara de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu  $\frac{1}{2}$  din inaltime dar nu mai putin de 6,00 metri;
- in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,00 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fara e incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice;

- **Circulații și accese:** pentru a fi construibile toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3,50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele ( acolo unde este cazul)- conf. RGU;

- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manejre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele- in incintele care utilizeaza acest tip de transport;

- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- in cazul in care se cere acces de incendiu pentru partea din spate a unei incinte inaltimea minima pe calea de acces va fi de 3.50 metri.

- **Staționarea autovehiculelor:** se admite numai in interiorul parcelei deci in afara circulatiilor publice; spatiul de parcare/ garare va fi asigurat conform "Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane" si a RGU – Anexa 5.

- **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor** – nu va depasi inaltimea de 20 metri (conf. RU-PUG); inaltimea maxima a cladirilor va fi conditionata de considerente tehnologice precum si de conditii de vecinatate sau de insorire ( acolo unde este cazul); pe directiile specificate in PUG- plansa de propuneri- reglementari- se pot amplasa accente verticale cu regim de inaltime nelimitat, de preferat cu cladiri pentru birouri sau cu functiune administrativa, sedii de firme, banci, etc.





- **Aspectul exterior al clădirilor:** ca regula generala, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cu cadrul construit al localitatii si cu vecinatatile. Fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra in stare buna; ori de cate ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp; sunt interzise constructiile de natura sa aduca atingere caracterului sau interesului zonelor invecinate, ale sitului, ale peisajului localitatii.

- **Condiții de echipare edilitară:** spatiile pentru activitati si dotarile de interes public vor fi racordate la rețeaua de electricitate, de apa potabila si la rețeaua de canalizare. Pentru incalzirea si prepararea apei calde se vor folosi centralele termice individuale sau sobele cu combustibili lichizi sau solizi; lucrarile edilitare se amplaseaza de regula, in afara partii carosabile a drumului; rețelele subterane electrice si de telecomunicatii amplasate pe trasee paralele de lungime mare, se recomanda sa se pozeze separat, de o parte si de alta a strazii; rețelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere al constructiilor si partea carosabila a strazii; conductele rețelilor de distributie se monteaza, de regula, ingropat, montajul aerian fiind admis la traversari de obstacole, precum si in cazuri justificate tehnic si economic; traversarile instalatiilor subterane prin conducte pentru lichide se executa la adancimea minima de 1,50 metri sub cota axului drumului.

- **Spații plantate:** spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulatii; Este obligatorie respectarea HCJC nr. 152/ 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorativ și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- **Împrejmuiri:** intre proprietati: se pot executa imprejmuiri opace din zidarie, panouri prefabricate de beton, plasa de sarma, cu inaltimea maxima de 2.00 metri; la strada: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparenta, cu inaltimea de 2.00 metri.

## 2.2. CONCLUZII DIN DOCUMENTATII ELABORATE CONCOMITENT PUD

Conform ridicarii topografice, utilizate ca suport PUD pentru amplasamentul studiat, suprafata amplasamentului studiat conform masuratorilor este de 8794 mp.

Propunerile prezentului PUD si bilanturile efectuate pentru amplasament au fost raportate la suprafata amplasamentului.

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



### CAPITOLUL 3

### SITUATIA EXISTENTA

#### ANALIZA SITUATIEI EXISTENTE SI DISFUNCTIONALITATI-VEZI PLANSA NR. 4

#### 3.1.ACCESIBILITATEA LA CAILE DE COMUNICATII

Circulatia auto și pietonala se face pe :

**Bd. Aurel Vlaicu** – este o artera de circulatie care va avea un prospect de 40 metri .

**Str. A propusa( DE 659/23)** – situata la Vest fata de obiectivul studiat va avea un prospect de 20 metri – carosabil de 14 metri, trotuare a cate 3 metri latime fiecare.

#### 3.2. SUPRAFATA OCUPATA, LIMITE SI VECINATATI, INDICI DE OCUPARE TEREN

Amplasamentul studiat este liber de constructii.

Vecinatatile amplasamentului studiat:

- la Nord – teren proprietate -IE 237046; IE 242040
- la Sud – teren proprietate - IE 205142
- la Est – teren proprietate- IE 250472; bd. Aurel Vlaicu
- la Vest – strada Crisul Repede (DE 659/23)

Indici de ocupare teren :

**P.O.T EXISTENT = 0,00      C.U.T EXISTENT = 0.00**

#### 3.3.SUPRAFETELE DE TEREN CONSTRUITE ȘI DE TEREN LIBERE

Suprafata terenului ce genereaza PUD este liber de constructii.

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

Zona poseda, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.



Zona in care se afla amplasamentul studiat, face parte dintr-un tesut urban constituit în curs de dezvoltare, cu vecinatati avand functiuni similare sau conexe. Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007, după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu.

Echiparea edilitara a fost realizata în mare parte concomitent cu realizarea constructiilor si acopera toate tipurile de utilitati, respectiv apa, canalizare, energie electrica si gaze.

Principalele caracteristici ale zonei sunt:

- comert en gros , spatii de prezentari,depozitare
- prezenta majoritara a unui fond construit cu constructii aflate intr-o stare buna
- nu exista riscuri naturale in afara riscului seismic, pentru care sunt obligatorii masuri speciale de proiectare la fazele ulterioare.

### 3.5. DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

In zona sunt aprobate functiuni precum depozitare(in spatii inchise-hale, pe platforme), comert en-gros, spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras.

**Functiunile solicitate** de beneficiar – **depozitare (spatii inchise-hale), comert en-gros, spatii prezentari-expozitii, birouri si amenajare teren** sunt compatibile cu functiunile aprobate in zona.

### 3.6. TIPURI DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE - VEZI PLANSA NR. 5:

Terenul care a generat studiul are suprafata de 8794 mp si este **proprietate privata**.

PALIMARU COSTANTIN ALIN – conform Act de dezmembrare nr.727/16.05.2019.

Parcelele invecinate pe laturile nord si sud, sunt de asemenea aflate in proprietatea privata a persoanelor fizice/juridice. Vecinatatea terenului pe latura est- domeniul public B.dul Aurel Vlaicu, iar pe latura vest- dimeniu public strada A propusa (DE 656/23). Accesul la imobil se realizeaza din B.dul Aurel Vlaicu.

### 3.7. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

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

- in suprafata se gaseste un strat de umplutura si pamant vegetal , a carui grosime este cuprinsa intre 1,00 m si 1,70 m;
- urmeaza un strat de loess galben plastic vartos in suprafata a carui umiditate creste in adancime, cu o grosime de aproximativ 2,30 m – 2,40 m;
- litologia continua cu un strat de argila prafoasa cafeniu plastic consistenta cu o grosime de aproximativ 1,00 m;
- in continuare urmeaza un strat de praf argilos galben-cafeniu plastic consistent;
- pana la adancimea de 6,00 m, unde s-a oprit executarea forajului cel mai adanc, urmeaza un strat de loess galben plastic vartos-consistent

Nivelul panzei freatice a fost intalnit in foraje, la adancimea de aproximativ 4,30 metri.

Intrucat la data intocmirii studiului nu se cunosteau incarcările date de constructie se recomanda fie fundarea directa pe stratul de loess cu o presiune de 130 Kpa fie fundarea prin intermediul unei perne cu o grosime si evazari de minim 1 m, cu o presiune conventionala de 160 Kpa, in cazul talpilor de fundare.



### **3.8. ACCIDENTE DE TEREN (BECIURI, HRUBE, UMLUTURI)**

In zona nu se semnaleză fenomene fizico-geologice active (alunecări sau prăbuşiri) care sa pericliteze stabilitatea construcţiei.

### **3.9. ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE**

Nivelul panzei freatică a fost intalnit in foraje la adancimea de aproximativ 4,30 metri.

### **3.10. PARAMETRII SEISMICI CARACTERISTICI ZONEI**

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

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

### **3.11. ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLŢIME, STRUCTURĂ, STARE)**

Zona posedă, in ansamblul ei, un fond construit in stare buna, majoritatea constructiilor reprezentand imobile noi.

Fondul construit existent s-a dezvoltat începând cu anul 2007 după aprobarea PUZ Aurel Vlaicu în anul 2006.

Regimul de inaltime în zona este predominant P+1 , majoritatea constructiilor aflandu-se intr-o stare buna.

Pe prezentul teren (ce a generat PUD) in suprafata de 8794 mp nu exista constructii. Se propune realizarea unor constructii noi cu regim de inaltime parter si P+1E .( H 10 metri)

### **3.12. ECHIPAREA EDILITARA EXISTENTĂ**

In zona exista reţele de utilitati: alimentare cu apa, canalizare, energie electrica, gaze si telecomunicaţii.

Racordurile la retelele edilitare se vor realiza pana la imobilul studiat .

#### **Alimentarea cu apa si canalizarea**

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu apa sub presiune 2,0 ATM si colector menajer.

#### **Alimentarea cu energie electrică**

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu energie electrică Lea 110 KV si Lea 10 KV si Les 10 KV

#### **Alimentarea cu gaze naturale-**

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de alimentare cu gaze naturale.

#### **Reţele de telecomunicaţii**

Pe b.dul Aurel Vlaicu exista retea de telecomunicaţii.





## CAPITOLUL 4

## REGLEMENTARI

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

Prin prezentul PLAN URBANISTIC DE DETALIU se propune, aprobarea unor constructii cu caracter definitiv si functiuni **cu destinatie depozitare (spatii inchise-hale), comert en-gros, spatii prezentari-expozitii, birouri cu regim de inaltime parter si P+1E** .  
Reglementarile s-au stabilit având la baza Regulamentul Local de Urbansim aferent PUZ Aurel Vlaicu si sunt cuprinse in planșa nr. 5.

### 4.2. FUNCTIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCTIILOR

Pentru zona studiata vor fi luate in considerare prevederile **PUZ Aurel Vlaicu**, aprobat prin HCL nr.286 din 29.06.2006, unde terenul este incadrat in zona **UTR2 – Loturi Vest – depozitare**(in spatii inchise-hale, pe platforme), comert en-gros, , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu,baze de productie, dotari nivel de cartier sau oras.

Functional, obiectivul propus se va incadra in prevederile PUZ Aurel Vlaicu.

La solicitarea beneficiarului, pe terenul care a generat PUD se propune realizarea unor cladiri avand regim de inaltime **parter si P+1E cu destinatie depozitare (spatii inchise-hale), comert en-gros, spatii prezentari-expozitii, birouri**

Amplasamentul are o deschidere spre Bd. Aurel Vlaicu de 4,01 metri si 252,48 metri adancime. Suprafata din acte a amplasamentului studiat 8794 mp.

Aliniament teren

- retragere 30 metri din actualul ax al bd. Aurel Vlaicu
- retragere 10 metri din actualul ax al str. Crisul Repede -DE659/23 (str. A propusa)

Amplasarea constructiilor fata de b.dul Aurel Vlaicu - constructiile se vor amplasa retrase la 5,00 metri fara de retea conducta de refulare ape menajere uzate .

Amplasarea constructiilor fata de str. Crisul Repede (strada A propusa) conform HCL 298/2017– cladirile se vor amplasa retras la minimum 5 metri de la noul aliniament

### 4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFASURATA

Suprafata teren = 8794 mp

Suprafata construita propusa = 3589.60 mp

Suprafata desfasurata propusa = 7179.20 mp

Volum constructie = 36896.00 mc

### 4.4. PRINCIPII DE COMPOZITIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

Aspectul cladirilor va fi unul modern; toate fatadele vor fi tratate cu maxima atentie si cu materiale de finisaj de calitate superioara.

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

- acoperirea se va face în sistem sarpanta sau terasa, in functie de solutia aleasa la faza DTAC ;
- se vor utiliza finisaje de calitate superioara;

Terenul liber dupa executia constructii se va amenajare cu spatii verzi parcaje si circulatii auto/pietonale .





Accesurile pietonale, auto si al mijloacelor de stingere a incendiilor la imobil se vor realiza din Bd. Aurel Vlaicu si strada Crisul Repede (strada A propusa)

### **Parcaje auto**

Parcarea autoturismelor se va realiza exclusiv in limita terenului proprietate.  
Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

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

Obiectivul propus, se integreaza in cadrul urbanistic existent, atat ca functiune, regim de inaltime, cat si ca aspect arhitectural, urmand a se utiliza materiale de calitate superioara. Se urmareste crearea unor imobile de calitate superioara, caracterizate de folosirea unui limbaj arhitectural cu finisaje de calitate si exprimarea functiunilor interioare in aspectul exterior

### **4.6. PRINCIPII DE INTERVENTIE ASUPRA CONSTRUCTIILOR EXISTENTE**

Pe amplasamentul studiat nu exista constructii.

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

Principalele artere de circulatie din zona sunt b\_dul Aurel Vlaicu, in partea de Est a amplasamentului studiat prin PUD si strada Crisul Repede ( Str. A propusa) in partea de Vest.

Accesul auto la amplasament se realizeaza din b.dul Aurel Vlaicu si strada Crisul Repede( Str, A propusa)

Accesul pietonal pana la imobil se va realiza din b.dul Aurel Vlaicu si strada Crisul Repede ( str. A propusa).

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

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

### **4.9. CONDITII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONA PROTEJATA ȘI CONDITIILE IMPUSE DE ACESTEA**

Zona este cuprinsă, aproape în întregime în zona de protecția hidrologica a sursei de apa Cisma.

Se interzice construirea în zona de protecția a conductelor de apa și a cablurilor aeriene de înaltă și medie tensiune.

Se interzice construirea în zona de siguranța a liniei ferate ( 20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecția a liniei ferate ( 100m de o parte și alta a



liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pentru perioada de existența a liniei ferate spre Navodari.

Zona cu protecția hidrogeologica- în care se aplica reglementarile din HG 930/2005 cap.V. „ Art.19.-(1) În perimetrele de protecția hidrologica măsurile de protecția au drept scop pastrarea regimului de alimentare a acvifelor cât mai aproape de cel natural, precum și evitarea poluarii apelor subterane și a lacurilor și namolurilor terapeutice cu substante poluante greu degradabile sau nedegradabile, în special cu substante radioactive și cu substante periculoase și prioritar periculoase prevazute în anexa A la Programul de eliminare treptata a evacuarilor, emisiilor și pierderilor de substante prioritar periculoase, aprobat prin Hotărârea Guvernului nr. 351/2005.

(2) În cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere a gospodarii apelor a tuturor lucrurilor situate în perimetrele de protecția hidrologica, se vor lua în considerare posibilele efecte ale acestor lucrări asupra captarilor de ape subterane și a lacurilor și namolurilor terapeutice, impunandu-se toate măsurile de precautie necesare pentru prevenirea poluarii acestora cu sibstante greu degradabile sau nedegradabile, precum și pentru prevenirea sau compensarea modificarilor semnificative a regimului de regenerare a resurselor de apa exploatate.

Art.20 – (1) Pentru toate lucrările și activitățile de pe terenurile situate în perimetrele de protecția hidrologica este necesara evaluarea impactului asupra mediului în cadrul procedurii de reglementare din punct de vedere al protectiei mediului.

(2) Studiul de evaluare a impactului asupra mediului trebuie sa prevadă toate măsurile necesare pentru prevenirea patrunderii oricaror substante poluante greu degradabile sau nedegradabile în apele subterane sau în lacurile și namolurile terapeutice, măsuri care vor constitui condiții impuse prin actul de reglementare.”

#### **4.10. SOLUTII PENTRU REABILITARE ECOLOGICA SI DIMINUAREA POLUARII**

Zona studiata este dominanta de functiunea de: depozitare,birouri, comert en gros, spatii de prezentare . In aceasta zona nu se regasesc elemente de poluare si degradare ecologica fapt pentru care nu se vor institui conditii de reabilitare ecologica sau de diminuare a poluarii.

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

Nu este cazul de soluții pentru reabilitare ecologica.

#### **PROTECȚIA APEI**

Apele pluviale nu se vor descarca in colectorul menajer.

#### **PROTECȚIA AERULUI**

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



### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA ZGOMOTULUI SI VIBRAȚIILOR**

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

### **PROTECȚIA ÎMPOTRIVA RADIAȚIILOR**

Nu exista surse de radiație.

### **PROTECȚIA SOLULUI SI SUBSOLULUI**

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

### **PROTECȚIA ECOSISTEMELOR TERESTRE SI ACVATICE**

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

### **MANAGEMENTUL DEȘEURILOR**

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

#### **4.11. PREVEDERA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI**

Nu se propun obiective de utilitate publica noi.

#### **4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPATIILOR VERZI**

Spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada. Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie de minim 20% din total suprafata teren. Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu un arbore la fiecare 100 mp. Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei si accese. Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr.152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul admnistrativ al judetului Constanta.

#### **4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE**

Se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei bd. Aurel Vlaicu; se va rezerva terenul necesar realizarii " strazii A" paralel cu bd. Aurel Vlaicu, axat pe actualul drum de exploatare agricola 656/23 cu 10 metri de o parte si alta a axului, din care 8 metri afecteaza loturile;

#### **4.14. LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE PE VERTICALA**

Avand in vedere diferentele relativ mici de nivel ale terenului natural din perimetrul zonei studiate se vor lua masuri si lucrari minimale care sa asigure:

- scurgerea apelor de suprafata in mod continuu, fara a crea zone depresionale intermediare;
- declivitati acceptabile pentru accesuri locale (auto, pietonale) la obiectivele propuse;



- asigurarea unui ansamblu coerent de alei carosabile, trotuare, alei pietonale, parcaje, rezolvate atat in plan, cat si pe verticala, in conditii de eficienta estetica si economica;
- realizarea unor volumetrii de constructie echilibrate, care sa asigure o perspectiva atat in ansamblu, cat si individual, convenabila din punct de vedere estetic;

#### **4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE**

UTR2- loturi Vest – fasie de teren cu lungimea de 3.2 km si latimea de 250m limitata de doua strazi : bd. Aurel Vlaicu – la est, strada A propusa – la vest; loturi rezultate din aplicarea Legii 18/1991, cu suprafata de 5000 mp ; ulterior s-au constituit si sunt in curs de constituire incinte din una sau mai multe loturi.

##### **Art. 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

- depozitare (in spatii inchise-hale, pe platforme), comert en-gros, productie nenociva , spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de serviciu, baze de productie, dotari nivel de cartier sau de oras.

##### **Art. 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

- functiuni acceptate de RAJA ( se va solicita aviz), în concordanta cu reglementarile din HG 930/2005, cap.VII
- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aibă acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele ( acolo unde este cazul) – conf. RGU;

##### **Art. 3 - UTILIZĂRI INTERZISE**

- sunt interzise constructiile de natura sa aducă atingere caracterului sau interesului zonelor invecinate, ale sitului , ale peisajului localitatii;
- se interzice construirea pe suprafetele afectate de extinderea amprizei bd. Aurel Vlaicu, de crearea de străzi noi (strada A, prelungirea strazii Nicolae Filimon, strada 2, prelungirea strazii Baba Novac, prelungirea strazii B.St. Delavrancea. Strada 6) și de amenajarea intersectiilor;
- se interzice construirea în zona de protecția a conductelor de apa și a cablelor aeriene de înaltă și medie tensiune.
- se interzice construirea în zona de siguranța a liniei ferate ( 20m de o parte și alta a liniei ferate); pentru construirea în zona de protecția a liniei ferate ( 100m de o parte și alta a liniei) se va solicita avizul SN-CFR; aceasta este o reglementare valabilă pentru perioada de existența a liniei ferate spre Navodari.

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

Configuratia lotului și așezarea constructiilor în lot vor fi în așa fel încât sa permita accesul pietonal și auto în interiorul lotului .

##### **Art. 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- fata de aliniament teren b.dul Aurel Vlaicu - cladirile se vor amplasa retrase la 5,00 m fata de retea conducta de refulare ape menajere uzate
- fata de aliniament teren str, Crisul Repede ( str. A propusa) conform PUZ aprobat cu HCL nr. 289/2017 - cladirile se vor amplasa retrase la minimum 5 metri fata de noul aliniament al terenului.



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

- cladirile se vor retrage 6,00 metri fata de limita laterala Nord – vecin IE 237046; IE 242040.
- cladirile se vor retrage 6,00 metri fata de limita laterala Sud – vecin IE 205142.

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

- pe acelasi lot, constructiile dispersate trebuie sa fie amplasate unul in raport cu celalalt la o distanta egala cu h/2 inaltimea cladirii mai inalte;

#### **Art. 8 - CIRCULATII SI ACCESE**

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr- o cale publica sau privata cu latime de minim 3.50 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele ( acolo unde este cazul) - conf. RGU;
  - pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluzurilor specifice activitatilor desfășurate.
- Accesul pietonal si cel carosabil in cadrul lotului se vor realiza:din Bd. Aurel Vlaicu și strada Crisul Repede (strada A propusa).

#### **Art. 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulatiilor publice; spațiul de parcare/garare va fi asigurat conform „ Normativului departamental pentru proiectarea parcajelor de autorurisme în localitati urbane” și a RGU-Anexa nr. 5..
- Parcarea autovehiculelor se admite in conditiile enuntate in HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, rectificată prin HCL nr.28/2018, detaliată prin HCL nr. 532/2018.

#### **Art. 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR- maxim 20 metri**

#### **Art. 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR**

Ca regula generala, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cu cadrul construit al localitatii si cu vecinatatile.

- Fatadele se vor finisa cu materiale durabile si se vor pastra in stare buna ; ori de cate ori apar deteriorari ale fatadelor, mai ales cele orientate spre strada, acestea vor fi remediate in cel mai scurt timp.
- Construcțiile noi nu vor crea calcane vizibile din domeniul public- calcanel vizibil din domeniu public este fațada opacă (care nu are prevăzută goluri de ferestre, uși, balcoane sau logii) care trebuie mascată sau integrate în ansamblu construcției astfel încât de pe domeniu public, la nivel de pieton, această fațadă să nu fie vizibilă;;
- H.G. nr.525/ 27.06.1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism Art.32 Aspectul exterior al construcțiilor :

(1)Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.





(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

#### Art. 12- CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- Toate cladirile vor fi racordate la rețelele edilitare publice. Se interzice realizarea de cladiri fara racorduri de apa, canalizare si energie electrica.
- Se interzice amplasarea antenelor TV satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor TV
- Pentru constructiile amplasate pe aliniamentul la strada,colectarea apelor pluvial se va face sub cota trotuarelor, pentru a evita producerea ghetii.

#### Art. 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- Respectare HCJ 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.
- Spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi inierbate și plantate
- Pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru accese, terase, circulații.

#### Art. 14– IMPREJMUIRI

- între proprietăți: se pot executa imprejmuiri opace , cu înălțimea maximă de 2,00 metri;
- la strada: grilaje metalice, elemente traforate sau orice alt sistem care permite transparența, cu înălțimea de 2,00 metri.

#### Art. 15 - PROCENTUL MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

P.O.T.	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
CONSTRUCTII	0,00%	50%	40%
CONSTRUCTII SI PLATFORME	0,00%	90%	80%

#### Art. 16- COEFICIENTUL MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T	EXISTENT	APROBAT	PROPUS
CONSTRUCTII	0,00	NESPECIFICAT	0.8
CONSTRUCTII SI PLATFORME	0,00	NESPECIFICAT	0.8

#### 4.16. BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

FUNCTIUNE	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafata	%	Suprafata	%
CONSTRUCTII	0.00	0,00	3589.60	40
CIRCULATII / PLATFORME	0,00	0,00	3589.60	40
SPATII VERZI	0,00	0,00	1794.80	20



TOTAL	8974	100	8974	100
-------	------	-----	------	-----

## CAPITOLUL 5

## CONCLUZII

### 5.1. CONSECINTELE REALIZĂRII OBIECTIVULUI PROPUȘ

Obiectivul propus, din punct de vedere funcțional și estetic, se va încadra în zona, neintrând în contradicție cu specificul acesteia.

Funcțiunile propuse depozitare (spații închise-hale), comerț en-gros, spații prezentări-expoziții, birouri, se încadrează în tipologia zonei.

### 5.2. MASURI CE DECURG ÎN CONTINUAREA PUD-ULUI

După aprobarea PUD se va trece la obținerea autorizației de construire pentru "CONSTRUIRE IMOBILE CU DESTINAȚIE DEPOZITARE (SPAȚII ÎNCHISE-HALE), COMERȚ EN-GROS, SPAȚII PREZENTĂRI-EXPOZIȚII, BIROURI ȘI AMENAJARE TEREN"

Prin PUD se reglementează și se detaliază amplasarea clădirilor în teren, retragerile minime ale construcțiilor propuse față de limitele laterale a proprietății.

Se mențin toate celelalte reglementări aferente PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL Constanta nr. 286/29.06.2006.

### 5.3. PUNCTUL DE VEDERE AL ELABORĂTORULUI SOLUȚIEI

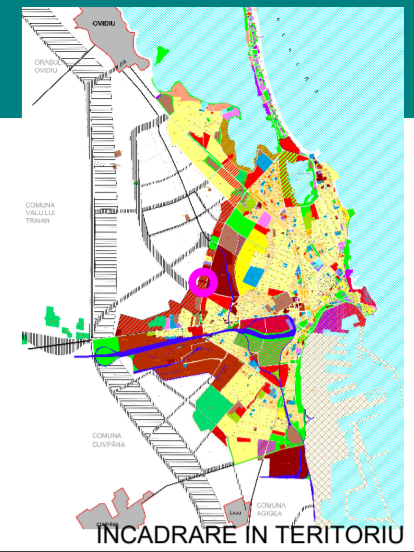
Propunerea pentru amplasamentul studiat este compatibilă cu prevederile existente ce privesc dezvoltarea zonei și va conduce la dezvoltarea unitară a acesteia.

Reglementările prezentului P.U.D. constituie elemente ce fundamentează certificatul de urbanism pentru următoarea fază a obiectivului propus -D.T.A.C..

Coordonator urbanism  
Arh. Alexandru Costandache

Intocmit  
C.Arh. Rodica Ungureanu

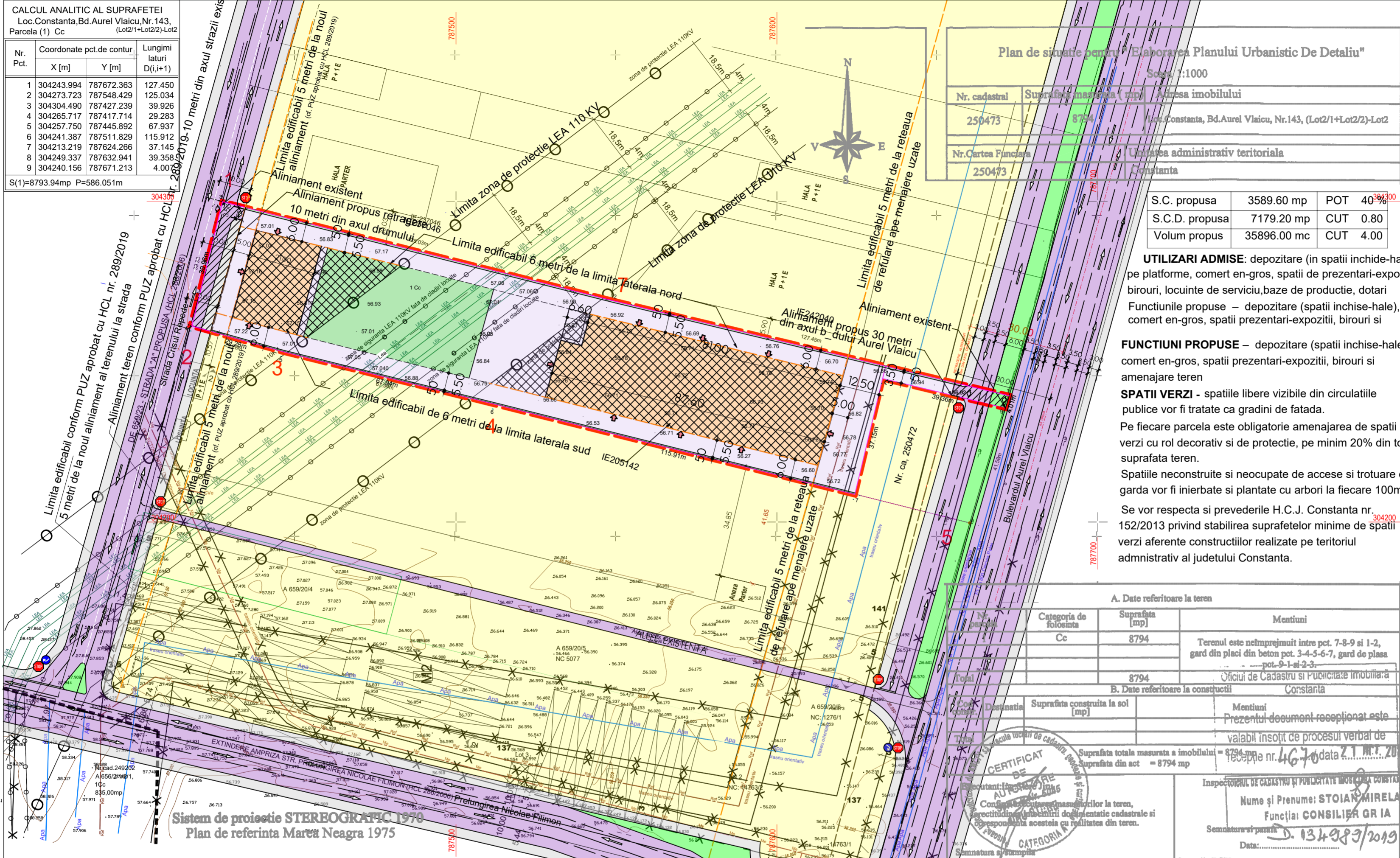




CALCUL ANALITIC AL SUPRAFETEI  
Loc. Constanta, Bd. Aurel Vlaicu, Nr. 143  
Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur X [m] Y [m]	Lungimi latari D(i,j+1)
1	304243.994 787672.363	127.450
2	304273.723 787548.429	125.034
3	304304.490 787427.239	39.926
4	304265.717 787417.714	29.283
5	304257.750 787445.892	67.937
6	304241.387 787511.829	115.912
7	304213.219 787624.266	37.145
8	304249.337 787632.941	39.358
9	304240.156 787671.213	4.000

S(1)=8793.94mp P=586.051m



Plan de situatie pentru "Elaborarea Planului Urbanistic De Detaliu"  
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Alteza imobilului
250473	8794	

Nr. Cartea Funciara	Unitatea administrativ teritoriala
250473	Constanta

S.C. propusa	Suprafata	POT
S.C.D. propusa	3589.60 mp	40.300
	7179.20 mp	CUT 0.80
Voluam propus	35896.00 mc	CUT 4.00

UTILIZARI ADMISE: depozitare (in spatii inchise-hale, pe platforme, comert en-gros, spatii de prezentari-expozitii, birouri, locuinte de servicii, baze de productie, dotari  
Funciunile propuse - depozitare (spatii inchise-hale), comert en-gros, spatii prezentari-expozitii, birouri si amenajari teren  
SPATII VERZI - spatiile libere vizibile din circulatiile publice vor fi tratate ca gradini de fatada.  
Pe fiecare parcela este obligatorie amenajarea de spatii verzi cu rol decorativ si de protectie, pe minim 20% din total suprafata teren.  
Spatiile neconstruite si neocupate de accese si trotuare de garda vor fi inierbate si plantate cu arbori la fiecare 100mp.  
Se vor respecta si prevederile H.C.J. Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

LEGENDA

- LIMITA AMPLASAMENT STUDIAT NR. CAD. 250473 S= 8974 mp
- LIMITE CADASTRALE
- ALINIAMENT PROPOSU cf. PUZ aprobat cu HCL 280/2006 si PUZ aprobat cu HCL 289/2019
- LIMITA EDIFICABIL cf. PUZ aprobat cu HCL 280/2006 si PUZ aprobat cu HCL 289/2019
- SUPRAFATA TEREN CUPRINSA INTRE ALINIAMENTUL EXISTENT SI ALINIAMENTUL PROPOSU, DESTINATA TRACERII IN DOMENIUL PUBLIC
- EDIFICABIL
- CONSTRUCTII PROPUSE
- PROPRIETATI INVECINATE
- SPATII VERZI
- CIRCULATII PIETONALE
- CIRCULATII CAROSABILE
- CIRCULATII SI PLATFORME IN LIMITA TEREN STUDIAT
- TRASEU LINIE ELECTRICA AERIANA
- LIMITA PROTECTIE LINIE ELECTRICA AERIANA
- TRASEU RESEA APA
- CONDUCTA REFULARE CANALIZARE MENAJERA
- LIMITA PROTECTIE RESEA RAJA
- ACCES
- SENS CIRCULATII
- PUNCT DE COTA

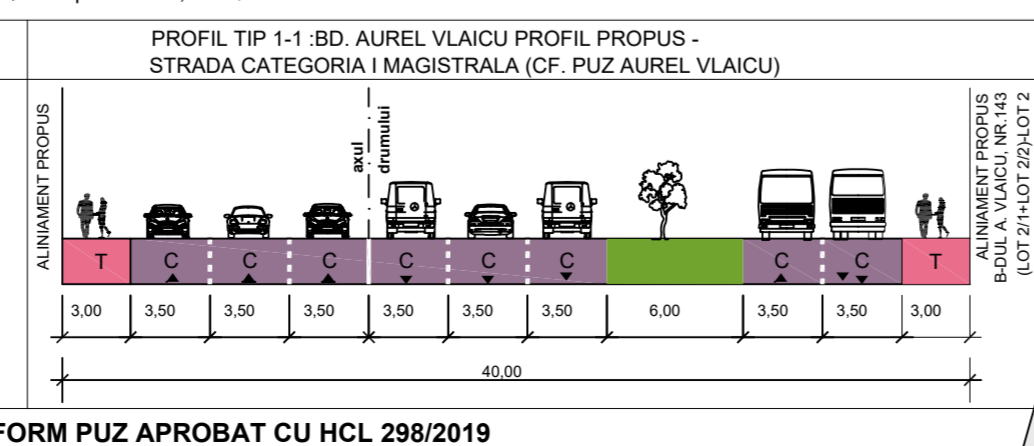
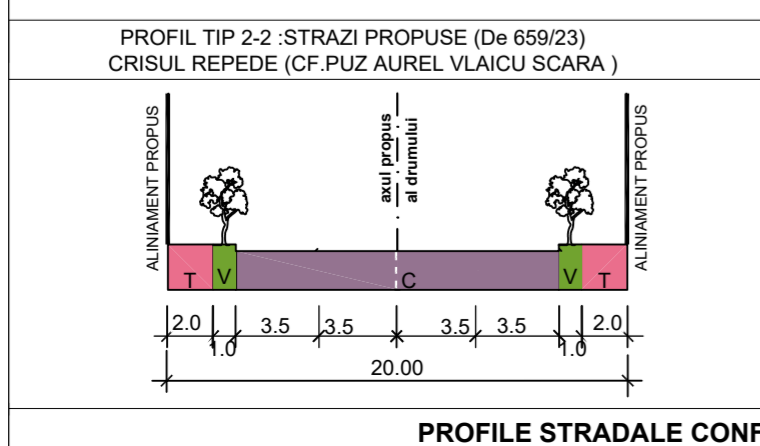
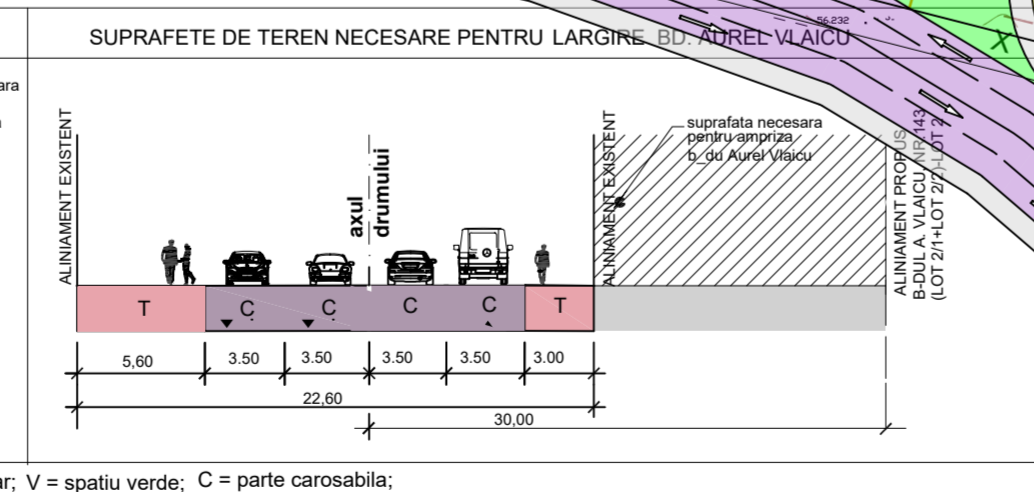
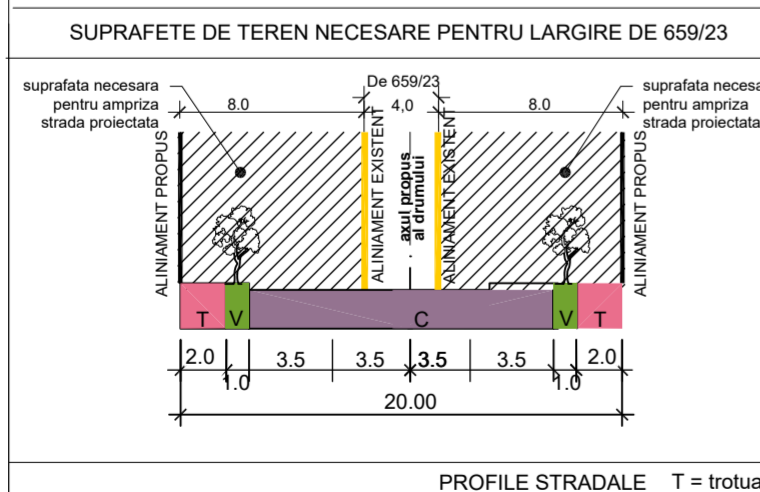
A. Date referitoare la teren

Categoria de folosinta	Suprafata [mp]	Mentii
Cc	8794	Terenul este nelmprejmuit intre pct. 7-8-9 si 1-2, gard din placi din beton pct. 3-4-5-6-7, gard de plasa pct. 9-1 si 2-3.
Total	8794	Oficiu de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta

B. Date referitoare la constructii

Destinatia	Suprafata construita la sol [mp]	Mentii
		Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de recepctie nr. 4670 data 2.11.2019

CERTIFICAT DE PRESENTARE A TERENULUI  
CATEGORIA A  
Data: 25.09.2019  
Semnatura: [Signature]  
Stampila BCPI



ALINIAMENT TEREN cf. PUZ aprobat cu HCL 280/2006 si PUZ aprobat cu HCL 289/2019

Retragere aliniament teren la 30,00 metri fata de axul b\_dului Aurel Vlaicu  
Retragere aliniament teren la 10,00 metri fata de axul strazii Crisul repede ( De 656/23)

LIMITE EDIFICABIL	Limita	Vecin
Amplasare cladiri	5,00 metri	b_dul Aurel Vlaicu ; nr. cad 250
	6,00 metri	IE 237046; IE 242040
	6,00 metri	IE205142
	5,00 metri	noul aliniament (cf. PUZ aprobat cu HCL289/2019) str. Crisul Repede

INDICATORI URBANISTICI

	EXISTENT	APROBAT	PROPOSU
P.O.T.	0.00%	50% constructii 90% constructii si platforme	40% constructii 80% constructii si platforme
C.U.T.	0.000	nespecificat	0.80 (SD x 100/s teren) 4.00 (Voluam/steren)
R.h.	-	20 metri	10 metri

BILANT TERITORIAL TEREN STUDIAT

destinatia	mp	%
constructii	3589.60	40.00
circulatii/platforme	3589.60	40.00
spatii verzi	1794.80	20.00
total	8974.00	100.00

EDC

S.C. ED COM '96 SRL  
CF 858149 J33/1522/1996  
Beneficiar: PALIMARIU CONSTANTIN ALIN  
SEDIU: AGICEA, str. Aleea LILIA CULUI, nr.16  
Pct. de lucru: CONSTANTA, b\_dul TOMIS, nr.143A, cladiria PROIECT S.A., parter  
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278; 0740.356.368  
Adresa: B-dul AUREL VLAICU, NR.143, LOT2/1+LOT2/2 - LOT 2 MUNICIPIUL CONSTANTA  
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU  
Titlul plansei: REGLEMENTARI URBANISTICE

Pr. nr. 16/2019  
Faza PUD  
Pl. nr. U05

Specificatie: Nume: AR.HAL.COSTANDACHE Semnatura: Scara: 1:1000  
Coordonator URB: AR.H. R. UNGUREANU Data: 11/2021  
Proiectat: ING. E. UNGUREANU  
Desenat: ING. E. UNGUREANU