

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 362/23.06.2022  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros,  
sediul administrativ, show-room, parcela A 903/27,  
investitor Gamaro Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 12777/21.06.2022,
- avizul Arhitectului șef nr. 121313/10.06.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 128909/22.06.2022,
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu - indicativ GM-009-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea Gamaro Construct SRL înregistrată sub nr. 229073/16.11.2021, completată cu adresele nr. 19288/28.01.2022 și nr. 62317/22.03.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## HOTĂRÂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediul administrativ, show-room, parcela A 903/27, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, sola 99, parcela A903/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209647, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gamaro Construct SRL conform contractului de vânzare-cumpărare imobiliară autentificat sub nr. 370/18.04.2011 la Biroul notarului public Mariana Lambrino.

**Art. 2** – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Gamaro Construct SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotrivă, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR

Nr. 127777/21.06.2022

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27, investitor Gamaro Construct SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 987/29.03.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 28.03.2023), Raportul informării și consultării publicului nr. 103738/17.05.2022, avizul nr. 121313/10.06.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27, investitor Gamaro Construct SRL.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC

*Chițac*  
,



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU

## RAPORT

Nr. 128909/22.06.2022

Urmare solicitării nr. 229073/16.11.2021 adresată de investitor Gamaro Construct SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27, în baza documentației completată cu adresa nr. 19288/28.01.2022 și nr. 62317/22.03.2022, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, sola 99, parcela A903/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209647, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gamaro Construct SRL conform contractului de vânzare-cumpărare imobiliară autentificat sub nr. 370/18.04.2011 la Biroul notarului public Mariana Lambrino.

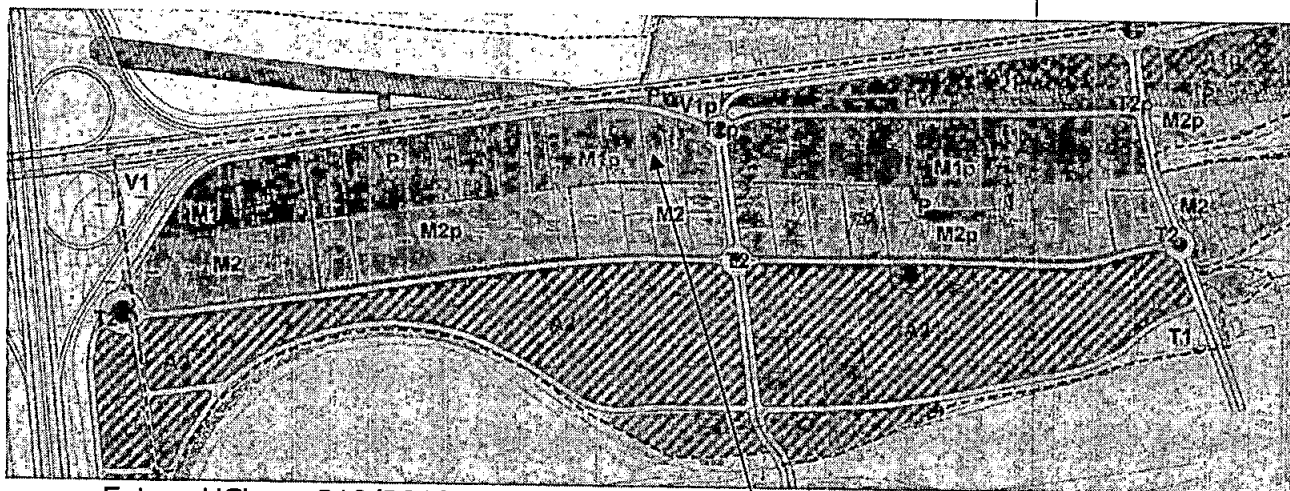
### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul este situat în zona de reglementare M1p - subzona mixtă – comerț și servicii:

Utilizari admise: institutii, servicii si echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector si de cartier, sedii ale unor firme si companii, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale, servicii sociale, colective si personale, sedii ale unor organizatii politice, profesionale, etc..., lacasuri de cult, comerț cu amanuntul, activitati manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, baruri, cofetarii, cafenele, sport si recreere in spatii acoperite, parcaje la sol si multietajate, spatii libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spatii plantate-scurari.

Indicatori urbanistici maximi aprobati:

- regimul de inaltime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E si 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E si 3 pentru P+4E.



Extras HCL nr. 319/2012

Parcela A 903/27



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

Construcția propusă va fi amplasată la minim 11,1 metri de la noul aliniament al terenului, rezultat în urma cedării suprafeței de 130 metri pentru realizarea drumului de acces.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POTmaxim-50%

CUTmaxim-1,5

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea construirii unui imobil P+2E cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show room.

#### 5. BILANTUL TERITORIAL, ÎN LIMITA AMPLASAMENTULUI STUDIAT

BILANT EXISTENT		
Suprafața terenului	5000mp	100%
Suprafața construită	0.00mp	0%
Suprafața neamenajată	5000mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafața terenului	5000mp	100%
Suprafața construită	2500mp	50%
Suprafața verde	1000mp	20% din suprafața terenului.
Suprafața circulației (pietonal/auto)	1500mp	30% din suprafața terenului.

#### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă și în PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- simulare 3D
- posibilități de mobilare

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 987/29.03.2021 (valabil până la 28.03.2023)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 103738/17.05.2022

Avize :

- RAJA nr. 1479/54266/22.07.2021
- ENEL nr. 08727207/10.09.2021
- Engie nr. 316.748.047/07.09.2021
- aviz RADET nr. B 11702/22.06.2021
- Telekom nr. 490/22.06.2021
- aviz RDS&RCS nr. 4867/18.06.2021
- aviz Transelectrica nr. 12245/11.11.2021
- notificare - asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 22169R /30.12.2021
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1095/U/29.10.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6705/12.01.2022
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1040/26.03.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 2101/03.12.2021.

## **CONCLUZII**

Propunem spre avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu – construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27, investitor Gamaro Construct SRL.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA GENERALA URBANISM SI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 229073/16.11.2021 adresată de Gamaro Construct SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Inului nr. 3, în baza documentației completată cu adresa nr. 19288/28.01.2022 și nr. 62317/22.03.2022; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 121313 din 10.06.2022**

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27

Investitor: Gamaro Construct SRL

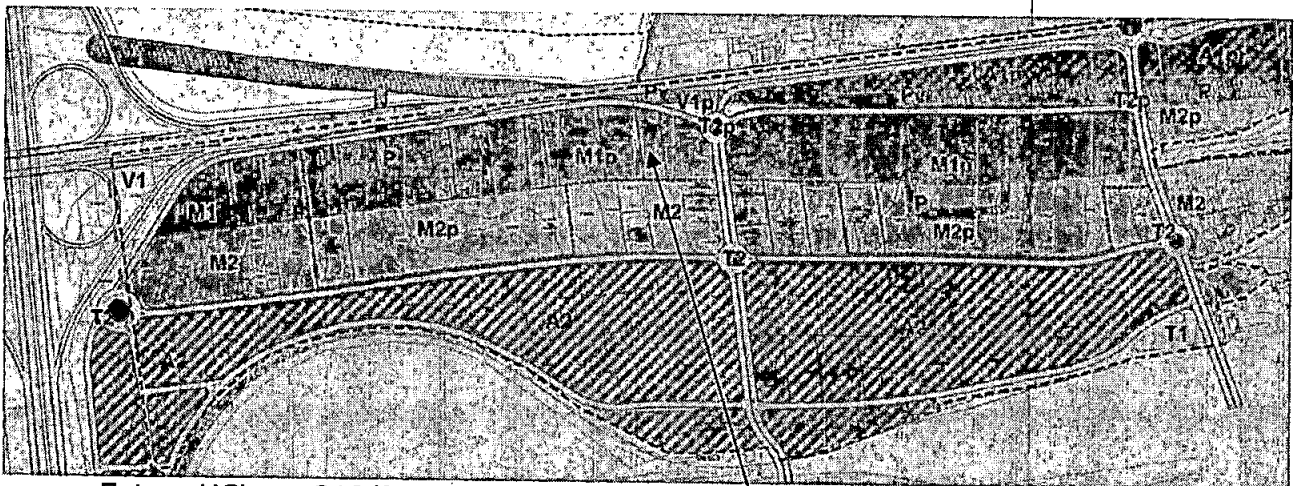
Proiectant: BIA Roxana Mărculescu

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Roxana Mărculescu

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, sola 99, parcela A903/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209647, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUZ - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 319/2012, terenul este situat în zona de reglementare M1p - subzona mixtă - comerț și servicii:



- UTILIZĂRI ADMISE: -sunt admise următoarele utilizări: 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 CONDIȚIONĂRI:

- clădirile vor avea la parterul orientat spre stradă și spre traseele pietonale :



- locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii liberale 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 și acest tip de funcțiuni.
- 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 zonare seismică;
  - UTILIZĂRI INTERZISE: -se interzic următoarele utilizări:
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat;
- depozitări 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 de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.
- PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI (POT): maxim = 30% pentru P+8, 60% pentru P+4
  - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele în vigoare sau tema specifică.
- COEFICIENT DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT): = în cazul unor extinderi sau noi inserții se admite CUT maxim = 2,7 (mpADC/mp teren) pentru construcții P+8 și 3,0 (mp ADC / mp teren) pentru construcții P+4
  - pentru funcțiunile publice se vor respecta normele specifice sau tema beneficiarului;
  - în cazul mansardelor, aria suplimentară convențională = maxim 0,6 x arie nivel curent.

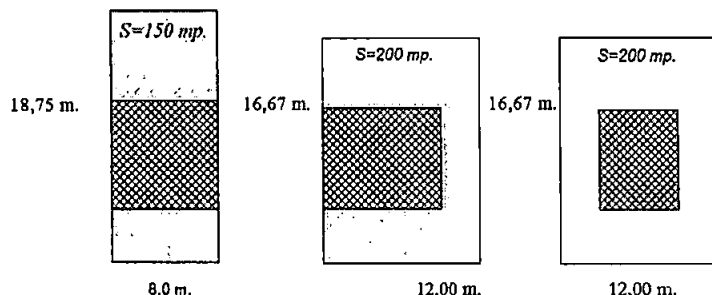
#### PRESCRIPȚII GENERALE - CONDIȚII DE CONSTRUIBILITATE A PARCELELOR

5.1 Parcelele sunt considerate construibile direct dacă respecta următoarele condiții:

CONDITII MINIME DE CONSTRUIBILITATE	REGIM DE CONSTRUIRE	U/M	OBSERVATII
PARCELARI NOI P -P+2 NIVELURI - CONFORM REGULAMENTULUI GENERAL DE URBANISM			
front minim	Înșiruit cuplat, izolat	8 metri 12 metri	POT maxim in zone mixte din afara perimetrului de protectie = 60%
suprafata minima	Înșiruit cuplat, izolat	150 mp 200 mp	
raport intre lățimea și adancimea parcelei	cel puțin egal		

#### PARCELARI NOI P-P+2, IN CONFORMITATE CU R.G.U.

- parcele minime și construibile -



5.2 Parcelele cu suprafața sub 150 mp pot deveni construibile numai prin comasarea sau asocierea cu una din parcelele învecinate.

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

5.4 Pentru parcelele cu suprafața peste 3.000 mp. sau cu raportul laturilor peste 1/5 se vor elabora și aproba documentații P.U.D.

5.5 În cazul în care prin parcelarea loturilor existente se propun noi circulații publice, atât lotizarea, cât și condițiile de construire se vor stabili prin P.U.D.

- CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI): cu următoarele condiționări pentru subzona mixtă din lungul principalelor artere de circulație și pentru zona de extindere:

- în cazul construcțiilor publice dispuse izolat, terenul minim este de 1.000mp, cu un front la stradă de minim 20,00metri;

- pentru celelalte categorii de funcțiuni, se recomandă lotizarea terenului în parcele având minim 300mp și un front la stradă de minim 8,00metri, în cazul construcțiilor înșiruite dintre două calcane laterale și de minim 12,00metri în cazul construcțiilor cuplate la un calcan lateral sau independente; raportul între laturile parcelei nu va depăși 1/3;

- în cazul parcelarului existent suprafața minimă a parcelei construibile este de 150mp; parcelele sub 150mp pentru a deveni construibile, este necesar să se comaseze cu una dintre parcelele adiacente;

- AMPLASAREA TERENULUI FAȚĂ DE STRĂZILE ADIACENTE: terenul se va retrage 5metri din axul drumului proiectat în partea de Nord a proprietății, pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 10metri (carosabil - 7m + trotuare 2x1,5m), conform plan REGLEMENTĂRI URBANISTICE și plan CIRCULAȚII -EXISTENT ȘI PROPUS, aferente PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

- echipamentele publice vor fi retrase de la aliniament cu minim 3,00 - 5,00 m sau vor fi dispuse pe aliniament în funcție de caracterul străzii, de profilul activității și de normele existente;

- la intersecția dintre străzi aliniamentul va fi racordat printr-o linie perpendiculară pe bisectoarea unghiului dintre străzi având o lungime de minim 12,00 m pe străzi de categoria I, a II-a și de 6,00 m pe străzi de categoria a III-a.

- clădirile care alcătuiesc fronturi continue vor avea o adâncime față de aliniament care nu va depăși 20,00 m (aliniament posterior).

- construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului străzii cu următoarele condiții:

- în cazul în care pe parcelele învecinate construcțiile sunt retrase de la aliniament se va respecta retragerea existentă; dacă retragerile sunt inegale se va respecta retragerea dominantă pe stradă, instituită prin regulamentele anterioare, evidențiată prin clădiri mai noi și în stare bună;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție dispusă pe aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție în stare bună retrasă de la aliniament, noua clădire va fi dispusă pe aliniament, dar se va racorda la alinierea retrasă, pentru a nu evidenția un calcan;

- în cazul în care parcela se învecinează pe o latură cu o construcție retrasă de la aliniament, iar pe cealaltă latură cu o construcție neviabilă iar caracterul străzii indică tendința clădirilor mai noi de a se retrage de la aliniament conform regulamentelor anterioare, noua clădire se va retrage de la aliniament conform retragerii existente;

- în cazul unei parcele de colț situată într-o intersecție constituită pe celelalte colțuri cu 1-3 clădiri având colțurile teșite conform regulamentelor anterioare, aliniamentul va prelua dimensiunea existentă a teșiturii.

- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- clădirile publice se vor amplasa în regim izolat, retragerea față de limitele laterale vor fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m, retragerea față de limitele posterioare va fi de minim jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 6,00 m;

- clădirile se vor alipi de calcanele clădirilor învecinate dispuse pe limitele laterale ale parcelelor până la o distanță de maxim 20,00 m de la aliniament;

- în cazul în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage obligatoriu la o distanță egală cu jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; în cazul în care această limită separă zona rezidențială, de o funcțiune publică sau de o biserică, distanța se majorează la 5,00 m;

- se interzice construirea pe limita parcelei dacă aceasta constituie linia de separație dintre zona mixtă și zona rezidențială, o funcțiune publică sau o biserică, cazuri în care se admite realizarea noilor clădiri numai cu o retragere față de limitele laterale ale parcelei egală cu jumătate din înălțimea la cornișe, dar nu mai puțin de 5,00 m;
- distanța dintre clădirea unei biserici ortodoxe și limitele laterale și posterioare ale parcelei este de minim 10,00 m;
- clădirile se vor retrage față de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6,00 m;
- se recomandă ca, pentru respectarea intimității locuințelor, parapetul ferestrelor de pe fațadele laterale ale clădirilor din zona mixtă cu alte funcțiuni decât locuințe care sunt orientate spre locuințele de pe parcelele laterale situate la mai puțin de 10,00 m, să aibă parapetul ferestrelor la minim 1,20 m de la pardoseala încăperilor;
- în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.
- în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar față de limita opusă se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m; se admit retrageri de minim 3,00 m la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la construcțiile cu P+4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumină naturală;

#### - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumină naturală.
- curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,00 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

#### - CIRCULAȚII ȘI ACCESE

- parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;
- în cazul fronturilor continue la stradă, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;
- se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;
- în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

#### - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr. 28/2018, HCL nr. 532/2018 și HCL nr.318/31.08.2020.

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- se recomandă ca gruparea prin cooperare a parcajelor la sol să se facă în suprafețe dimensionate și dispuse astfel încât să permită ulterior, odată cu creșterea gradului de motorizare, construirea unor parcaje supraetajate.

#### - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- M1p – regim maxim de înălțime - P+8E
- înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;
- în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de

maxim 15,00 m de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade, astfel:

Lățimea străzii între aliniamente(metri) / profile standard actuale	Înălțimea maximă admisă (metri)	Număr niveluri convenționale (3.0 metri)	Număr niveluri suplimentare admise *): (A) retrase în interiorul unui arc de cerc cu raza de 4,0 metri și tangenta la 45 ° la acesta (B) în planul fațadei la clădirile de colț pe o lungime de maxim 15 metri, apoi retrase (A)
Sub 10,0 m	7 - 10	P+1+M, P+2	(A) - 1 nivel; (B) - 1 nivel
10,0 - 14,00 Carosabil - 7 m. + trotuare 2x1,5 m. =10 metri (categoria III)	12	P+2 +M	(A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
14,01 - 18,00 Carosabil 7 m. + trotuare 2x 3,5 metri =14 metri (categoria III)	13	P+3	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 - 19,00	16	P+4	(A) (A) - 2 niveluri; (B) - 1 nivel
18,01 - 19,00	28	P+8	(A) - 1 nivel (B) - 1 nivel

\*) în toate cazurile în care construcțiile au acoperiș cu pante de peste 45 grade se admite mansardarea.

- în cazul fronturilor continue, atunci când noua construcție depășește ca înălțime o construcție alăturată viabilă, este obligatoriu ca volumul care se înalță peste calcanul existent să fie retras de la limita de proprietate cu minim 3,00 m, pentru a fi tratat ca fațadă laterală;

- pentru construcțiile cuplate la calcanul unei clădiri existente viabile este obligatorie preluarea "conturului" calcanului acesteia în zona vizibilă din domeniul public;

- în cazul racordării între străzi cu lățimi diferite, cu clădiri având regim diferit de înălțime, se va prelungi regimul cel mai înalt spre strada secundară pe o lungime de 25,00 m dacă strada are doua fire de circulație; în cazul în care diferența este mai mare de două niveluri, racordarea se va face în trepte;

- în punctele recomandabile (intersecții, planuri de închidere a unor perspective locale) se pot propune înălțimi mai mari cu un nivel, în planul fațadei sau retras, justificate prin studii de volumetrie.

#### - 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 ține 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.;

- arhitectura fațadelor - armonizarea cu scara străzii ca ritm al liniilor de forță verticale și orizontale și ca frecvență a elementelor-accent, armonizarea cu vecinătățile imediate ca proporții ale elementelor arhitecturale, ca relief al fațadei, ca transparență a balustradelor balcoanelor și logiilor, 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;

- culoare - armonizarea culorii cu arhitectura clădirii, respectarea ambianței cromatice a străzii, sublinierea eventuală a ritmului fațadelor etc.;

- în vederea autorizării se vor prezenta studii suplimentare de inserție pentru noile clădiri sau pentru intervenții asupra clădirilor existente (ilustrări grafice, fotomontaje, machete);

- 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;
- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;
- elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.
- în cazul utilizării funcționale a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.
- noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare și prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

#### - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;
- în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;
- la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;
- se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;
- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablată;
- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;
- se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.
- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneți zăbrelți (tripozi uniți cu grinzi cu zăbrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

#### - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

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

Conform PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012:

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării construcțiilor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;
- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafață va fi prevăzută cu plantații înalte;
- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;
- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;
- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mări sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.
- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

#### - ÎMPREJMUIRI

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:
- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejurimi existente sau pentru a permite racordarea la o împrejurime existentă;
- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; această înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, șerelor etc.;
- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decorației gardurilor și porților de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.



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

Se propune o construcție cu parter și două etaje, cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma depozitare deseuri menajere, etc...). Suprafața maximă construită va fi de 2500mp și suprafața maximă desfasurată va fi 7500mp.

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

Spațiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectând toate condițiile și specificațiile pentru tipul de funcțiune propus, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție având suprafața de minim 50% din suprafața terenului, din care minim 20% din suprafața terenului la sol. Terenul care nu va fi acoperit cu platforme, construcții, circulații va fi

plantat cu gazon și câte un arbore la fiecare 100mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.

Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

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

Construcțiile proiectate se încadrează la CATEGORIA "C" de importanță (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "III" de importanță (conform Normativului P100).

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

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind în prezent liber de construcții.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru exterior, vopseli lavabile pentru exterior, plăci ceramice pentru exterior în aceeași gamă de culori sau culori complementare cu finisajele clădirilor învecinate, etc...)

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

Nu este cazul, terenul studiat fiind în prezent liber de construcții.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, având 6 metri lățime, se face pe latura de nord a terenului, de la drumul colector propus prin PUZ.

Accesul pietonal se face din drumul colector amplasat la nord, fără a se depăși limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte construcții la nivelul parterului. Sunt propuse în interiorul proprietății trotuare pietonale angajați și clienți.

Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

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

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

În zona studiată, terenul este relativ plat, fără denivelări, vegetația existentă fiind joasă, specifică zonei Dobrogei. Lucrările ce se vor realiza vor asigura protecția cadrului natural

existent, unde va fi cazul.

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

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

Nu este cazul instituirii regimului de zonă protejată.

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

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

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

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

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construire (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de 1000mp (20% din suprafața parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

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

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul. Accesul la teren se face din drumul colector propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri. Beneficiarii vor ceda o suprafață de 130mp, necesară pentru extinderea drumului ce face accesul la teren.

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

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

Construcția propusă va fi amplasată la minim 11,1 metri de la noul aliniament al terenului, rezultat în urma cedării suprafeței de 130 metri pentru realizarea drumului de acces.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POT maxim - 50%

CUT maxim - 1,5

Conform PUD aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E

CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3,0 pentru P+4E.

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

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

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

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

<b>BILANT EXISTENT</b>			
Suprafata terenului	<b>5000mp</b>	100%	
Suprafata construita	0.00mp	0%	
Suprafata neamenajata	5000mp	100%	



<b>BILANT PROPUNERE</b>			
Suprafata terenului	<b>5000mp</b>	<b>100%</b>	
Suprafata construita	2500mp	<b>50%</b>	
<b>Suprafata verde</b>	<b>1000mp</b>	<b>20%</b> din suprafata terenului.	
<b>Suprafata circulatii (pietonal/auto)</b>	<b>1500mp</b>	<b>30%</b> din suprafata terenului.	

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.02.2022** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară completarea documentației prezentate cu avizul emis de Comisia de circulație solicitat prin certificatul de urbanism;
- ❖ se va completa documentația cu planșa privind ilustrarea de temă (planul de mobilare propus), cu mențiunea că imobilul propus va fi amplasat retras cu minim 3 metri față de limita dinspre est a proprietății, iar această prevedere va fi preluată și în planșa Reglementări urbanistice;
- ❖ este necesară completarea documentației prezentate cu Memoriul general întocmit conform Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al PUD – indicativ GM 009-2000 și detalierea prevederilor acestuia cu reglementări specifice doar pentru parcela studiată;
- ❖ este necesară completarea planșei privind proprietatea terenurilor cu cote ale suprafeței de teren propusă pentru trecere în domeniul public;
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

Documentația revizuită a fost prezentată sub nr. 62317/22.03.2022.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **09.06.2022** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUD răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUD. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUD și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 987/29.03.2021 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 28.03.2023).

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros,  
sediul administrativ, show-room, parcela A 903/27,  
investitor Gamaro Construct SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data  
de \_\_\_\_\_ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 127777/21.06.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 121313/10.06.2022
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 128909/21.06.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 19 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 37/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic de detaliu - indicativ GM-009-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea Gamaro Construct SRL înregistrată sub nr. 229073/16.11.2021, completată cu adresele nr. 19288/28.01.2022 și nr. 62317/22.03.2022;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, sola 99, parcela A903/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 209647, înscris

În cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Gamaro Construct SRL conform contractului de vânzare-cumpărare imobiliară autentificat sub nr. 370/18.04.2011 la Biroul notarului public Mariana Lambrino.

**Art. 2** - Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de 2 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 2 ani la solicitarea investitorului.

**Art. 3** - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Gamaro Construct SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

La data adoptării sunt în funcție \_\_\_\_\_ consilieri din 27 membri.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR GENERAL  
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.06.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Gamaro Construct SRL
Elaborator	Urb. Roxana Mărculescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Urb. Simona Șocarici**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.06.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Gamaro Construct SRL
Elaborator	Urb. Roxana Mărculescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

pe acord,



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 9.12.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea 1	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - emitere aviz Arhitect șef;	
Inițiator	Gamaro Construct SRL	
Elaborator	Urb. Roxana Marculescu	

#### Aviz favorabil.

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Ionică Bucur

aviz 121313 / 10.06.2022



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.06.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Gamaro Construct SRL
Elaborator	Urb. Roxana Mărculescu

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	Respectarea HCL nr. 106/2021
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	Respectarea normativelor parcare întocmită cu funcțiunile specifice
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	Respectarea HCL nr. 152 Sp. Jucii
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

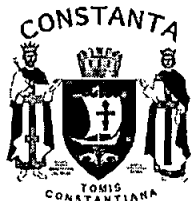
formulat la ședința din data de 09.06.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Gamaro Construct SRL
Elaborator	Urb. Roxana Mărculescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	✓	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	✓	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	✓	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	✓	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	

**Arh. Enghin Ismail**





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

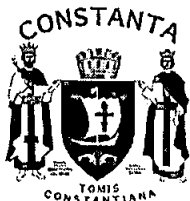
### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.06.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Gamaro Construct SRL
Elaborator	Urb. Roxana Mărculescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 09.06.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire imobil P+2E - servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Gamaro Construct SRL
Elaborator	Urb. Roxana Mărculescu

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

*Florin Anghel*  
Prof. Univ. dr. Florin Anghel

Nee am observati.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 103738/17.05.2022



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - " construire imobil P+2E - servicii, comert, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27".**

**INIȚIATORI: SC GAMARO CONSTRUCT SRL**

### **1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

În data de 07.04.2022 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "construire imobil P+2E - servicii, comert, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, parcela A 903/27", depunând declarația de vecinătăți și planul de situație cu numere poștale în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrat cu nr. 87840/21.04.2022 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (21.04.2022-06.05.2022) conform solicitării nr. 87842/21.04.2022.

#### **a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

#### **b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

Au fost emise 2 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 103738/17.05.2022



**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor limitrofi, depusă de inițiator, înregistrată sub nr. 76489/07.04.2022 și a datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 76520/07.04.2022, formulate către Serviciul Public de Impozite și Taxe, transmise prin adresa R-T38421/15.04.2022.

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

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

**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Nu este cazul.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Director executiv Directia patrimoniul,**

Adrian Răzvan Calotă

Persoana responsabilă  
cu informarea și consultarea publicului,  
insp. Simina Stăiculescu

## LISTA SI SEMNATURILE PROIECTANTILOR

SEF PROIECT/URBANISM:

URBANIST MARCULESCU ROXANA



## MEMORIUL GENERAL

### CUPRINS

#### 1. INTRODUCERE

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

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

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

- 2.1.1. - Situarea obiectivului în cadrul localității

- 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare.
- 2.1.3. - Prescripții și reglementări din documentații de urbanism elaborate.

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

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

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

### **4. REGLEMENTĂRI**

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

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

### **6. CONCLUZII**

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

## **1. INTRODUCERE**

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

DENUMIRE: «ELABORARE PLAN URBANISTIC DETALIU»  
LOCALIZARE: PARCELA A923/27, SOLA 99, CONSTANTA  
BENEFICIAR: SC GAMARO CONSTRUCT SRL  
PROIECTANT GENERAL: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA  
FAZA DE PROIECTARE: PUD

DATA ELABORĂRII:           NOIEMBRIE 2020

## 1.2. - Obiectivul proiectului

Prezenta documentație de urbanism se realizează în vederea obținerii autorizației de construire pentru un imobil P+2E cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room.

Terenul pe care se realizează construcția are 5000mp și se detaliază reglementările stabilite prin PUZ aprobat cu HCLM nr. 319/2012, conform certificat de urbanism 987/2021. Pe amplasament nu există construcții.

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

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

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

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

## 2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN ZONĂ

### 2.1. Concluzii din documentații deja elaborate

#### 2.1.1. - Situația obiectivului în cadrul localității

În vecinătatea terenului care face obiectul PUD se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța și terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă mixtă, cu funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sedii administrative și show-room-uri. Cea mai apropiată zonă de locuințe se află la aproximativ 500m distanță și este reprezentată de noul cartier Novopolis.

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul.

Vecinătățile sunt reprezentate de imobile P-P+2<sup>E</sup>, cu funcțiunile descrise mai sus.

Amplasamentul studiat se găsește în zona vestică a Constantei.

#### 2.1.2. - Concluziile studiilor de fundamentare

Investiția a necesitat întocmirea de studii de fundamentare, respectiv Ridicarea Topografică, simulare 3D cu varianta propusă.

Ridicarea topografică, având avizul Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară (O.C.P.I.) Constanța, este suportul planurilor desenate aferente PUZ.

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

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare M1p-zonă mixtă-comerț și servicii (regim mare de înălțime), având:

Utilizări admise: institutii, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, 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..., lacasuri de cult, comerț cu amanuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scururi.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3 pentru P+4E.

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

Nu este cazul altor documentații elaborate concomitent cu acest PUD.

## **3. ANALIZA SITUAȚIEI EXISTENTE**

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

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul.

Accesul la teren se face din drumul colector propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

### **3.2. Suprafața ocupată, limite și vecinătăți**

Terenul are următoarele vecinătăți:

- La nord: drum colector reglementat prin PUZ
- La vest: propr. privată nr. cad. 200154
- La sud: propr. privată vecin Seuleanu Constantin
- La est: propr. privată vecin Iacob Ilie

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

Terenul studiat se află într-o zonă de protecție a unui obiect cu valoare de patrimoniu cultural, respectiv Valul mare de pământ, înscris în lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05.

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

Suprafața terenului curți-construcții este de 5000 mp, front de 50,37 m la drumul colector. Pe terenul studiat nu se află în acest moment nici o construcție, tot terenul fiind liber de construcții, platforme, alei.

### **3.4. Caracterul zonei, caracteristici urbanistice**

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

Conform HCLM nr. 319/2012, terenul studiat se află în zona de reglementare M1p-zona mixtă-comerț și servicii (regim mare de înălțime), având:

Utilizări admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel submunicipal, municipal, de sector și de cartier, sedii ale unor firme și companii, 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..., lacasuri de cult, comerț cu amanuntul, activități manufacturiere, depozitare mic-gros, hoteluri, pensiuni, agenții de turism, restaurante, baruri, cofetării, cafenele, sport și recreere în spații acoperite, parcaje la sol și multietajate, spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite, spații plantate-scururi.

Indicatori urbanistici maximi aprobați:

- regimul de înălțime maxim: P+8E
- POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
- CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3 pentru P+4E.

### **3.5. Destinația clădirilor existente în zonă**

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

În ceea ce privește calitatea fondului construit, aceasta este bună. Imobilele din zonă sunt noi.

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

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui P.U.D. aparține SC GAMARO CONSTRUCT SRL, conform actului de proprietate anexat.

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

Nu a fost realizat studiu geotehnic în această fază a proiectului, nefiind specificat în certificatul de urbanism eliberat de primăria Constanța. Acesta va fi realizat în faza autorizatiei de construcție a imobilului propus.

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

Nu este cazul accidentelor de teren.

Terenul este relativ plan, fără diferențe majore de nivel pe nici o direcție.

### **3.9. Adâncimea apei subterane**

Nu a fost realizat studiu geotehnic în această fază a proiectului, nefiind specificat în certificatul de urbanism eliberat de primăria Constanța. Acesta va fi realizat în faza autorizatiei de construcție a imobilului propus.

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

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

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

Terenul studiat este liber de construcții. La elaborarea soluției s-a ținut cont de imobilele existente direct învecinate, cu destinația de depozitare, show-room-uri, comerț, sedii administrative și birouri, regim de înălțime P-P+2E.

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

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

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

#### **3.12.1. Alimentarea cu apă**

Alimentarea cu apă se va realiza prin racordare la rețeaua de alimentare cu apă administrată de RAJA SA. Apa va fi utilizată pentru asigurarea necesităților igienico-sanitare și a apei menajare în obiective. Nu e nevoie de alimentare cu apă tehnologică.

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

Evacuarea apelor uzate se va face în rețeaua de canalizare publică administrată de RAJA SA. Colectarea apelor uzate se va face prin tuburi de scurgere PVC/PP, care vor fi deversate în canalizarea strădală ce va fi extinsă în zona de studiu.

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

Asigurarea energiei electrice se va asigura din rețeaua electrică a orașului, existentă în zonă.

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

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

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

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

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

Telefonizarea, internetul și cablul TV se vor asigura din rețeaua existentă.

### **4. REGLEMENTĂRI**

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

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

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic de detaliu pentru zona studiată. Realizarea planului urbanistic de detaliu este necesară în vederea construirii unui imobil P+2E cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show room.

#### **4.2. Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcției**

Disponerea construcției P+2E, cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show room, pe teren se propune cu următoarele retrageri:

- **la Nord**- minim 11,1 metri față de noul aliniament al terenului.
- **la Est** - minim 3 metri față de limita de proprietate.
- **La Vest**-minim 16m față de limita de proprietate
- **la Sud**- minim 3m față de limita de proprietate.

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

Se propune o construcție cu parter și două etaje, cu destinația de servicii, comerț, depozitare mic-gros, sediu administrativ, show-room, cu funcțiunile complementare necesare (parcaje, platforma depozitare deseuri menajere, etc...). Suprafața maximă construită va fi de 2500mp și suprafața maximă desfășurată va fi 7500mp.

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

Spațiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectând toate condițiile și specificațiile pentru tipul de funcțiune propus, vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție având suprafața de minim 50% din suprafața terenului, din care minim 20% din suprafața terenului la sol. Terenul care nu va fi acoperit cu platforme, construcții, circulații va fi plantat cu gazon și câte un arbore la fiecare 100mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime.

Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

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

Construcțiile proiectate se încadrează la CATEGORIA "C" de importanță (conform HG 766 din 1997) și la CLASA "III" de importanță (conform Normativului P100).

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

Nu este cazul pe terenul studiat, acesta fiind în prezent liber de construcții.

Clădirile noi sau modificările/reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei și se vor armoniza cu clădirile învecinate ca arhitectura și finisaje (tencuieli decorative pentru

exterior, vopseluri lavabile pentru exterior, placari ceramice pentru exterior in aceeași gama de culori sau culori complementare cu finisajele cladirilor invecinate, etc...

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

Nu este cazul, terenul studiat fiind în prezent liber de construcții.

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

Pentru acest imobil, accesul auto, având 6 metri lățime, se face pe latura de nord a terenului, de la drumul colector propus prin PUZ.

Accesul pietonal se face din drumul colector amplasat la nord, fără a se depăși limita de proprietate a terenului cu trepte sau alte construcții la nivelul parterului. Sunt propuse în interiorul proprietății trotuare pietonale angajate și clienți.

Drumul carosabil și parcajele vor fi asfaltate. Va fi realizat racordul dintre carosabil și trotuarul existent, pentru a facilita accesul autoturismelor pe terenul proprietate a beneficiarilor.

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

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

În zona studiată, terenul este relativ plat, fără denivelări, vegetația existentă fiind joasă, specifică zonei Dobrogei. Lucrările ce se vor realiza vor asigura protecția cadrului natural existent, unde va fi cazul.

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

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

Nu este cazul instituirii regimului de zonă protejată.

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

Nu este cazul reabilitării ecologice și a diminuării poluării pentru obiectivul propus prin acest PUD.

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

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

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

Aceste lucrări constau în refacerea suprafeței de teren neafectate de lucrări de construcție (alei pietonale, carosabile, imobil propus), prin: plantații decorative și de protecție arbori + gazon. În zona studiată, se vor amenaja spații verzi la nivelul terenului, pe sol, în suprafața de 1000 mp (20% din suprafața parcelei). Aleile carosabile și pietonale se vor configura astfel încât să ocupe un minim de suprafață, pentru a facilita scurgerea apelor pluviale, ce se vor realiza pe terenul beneficiarului.

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

Amplasamentul este situat în vecinătatea bd. I.C. Brătianu, spre Valul lui Traian, dar accesul la lot este reglementat prin PUZ 319/2012 din drumul colector propus paralel cu bulevardul.

Accesul la teren se face din drumul colector propus prin PUZ, neamenajat în prezent, având lățimea medie a carosabilului propusă de 7 metri și a trotuarelor de câte 1,5 metri.

Beneficiarii vor ceda o suprafață de 130 mp, necesară pentru extinderea drumului ce face accesul la teren.

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

Nu sunt necesare lucrări de sistematizare verticală.

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

Construcția propusă va fi amplasată la minim 11,1 metri de la noul aliniament al terenului, rezultat în urma cedării suprafeței de 130 metri pentru realizarea drumului de acces.

Indicatorii urbanistici maximi rezultați pentru imobilul propus sunt:

POT maxim-50%

CUT maxim-1,5

Conform PUD aprobat, indicatorii maximi admisi pentru terenul studiat sunt:

POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E

CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3,0 pentru P+4E.

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

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

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

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

BILANT EXISTENT		
Suprafata terenului	5000mp	100%
Suprafata construita	0.00mp	0%
Suprafata neamenajata	5000mp	100%
BILANT PROPUNERE		
Suprafata terenului	5000mp	100%
Suprafata construita	2500mp	50%
Suprafata verde	1000mp	20% din suprafata terenului.
Suprafata circulatii (pietonal/auto)	1500mp	30% din suprafata terenului.

### 6. CONCLUZII

#### 6.1. Consecințele realizării obiectivelor propuse

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

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

După obținerea aprobării P.U.D. prin Hotărârea Consiliului Local al Municipiului Constanta, investitorul pe baza unui nou C.U. emis de către Primăria Constanta va putea trece la obținerea Autorizației de Construire în vederea edificării imobilului propus.

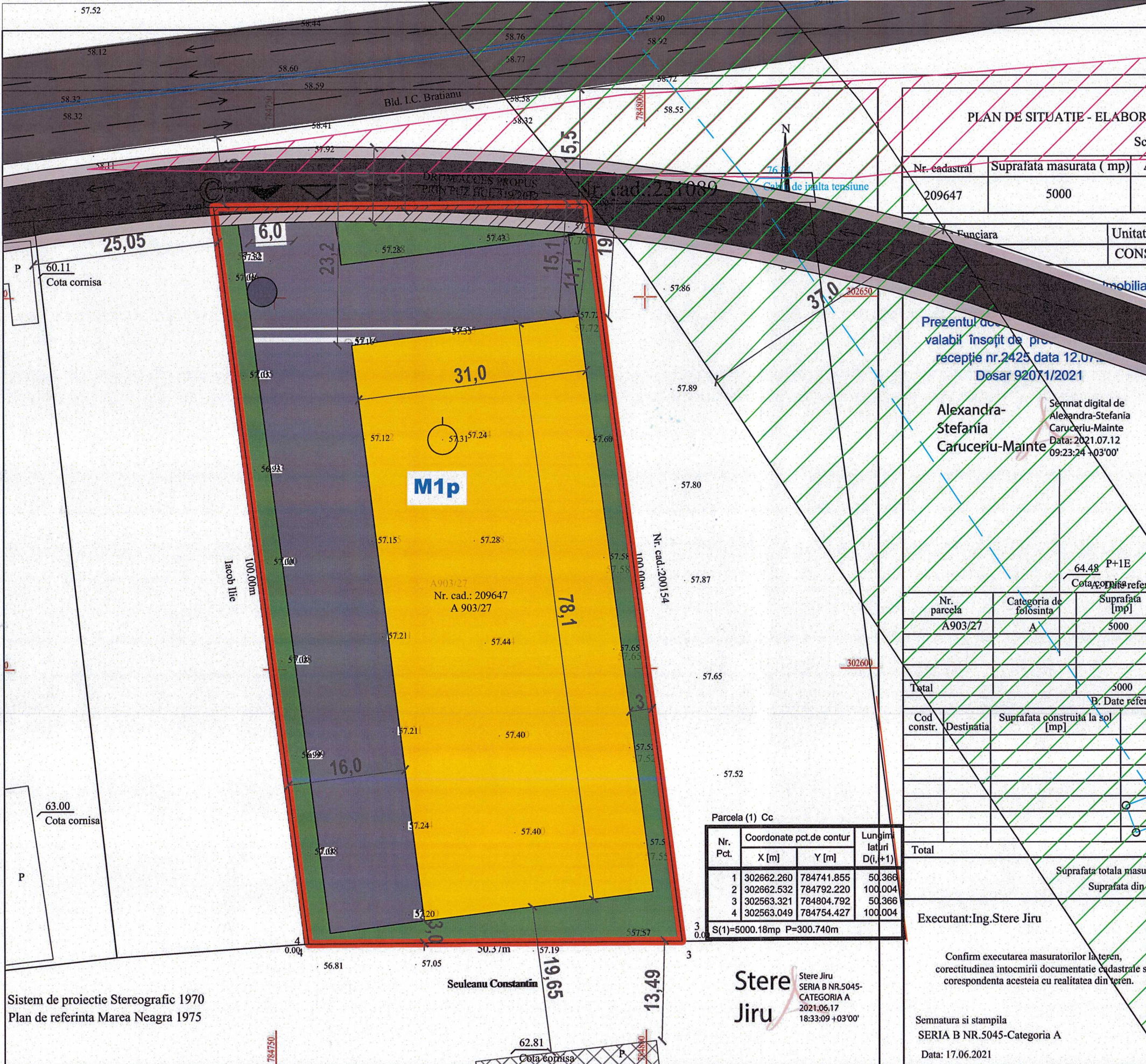
Propunerile cuprinse în P.U.D. vor sta la baza fazelor următoare de proiectare (Proiect tehnic - D.E.)

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

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

ÎNTOCMIT,  
URBANIST ROXANA MARCULESCU





### LEGENDA

- Limita amplasament ce a generat PUD S=5000mp
- Limite de proprietate
- Indicativ zona de reglementare existenta
- Constructii existente direct invecinate
- Fasie non-aedificandi Valu mare de pamant vizibil CT-1-m-A-02558.04
- Zona de protectie LEA 110KV
- Suprafata teren ce va fi cedata pentru realizare drum acces-130mp
- Edificabil maxim imobil propus servicii,comert,depozitare mic-gros, sediu administrativ,show room
- Circulatii pietonale publice
- Circulatii carosabile publice
- Circulatii interioare si parcaje propuse
- Spatii verzi propuse
- Acces auto in incinta
- Acces pietonal in incinta

JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA URBANISM  
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
 Anexă la avizul nr. 1293/3/10.06.2022  
 ARHITECT ȘEF

PLAN DE SITUATIE - ELABORAT

Nr. cadastral	Suprafata masurata ( mp)
209647	5000

Funciara	Unitate
	CONS

Prezentul document este valabil insofit de proiect de receptie nr.2425 data 12.07.2021 Dosar 92071/2021

Alexandra-Stefania Caruceriu-Mainte

Semnat digital de Alexandra-Stefania Caruceriu-Mainte Data: 2021.07.12 09:23:24 +03'00'

Nr. parcela	Categoria de folosinta	Suprafata [mp]
A903/27	A	5000
Total		5000

INDICATORI URBANISTICI - AMPLASAMENT STUDIAT			
S TEREN	5000mp		
	EXISTENT	APROBAT PRIN PUZ	PROBUS PE PARCELA PENTRU SOLUTIA STUDIATA
SCmaxim	0mp	1500mp P+8E/3000mp P+4E	2500mp
SDmaxim	0mp	13500mp P+8E/15000mp P+4E	7500mp
P.O.T.maxim	0%	30% pLP+8E/60% pLP+4E	50%
C.U.T.maxim	0	2,7 pLP+8E/ 3,0 pLP+4E	1,5
Regim inaltime maxim	-	P+8E	P+2E(Hmaxim-15m)

BILANT TERITORIAL - AMPLASAMENT STUDIAT		
Steren	PROBUS	
	EXISTENT	PROBUS
Steren	5000mp(100%)	5000mp(100%)
Sconstruit	0mp	2500mp(50%)
Scirculatii,parcaje	0mp	1500mp(30%)
Sverde	0mp	1000mp(20%)

Conform HCL nr.319/2012,terenul studiat se afla in zona de reglementare M1p-zona mixta comert si servicii, cu obligatie obtinere aviz MCPN-DJCPN pentru orice amenajari sau constructii:

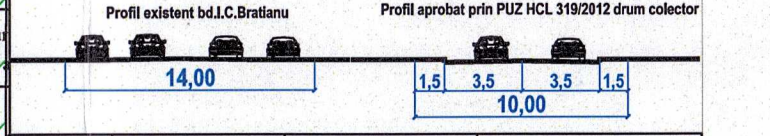
- Funcțiuni admise: instituții, servicii și echipamente publice de nivel supracomunal, municipal, de sector și de cartier; sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale; servicii sociale, 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
- Indicatori urbanistici maximi aprobați:
  - regimul de înălțime maxim: P+8E
  - POT maxim 30% pentru P+8E și 60% pentru P+4E
  - CUT maxim 2,7 pentru P+8E și 3,0 pentru P+4E

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

Spatiile verzi se vor realiza exclusiv pe baza H.C.J.C. 152/22.05.2013, respectand toate conditiunile si specificatiile pentru tipul de funcțiunea propusa, vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie avand suprafata de minim 50% din suprafata terenului, din care minim 20% din suprafata terenului la sol. Terenul care nu va fi acoperit cu platforme, constructii, circulatii va fi plantat cu gazon si cate un arbore la fiecare 100mp. Parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare si vor fi inconjurate cu un gard viu de 1,2metri inaltime.

Terenul studiat se afla in zona de protectie a monumentului Valu mare de pamant CT-1-m-A-02558.04.

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



Parcela (1) Cc

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i, i+1)
1	302862.260 784741.855	50,366
2	302862.532 784792.220	100,004
3	302563.321 784804.792	50,366
4	302563.049 784754.427	100,004

S(1)=5000.18mp P=300.740m

Executant: Ing. Stere Jiru

Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatie cadastrale si corespondenta acesteia cu realitatea din teren.

Semnatura si stampila SERIA B NR.5045-Categoria A

Data: 17.06.2021

Sistem de proiectie Stereografic 1970  
Plan de referinta Marea Neagra 1975

VERIFICATOR	REF. VERIF. NR. .... / .....
BENEFICIAR	LUCRARE: IMPREJUMUIRE, PARCARE SI AMENAJARE EXTERIOARA
PROIECTANT	SC GAMARO CONSTRUCT SRL
PROIECTANT	BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA
ADRESA	SOLA 99, PARCELA A903/27, CONSTANTA
DATA	NOIEMBRIE 2020
NUMAR PROIECT	14/2020
DATA	NOIEMBRIE 2020
PROIECT	URB. R. Marculescu
PLANSA	PLAN REGLEMENTARI PROPUSE
NUMAR PLANSA	URB-03