



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT
SECRETAR GENERAL
VIORELA-MIRABELA CAJALIU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 230/16.05.2022
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -
construire service auto,
str. Crișului nr. 14,
investitor Pieseauto Dez 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. 85640/19.04.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 68077/04.04.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 106540/20.05.2022
- 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. 27¹ 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 Pieseauto Dez SRL înregistrată sub nr. 114672/08.06.2021, completată cu adresa nr. 14257/20.01.2022 și nr. 68077/29.03.2022;

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 service auto, str. Crișului nr. 14, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Crișului nr. 14 (fostă parcela A 656/12/1 + A 656/11, lot 1), în suprafață de 3.675 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247206, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ionașcu Sorin-Lucian căsătorit cu Ionașcu Liliana și Gricleanu Liviu-Constantin căsătorit cu Gricleanu Andreea, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 371/28.05.2020 la Societatea profesională notarială Beiu.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 este de doi ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă doi 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 Ionașcu Sorin-Lucian, Gricleanu Liviu-Constantin, 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. 25670/19.04.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu
– construire service auto, str. Crișului nr. 14, investitor Pieseauto Dez SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1600/13.05.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), Raportul informării și consultării publicului nr. 233153/22.11.2021, avizul nr. 68077/04.04.2022 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu - construire service auto, str. Crișului nr. 14, investitor Pieseauto Dez SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 114672/08.06.2021 adresată de Pieseauto Dez SRL prin Ionașcu Sorin-Lucian, administrator, cu sediul în municipiul Constanța, str. Corbului nr. 2, bl. R, sc. B, et. 2, ap. 50, cam 2, în baza documentației completată sub nr. 14257/20.01.2022 și nr. 68077/29.03.2022;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 68077 din 04.04.2022

pentru Planul urbanistic de detaliu - construire service auto, str. Crișului nr. 14

Inițiator: Pieseauto Dez SRL

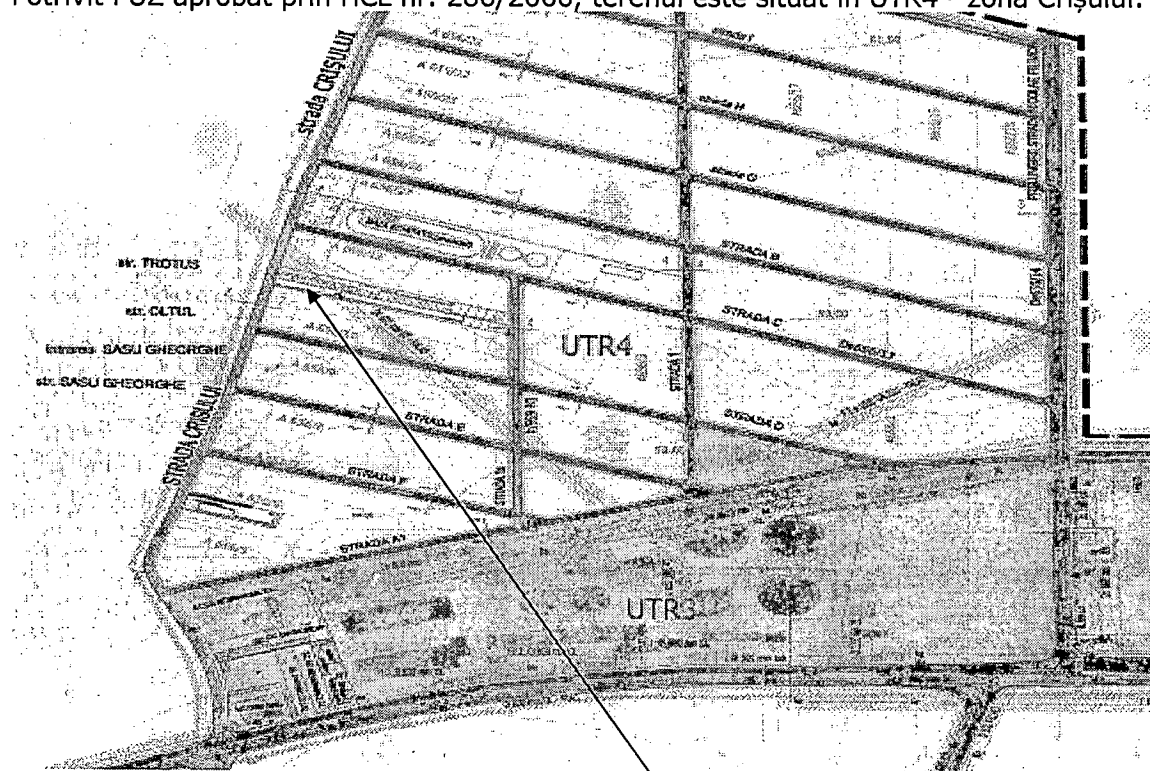
Proiectant: Masstudio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Cătălin-Florin Dumitrache

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în municipiul Constanța, str. Crișului nr. 14 (fostă parcela A 656/12/1 + A 656/11, lot 1), în suprafață de 3.675 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247206, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Ionașcu Sorin-Lucian căsătorit cu Ionașcu Liliana și Gricleanu Liviu-Constantin căsătorit cu Gricleanu Andreea.

Prevederi PUZ aprobate anterior:

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenul este situat în UTR4 - zona Crișului:



Extras HCL nr. 286/2006 - Plan reglementări urbanistice

Localizare teren str. Crișului nr. 14

- Interdictii temporare sau definitive conform **PUZ** aprobat cu **HCL 286/29.06.2006**:

- Se interzice construirea in acest UTR pana la intocmirea si aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic, cu situatia juridica a terenurilor actualizata. Acest PUD va cuprinde traseele de strazi si parcelarea terenului situat intre strazi tinand seama de limitele de proprietati, de constructiile existente si de solicitarile detinatorilor de teren, inclusiv conditii pentru comasarea sau reparcelarea loturilor; Se va pastra principiul ce reiese din traseele strazilor propuse in PUZ in ideea generarii unei retele stradale care sa se inscrie in ansamblul tramei stradale existente si propuse a Municipiului Constanta; Deoarece pozitia conductelor de apa este transpusa orientativ, preluata din plansa transmisa de RAJA fara cote fata de repere de pe teren, in faza de elaborare a PUD traseul acestora se va preciza pe baza sondajelor, in vederea delimitarii zonelor cu restrictii sanitare, interzise la construire ; La constructiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spatiului public cu trepte, trape, rampe; daca acestea sunt necesare vor fi rezolvate in terenul propriu.
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.
- Se interzic acoperisurile cu sita, sindrila.
- Se interzic activitatile productive poluante, cu rise tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructiile provizorii de orice natura; alte lucrari sau amenajari ce pot aduce daune in zona invecinata: platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Interdictie temporara: se interzice construirea pe banda cu latimea de 100 m de o parte si alta a conductelor PETROTRANS de benzina si motorina (Ø10" si Ø12") pana la mutarea acestora.

- Conditii speciale de interventie in zonele protejate: Pe terenul UTR 4 exista zone protejate determinate de conductele de apa si de conductele PETROTRANS de benzina si motorina Ø 10" si Ø 12". Conductele de apa ce pleaca de la statia de tratare apa si traverseaza oblig terenurile de la sud-vest si de la nord-vest de incinta statiei de tratare apa se vor devia pe trasee paralele cu strazi existente sau propuse. Conductele PETROTRANS de benzina si motorina, dat fiind zona de interdictie de construire cu latimea de 100 m de o parte si alta a conductei, se vor devia pe un traseu situat in afara intravilanului constructibil.

- **UTILIZARI ADMISE**: locuire, dotari de cartier si de zona de locuit, prestari servicii, comert, activitati nenocive, agrement, sport.

- **UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI** : nu sunt specificate

- **UTILIZARI INTERZISE**: nu sunt specificate

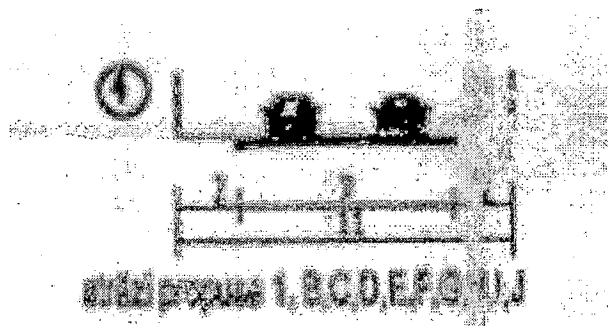
- **AMPLASAMENTELE CLADIRILOR FATA DE ARTERELE DE CIRCULATIE, ALINIERE**: se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei strazii Crisului si pentru realizarea strazilor propuse (strazile B,C,D,E,F, strada 1) ca strazi de categoria a III-a - cu ampriza de 11 m si prelungirea strazii Nicolae Filimon ca strada de categoria a II-a - cu ampriza de 20m.

- pentru locuinte: se respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului, sau se permite construirea pana in adancimea de 3 m de la gard - pentru constructia principala;

- pentru alte functiuni (activitati, dotari): conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

- Aliniament teren față de străzile adiacente terenului:

- Amprizele aprobate pentru străzile adiacente terenurilor studiate sunt prezentate în cele ce urmează:



- AMPLASAREA CONSTRUCTIILOR IN LOT:

- **in loturile cu activitati de productie** : in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.0 metri; in cadrul parcelei cu activitati de productie se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6.0 metri fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila
 - **in loturile cu locuinte sau dotari urbane** : In cazul terenurilor cu adancime mare, depasind 15 m, care permit implantarea in zona din spate a celei de-a doua constructii toate regulile de aliniere privesc numai prima cladire.
 - o Dincolo de banda de 15 m masurata de la aliniament sau alta limita ce i se substituie: sunt interzise constructiile de locuit ; constructiile cu alte utilizari decat pentru locuire ca si extinderile locuintelor existente pot fi executate pe limita separativa laterala sau lipit de limita din spate a parcelei.
- Pe acelasi lot, constructiile dispartate trebuie sa fie amplasate unele in raport cu celelalte la o distanta de cel putin 4 m.
 - Doua constructii de locuit nealaturate trebuie sa fie amplasate unul in raport cu celalalt la o distanta eel putin egala cu inaltimea cladirii mai inalte.
 - Daca exista doua constructii separate din care una este locuinta si cealalta cu alta folosinta cu inaltime mai mare de 4 m, inaltimea acesteia din urma determina distanta minima dintre cele doua cladiri.
 - Aceste reguli se aplica corpului de cladire principal ; balcoanele, scarile inchise sau nu, sasurile de intrare, iesindurile acoperisului nu se iau in considerare in limita de 1 m, cu exceptia asezarii la aliniament.
 - Loturile vor avea frontul la strada de minim 8 m pentru cladiri insiruite sau 12 m pentru cladiri cuplate sau izolate.
 - **STATIONAREA AUTOVEHICULELOR:** Fiecare lot isi va rezolva necesitatile de parcare in incinta proprie pe suprafata deschisa, acoperita sau inchisa (garaj);

stationarea 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", a RGU-Anexa 5 si conform HCL nr. 113/2017 - privind asigurarea numarului 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

- **INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR** : P + 1 ÷ 3, sau maxim 12m la cornisa sau la atic.

- **CARACTERISTICI ARHITECTURALE (MATERIALE, FINISAJE):**

- materialele utilizate vor fi durabile si de calitate, adecvate cadrului si functiunii.
- arhitectura - sunt interzise constructiile de natura sa aduca atingere caracterului sau interesului zonelor invecinate, ale sitului, ale peisajului localitatii. Ca regula generala, toate constructiile noi vor trebui, prin arhitectura si proportii, sa fie compatibile cu cadrul construit al localitatii.
- 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; se prefera la pereti zugraveli cu culoarea alba sau culori pastelate.
- acoperisurile - pot fi in terasa sau cu sarpanta; in acest sens se va tine seama de integrarea in vecinatati; pentru locuinte se va prefera acoperisul in panta. Panta acoperisurilor va fi de maxim 50 %. Materialele de invelitoare vor fi: tigla, olana, tabla zincata sau de cupru, tabla profilata acoperita cu materiale plastice, materiale compozite; Arhitectura acoperisului va fi simpla; se interzic ornamentatiile din tabla (turnulete suprapuse) straine de specificul traditional. Se vor evita inaltimile abuzive.
- cofretele pentru telefonie si electricitate - vor fi incastrate cat mai discret in peretele constructiei sau in volumul imprejuririi.
- platforma pentru gunoi a flecarei gospodarii sau incinte cu va fi astfel amplasata incat sa permita evacuarea rapida si fara sa creeze disconfort vecinilor.

- **CONDITIONARI LEGATE DE CIRCULATIE SI DE ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARII:**

- Locuintele din loturile individuale, 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.
- Configuratia lotului si asezarea constructiilor in lot vor fi in asa fel incat sa permita accesul pietonal si auto in interiorul lotului.
- Lucrarile edilitare se amplaseaza, de regula, in afara partii carosabile a drumului
- Distantele de la marginea partii carosabile pana la trunchiurile de arbori si arbusti trebuie sa fie de minim 1,0 m.
- Se va asigura la coltul strazilor si corespunzator zonelor marcate pentru traversare pietonala racordarea trotuarelor la carosabil pentru a corespunde cerintelor persoanelor cu handicap, carucioarelor pentru copii. 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 m.
- Retelele 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. Retelele de telecomunicatii se recomanda sa se pozeze in zona cuprinsa intre frontul de aliniere al constructiilor si partea carosabila a strazii. Conductele retelelor 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 m sub cota axului drumului.

- 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);

- **SPATII LIBERE SI PLANTATE** : Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție de minim 10% din totalul suprafeței de teren, dar nu mai puțin de suprafața stabilită prin 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.

- **IMPREJMUIRILE** : Se va urmări ca spre strada sa se realizeze garduri unitare ca material, înaltime și tratare care sa nu depasească 2,00 m înaltime; gardurile de separare între loturi vor avea 2,00 m înaltime și vor fi opace, din zidarie sau scanduri.

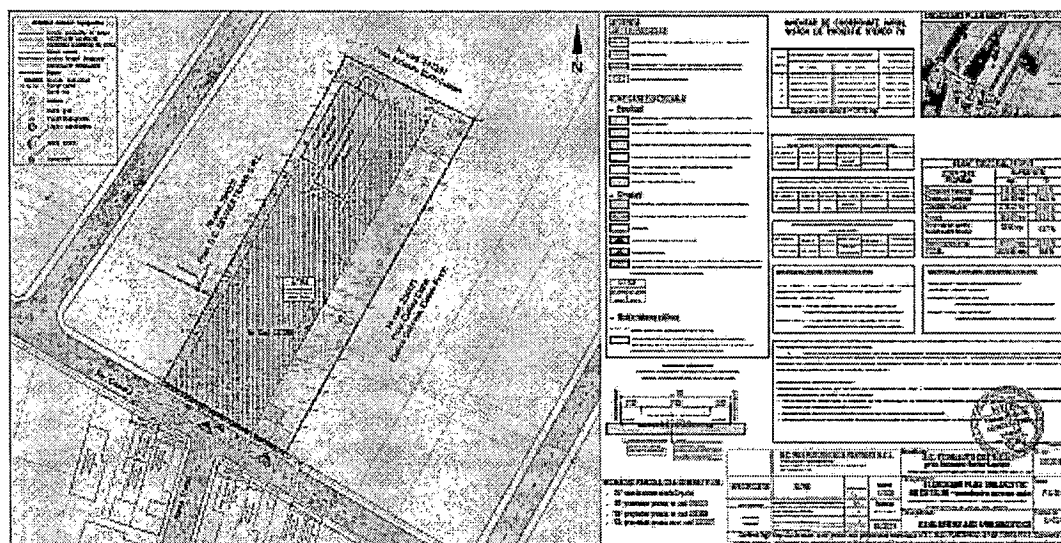
- Portile - vor fi cât mai simple posibil și în armonie cu restul împrejurii.
- La intersecții construcțiile și împrejuririle se vor realiza cu o tesitura (în linie dreaptă sau curbă) care să asigure vizibilitatea în circulație.

- **PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI:**

- în loturile pentru locuințe-considerate conf.RGU-zone predominant rezidențiale = **40 %**
- pentru funcțiunile publice, dotări urbane, se vor respecta normele specifice: POT maxim = **75%** (conf. RLU);
- pentru activități economice, producție : **50%** - pentru suprafața ocupată de construcții, **90%** - pentru suprafața ocupată de construcții și platforme.

- **COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI:** nu este specificat

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - planșa reglementări urbanistice

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚILOR

Conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006, terenul studiat se încadra în U.T.R. 4 – ZONA CRIȘULUI

4.2.1. UTILIZĂRI ADMISE – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- Locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement și sport

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui ansamblu de cladiri cu funcțiune de prestari servicii - service auto

4.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere (atelier mic de creație pentru bunuri de larg consum: tesaturi, covoare, oglinzi, tablouri, jucarii, bijuterii, croitorie care nu genereaza noxe, praf și zgomot), echipamente publice la nivel de cartier (crese, gradinite, scoli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească 250mp ADC, să nu genereze transporturi grele, să nu atragă mai mult de 5 autoturisme, să nu fie poluante, să nu aibă program prelungit peste orele 22:00 și să nu utilizeze terenul liber pentru depozitare și producție;
- funcțiuni comerciale, servicii complementare locuirii, activități manufacturiere, echipamente publice la nivel de cartier (crese, gradinite, scoli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu suprafața defășurată peste 250 mp se admit cu condiția elaborării și aprobării unei documentații Plan Urbanistic de Detaliu;
- se admite utilizarea unor încăperi din cadrul locuințelor pentru activități necesare exercitării de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc.) în limita a maxim 25% din suprafața utilă a acestora.

4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare și producție, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit după orele 22:00;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- construcții provizorii;
- dispunerea de panouri de afiș pe plinurile fațadelor, desfigurând arhitectura și deteriorând finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale refoșabile și platforme de pre-colectare a deșeurilor urbane vizibile din circulațiile publice;
- depozitarea de substanțe inflamabile sau toxice;
- activități productive care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice;
- stații de betoane, autobaze, unități de transport și stații de întreținere auto cu capacitate peste 3 mașini.
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile învecinate;
- orice altă funcțiune ce nu a fost menționată la art. 4.2.1 și 4.2.2

4.3. CAPACITATEA SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

4.3.1. FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ – Service auto

4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN = 3675 mp – forma și dimensiunile terenului se pastrează

4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă POT = 1837.50 mp - (POT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 = 50%)
SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ INVESTIȚIE = 805 mp

4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă CUT = 1837.50 mp - (CUT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 - nu este specificat, CUT propus prin PUD = 0.5)
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ INVESTIȚIE = 805 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

4.4.1. DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

4.4.2. ACCESE PIETONALE ȘI AUTO

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor destinate stingerea a incendiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Se propune ca accesul auto și pietonal să se realizeze din strada Crisului, stradă propusă prin PUZ aprobat prin HCL 286 din 29.06.2006 spre modernizare și ampriza de 11.00 m: 2 m trotuar + 5m carosabil + 2m trotuar.
- Pentru dezvoltarea strazii Crisului este necesar un schimb de terenuri între proprietatea privată și cea publică, fiind necesară cedarea a 32.00 mp din terenul studiat.

4.4.3. ACCESE PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR

- Utilajele pentru stingerea incendiilor au accesul asigurat pe teren din strada Crisului, circulațiile interioare din interiorul parcelei asigurând accesul la fațada principală, fatada posterioară și una din fatadele laterale

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

- Planul Urbanistic de Detaliu urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, materializată prin realizarea a trei hale metalice ce vor îndeplini funcțiunea de service auto alături de clădirea existentă pe teren.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚILOR EXISTENTE

- Prin prezenta documentație nu se propun intervenții asupra clădirilor existente pe teren.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Pentru a facilita accesul la service-ul auto se propune o intrare carosabilă și pietonală din strada Crisului. Circulația care va deservi zona boxelor de reparații și zona ITP va avea o lățime de 8 m. Legătura cu corpurile din partea posterioară a terenului (zona administrativă și zona de vopsitorie) se va realiza prin intermediul unei circulații de 5.5m care va deservi și locurile de parcare aferente service-ului auto.
- Se propune un al doilea acces auto ce va deservi lotul cu numărul cadastral 247207, învecinat pe latura NE, aflat tot în proprietatea inițiatorului PUD, care va avea maxim 5m și va asigura pe lângă accesul auto pe lotul cu numărul cadastral 247207, accesul la locurile de parcare aferente lotului cu numărul cadastral 247207 asigurate pe terenul ce a generat documentația PUD.

4.7.1. ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

- Se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

- Nu este cazul datorită faptului că terenul este aproximativ plat iar cadrul construit în zonă este predominant în raport cu cel natural, propunerea urmând a se integra în cadrul construit existent.

4.9. CONDIȚII DE INSTABILIREA REGIMULUI DE ZONĂ PROTJEȚATE ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

- Nu este cazul.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Managementul corespunzător al organizării de șantier și al lucrărilor de construcție în sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calității cadrului natural.

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

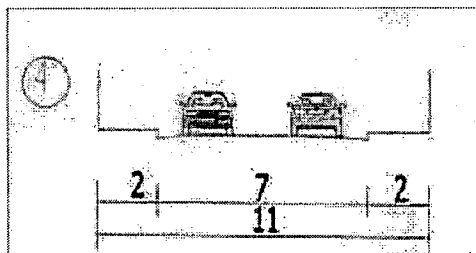
Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HCJ nr. 152 din 22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al Județului Constanța.

La care se adaugă următoarele prevederi specifice:

- suprafața verde asigurată pe terenul rămas liber după realizarea construcțiilor și parcarilor va fi de minim 25% din suprafața totală a terenului, restul de spațiu verde până la asigurarea minimumului prevăzut în HCJ nr. 152 din 22.05.2013 (50 % din suprafața totală a terenului) putând fi repartizată pe:
 - suprafața fațadelor construcțiilor
 - suprafața teraselor / acoperisului
 - suprafața verticală a împrejurimilor
 - dale înierbate pentru parcare
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

- Accesul la terenul ce a generat documentația PUD este asigurat prin strada Crisului, stradă ce în prezent are învelișul de asfalt, o lățime variabilă, trotuare laterale și ilminat stradal.
- Profilul străzii Crisului a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL286/29.06.2006 la o ampriză de 11 m din care 2 m trotuar + 7m carosabil + 2m trotuar, cu sens dublu.



STRADA CRIȘULUI

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ – se menține

4.14. LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Sistematizare verticală - are ca scop determinarea cotelor ± 0.00 pentru construcția proiectată, asigurarea scurgerii apelor meteorice și realizarea unui microrelief util. Se urmărește realizarea scopurilor principale:

- oprirea accesului apelor meteorice din afara în interiorul incintei, atât în timpul execuției cât și în timpul folosirii acesteia;
- îndepărtarea apelor meteorice cazute în incintă, prin dirijarea și evacuarea lor către exterior prin:
 - lucrări speciale (stații de pompare, bazine de retenție);
 - rețele subterane (canalizări);
 - mijloace de suprafață (rigole, santuri).
- asigurarea căilor de comunicație pentru pietoni și vehicule;
- asigurarea condițiilor optime pentru fundare a tuturor obiectelor prevăzute în incintă.

Odată cu sistematizarea verticală vor fi realizate și lucrările de amenajarea exterioara ce cuprind:

- realizarea circulatiilor auto în incintă, a platformelor pentru parcare și a trotuarelor de circulație pietonală
- amenajarea peisagistică a spațiilor libere, neconstruite în spații verzi

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.15.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului pentru realizarea ca stradă de categoria a III-a cu ampriza de 11 m - prin prezenta documentatie se propune cedarea în folosul domeniului public a unei suprafete de 32 mp aferente modernizării strazii Crisului.
- pentru locuințe se va respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului sau se permite pana in adancime de 3 m de la gard – pentru constructia principala
- pentru alte functiuni – conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.

4.15.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se dorește modificarea retragerilor laterale față de retragerile propuse prin PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006 în care ste specificat: -în general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai puțin de 6 m

Conform P.U.D. propus se propune:

- față de limita laterala de NV cladirile vor fi retrase la jumătate din inaltime dar nu mai puțin de 2.50 m.
- față de limita laterala de SE cladirile vor fi amplasate la minim 10.30 m față de limita de proprietate
- fata de limita posterioara de NE, se păstrează retragerile din PUZ: cladirile vor fi amplasata o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerile vor respecta limita edificabilului din plansa U02 – Reglementari urbanistice
- retragerile propuse prin prezenta documentatie vor fi aplicate constructiilor noi

4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Se măsoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă;
- Înălțimea maximă admisă este P+1-3E, respectiv Hmaxim = 12.00metri.
- Se mențin reglementările din HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru investiția propusa se propune un stil arhitectural contemporan cu o tratare volumetrica liniara, simpla, specifica funcțiunii adăpostite. Volumele propuse se încadrează în reglementările anterior aprobate și respectă condițiile instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. Se vor utiliza atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul

exploatării.

4.15.5. ILUMINATUL ARHITECTURAL

- În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refațadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- Admiterea recepției va fi condiționată de implementarea și funcționarea iluminatului arhitectural.
- Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizația de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.

4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- POT maxim aprobat = 50%
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006, coeficientul de utilizare al terenurilor nu este specificat
- **Conform PUD propus:**
CUT maxim =0.5

1.2. BILANT TERITORIAL

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	% din total	Suprafață (mp)	% din total
Construcții existente	355.00	34.92 %	355.00	9.65 %
Construcții propuse	-	-	450.00	12.25 %
Circulații, trotuare, platforma betonată	1942.80	52.86 %	1284.25	34.96 %
Parcaje	-	-	635.00	17.27 %
Teren ce va fi cedat pentru modernizare strada	-	-	32.00	0.87 %
Spatiu verde la sol	1377.20	37.49 %	918.75	25.00 %
TOTAL teren studiat	910.00	100%	910.00	100%

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **04.08.2021** s-a stabilit că 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.

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

- ❖ Este necesară completarea Memoriului general aferent PUD prin introducerea tuturor condițiilor menționate în avizele obținute, în vederea definirii culoarelor de protecție la rețelele de utilități și a interdicțiilor de utilizare/ construire prevăzute de normele în vigoare. Totodată, zonele de restricție / siguranță vor fi preluate în cuprinsul documentației, acolo unde este cazul (de exemplu în planșa de Reglementări urbanistice, planșa Rețele tehnico-edilitare, planșa de mobilare urbană);
- ❖ Ulterior revizuirii documentației conform celor mai sus precizate, se va emite avizul Arhitectului șef.

Completările au fost depuse sub nr. 68077/29.03.2022.

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 PUD 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. 1600/13.05.2019, a cărui valabilitate a fost prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu





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

RAPORT

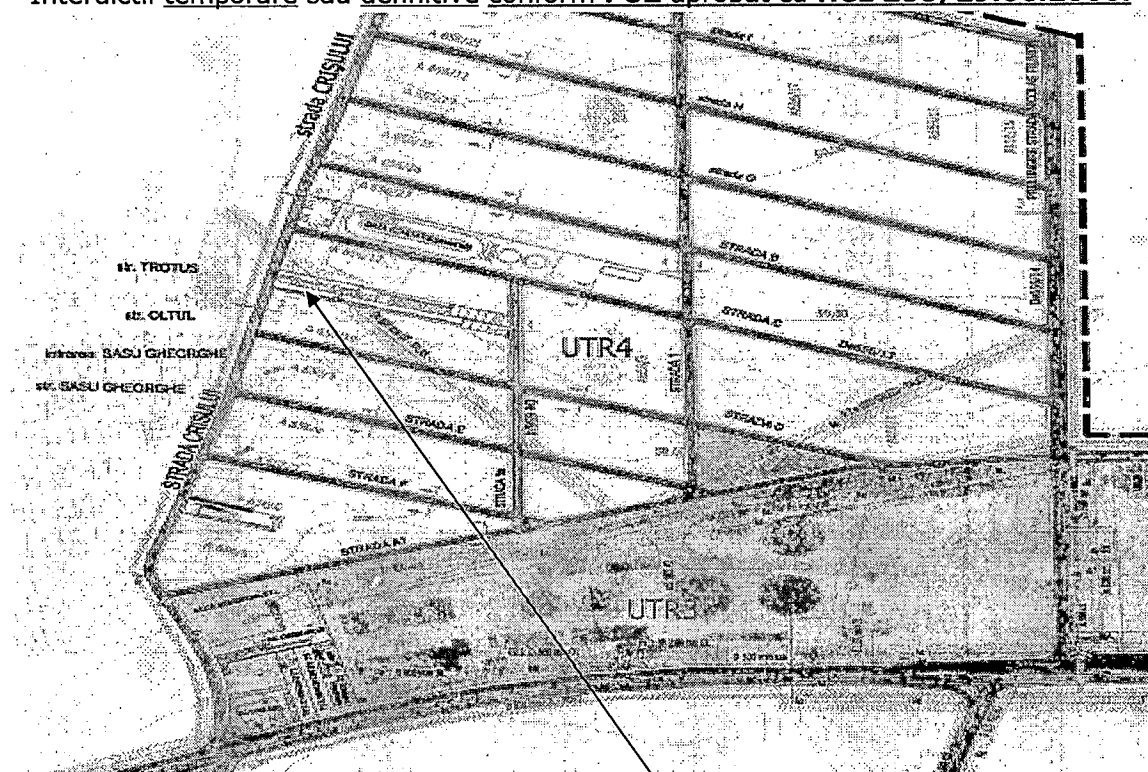
Nr. 106540/20.05.2022

Urmare solicitării nr. 114672/08.06.2021 adresată de Pieseauto Dez SRL, privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic de detaliu – construire service auto, str. Crișului nr. 14, în baza documentației completată sub nr. 14257/20.01.2022 și nr. 68077/29.03.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în municipiul Constanța, str. Crișului nr. 14 (fostă parcela A 656/12/1 + A 656/11, lot 1), în suprafață de 3.675 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 247206, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Ionașcu Sorin-Lucian căsătorit cu Ionașcu Liliana și Gricleanu Liviu-Constantin căsătorit cu Gricleanu Andreea, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 371/28.05.2020 la Societatea profesională notarială Beiu.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenul este situat în UTR4 - zona Crișului.
Potrivit PUZ aprobat prin HCL nr. 286/2006, terenul este situat în UTR4 - zona Crișului.
- Interdicții temporare sau definitive conform **PUZ** aprobat cu **HCL 286/29.06.2006**:



Extras HCL nr. 286/2006 - Plan reglementări urbanistice

Localizare teren str. Crișului nr. 14

- Se interzice construirea in acest UTR pana la intocmirea si aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic, cu situatia juridica a terenurilor actualizata. Acest

PUD va cuprinde traseele de strazi si parcelarea terenului situat intre strazi tinand seama de limitele de proprietati, de constructiile existente si de solicitarile detinatorilor de teren, inclusiv conditii pentru comasarea sau reparcelarea loturilor; Se va pastra principiul ce reiese din traseele strazilor propuse in PUZ in ideea generarii unei retele stradale care sa se inscrie in ansamblul tramei stradale existente si propuse a Municipiului Constanta; Deoarece pozitia conductelor de apa este transpusa orientativ, preluata din plansa transmisa de RAJA fara cote fata de repere de pe teren, in faza de elaborare a PUD traseul acestora se va preciza pe baza sondajelor, in vederea delimitarii zonelor cu restrictii sanitare, interzise la construire ; La constructiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spatiului public cu trepte, trape, rampe; daca acestea sunt necesare vor fi rezolvate in terenul propriu.

- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.
- Se interzic acoperisurile cu sita, sindrila.
- Se interzic activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat; constructiile provizorii de orice natura; alte lucrari sau amenajari ce pot aduce daune in zona invecinata: platforme de pre colectare a deseurilor urbane; depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice; lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajările din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente; orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice.

- Interdictie temporara: se interzice construirea pe banda cu latimea de 100 m de o parte si alta a conductelor PETROTRANS de benzina si motorina (Ø10" si Ø12") pana la mutarea acestora.

- Conditii speciale de interventie in zonele protejate: Pe terenul UTR 4 exista zone protejate determinate de conductele de apa si de conductele PETROTRANS de benzina si motorina Ø 10" si Ø 12". Conductele de apa ce pleaca de la statia de tratare apa si traverseaza oblig terenurile de la sud-vest si de la nord-vest de incinta statiei de tratare apa se vor devia pe trasee paralele cu strazi existente sau propuse. Conductele PETROTRANS de benzina si motorina, dat fiind zona de interdictie de construire cu latimea de 100 m de o parte si alta a conductei, se vor devia pe un traseu situat in afara intravilanului constructibil.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1600/13.05.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 214374/28.10.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 28.10.2021 - 11.11.2021).

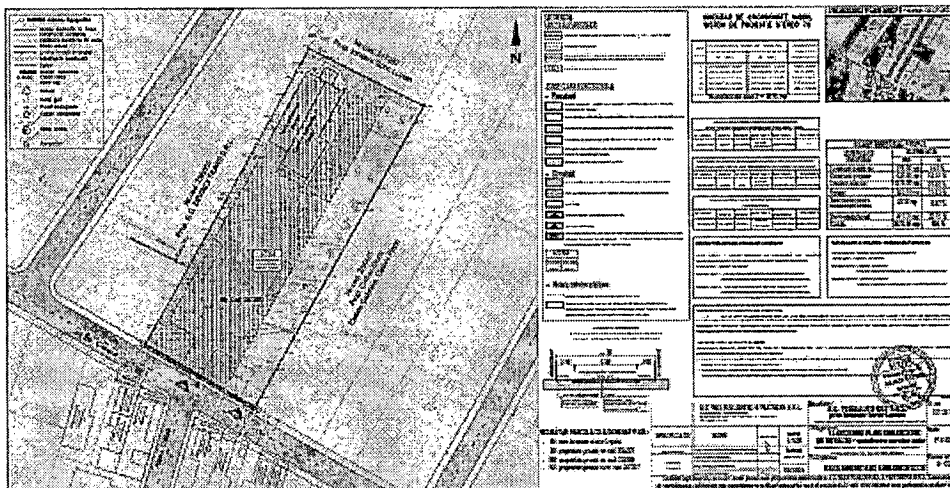
Au fost emise 6 notificări către proprietarii terenurilor limitrofe terenului studiat identificați conform adresei SPIT nr. R-T86718/20.10.2021.

Pe parcursul procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus observații / sesizări cu privire la prevederile PUD.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 233153/22.11.2021.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția poliției locale la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 115642/09.06.2021 conform răspunsului formulat în data de 29.06.2021.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUD - planșa reglementări urbanistice

4.3.1. FUNCȚIUNEA PROPUȘĂ – Service auto

4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN = 3675 mp – forma și dimensiunile terenului se pastrează

4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă POT = 1837.50 mp - (POT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 = 50%) SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ INVESTIȚIE = 805 mp

4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă CUT = 1837.50 mp - (CUT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 - nu este specificat, CUT propus prin PUD = 0.5) SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ INVESTIȚIE = 805 mp

4.15.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se dorește modificarea retragerilor laterale față de retragerile propuse prin PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006 în care este specificat: -în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțime dar nu mai puțin de 6 m

Conform P.U.D. propus se propune:

- față de limita laterală de NV clădirile vor fi retrase la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 2.50 m.
- față de limita laterală de SE clădirile vor fi amplasate la minim 10.30 m față de limita de proprietate
- față de limita posterioară de NE, se păstrează retragerile din PUZ: clădirile vor fi amplasate la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțime dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerile vor respecta limita edificabilului din planșa U02 – Reglementări urbanistice
- retragerile propuse prin prezenta documentație vor fi aplicate construcțiilor noi

4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Se măsoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă;
- Înălțimea maximă admisă este P+1-3E, respectiv Hmaxim = 12.00metri.
- Se mențin reglementările din HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- POT maxim aprobat = 50%
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006, coeficientul de utilizare al terenurilor nu este specificat
- **Conform PUD propus:**
CUT maxim =0.5

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUȘ	
	Suprafață (mp)	% din total	Suprafață (mp)	% din total
Construcții existente	355.00	34.92 %	355.00	9.65 %
Construcții propuse	-	-	450.00	12.25%
Circulații, trotuare, platforma betonată	1942.80	52.86 %	1284.25	34.96 %
Parcaje	-	-	635.00	17.27 %
Teren ce va fi cedat pentru modernizare strada	-	-	32.00	0.87 %
Spatiu verde la sol	1377.20	37.49 %	918.75	25.00 %
TOTAL teren studiat	910.00	100%	910.00	100%

INDICATORI URBANISTICI reglementati in PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL 286 / 2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	nespecificat	P+3E (12,00 m)	1837.50 mp	-

Indicatori urbanistici maximi propusi prin PUD cu respectarea reglementarilor din P.U.Z. aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	0.5	Parter (12,00 m)	1837.50 mp	1837.50 mp

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă, PUG
- încadrare în PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbană
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 1600/13.05.2019 (valabil până la 06.06.2022)
- Studiu de însorire
- Studiu geotehnic
- Raportul informării și consultării publicului nr. 233153/22.11.2021.

Avize :

- aviz RAJA nr. 583/63506/05.07.2019
- aviz ENEL nr. 07079688/11.02.2021
- aviz Engie nr. 314.085.341/25.06.2019
- aviz RADET nr. B 8567/11.06.2019
- aviz Telekom nr. 113/12.02.2021
- aviz Petrotrans nr. 266/13.08.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6572/17.05.2021
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică 3343 R/29.03.2021
- proces verbal recepție OCPI nr. 1667/04.05.2021
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 326/01.03.2021.

CONCLUZII

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - construire service auto, str. Crișului nr. 14, investitor Pieseauto Dez SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire service auto, str. Crișului nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pieseauto Dez SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, după : - completarea Memoriului prin introducerea tuturor condițiilor menționate în avizele obținute de la deținătorii de utilități. - marcarea pe planurile PUD a zonelor de protecție/siguranță față de rețele edilitare existente conform precizărilor din avizele obținute.
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 CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

16

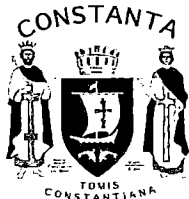
Lucrarea	PUD - construire service auto, str. Crișului nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pieseauto Dez SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	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

OK

17



PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire service auto, str. Crișului nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pieseauto Dez SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	X	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	X	
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. Răzvan Cristescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire service auto, str. Crișului nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pieseauto Dez SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

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

Arh. Enghin Ismail



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUD - construire service auto, str. Crișului nr. 14 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Pieseauto Dez SRL
Elaborator	urb. Cătălin Dumitrache

	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.)		


Prof. univ. dr. Florin Anghel

Neu am obsewafi.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 233153/22.11.2021



RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI

OBIECTIV: Planul Urbanistic de Detaliu - "Construire service auto – Str. Crișului nr. 14".

INIȚIATORI: SC PIESE AUTO DEZ SRL prin reprezentant Ionescu Sorin-Lucian

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

În data de 14.10.2021 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu - "Construire service auto – Str. Crișului nr. 14", depunând 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. 214374/28.10.2021 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 (28.10.2021-11.11.2021) conform solicitării nr. 214376/28.10.2021.

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 6 notificări către proprietarii limitrofi terenului studiat.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU
Nr. 233153/22.11.2021



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

Conform datelor de identificare pentru proprietarii imobilelor din parcelele învecinate furnizate în urma solicitării nr. 204256/14.10.2021, adresate către Serviciul Public de Impozite și Taxe și transmise prin adresa nr. R-T86718/20.10.2021.

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.

Arhitect Șef,

Dan Petre Leu

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

MEMORIU JUSTIFICATIV

1. INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

▪ **Denumirea proiectului**

**“ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU”
– CONSTRUIRE SERVICE AUTO –**

▪ **Amplasamentul pentru care se initiaza PUD-ul**

**Județul Constanța, municipiul Constanța, Str. Crișului, nr. 14,
Parcela A 656/12/1+A 656/11-Lot 1, număr cadastral 247206**

▪ **Inițiator (beneficiar)**

S.C. PIESEAUTO DEZ S.R.L. prin reprezentant IONAȘCU SORIN-LUCIAN

▪ **Elaboratorul documentației**

MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. - CONSTANTA tel: 0723.171.168

▪ **Faza proiect**

P.U.D.

▪ **Data proiect**

Iulie 2020

▪ **Numar proiect**

▪ **237/2019**

1.2. OBIECTUL LUCRĂRII

Scopul prezentei documentații constă în detalierea și modificarea reglementărilor urbanistice aprobate pentru amplasamentul situat pe strada Crișului nr. 14 în ceea ce privește retragerile construcției față de limitele laterale și posterioare ale terenului și stabilirea coeficientului de utilizare al terenului, având în vedere prevederile Legii nr. 350 din 6 iunie 2001.

*Conform prevederilor ART. 48 al LEGII nr. 350 din 6 iunie 2001 (*actualizată*) privind amenajarea teritoriului și urbanismul:*

(1) Planul urbanistic de detaliu are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă în relație cu parcelele învecinate. Planul de urbanism nu poate modifica planurile de

nivel superior, ci poate doar detalia modul specific de construire în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate.

(2) Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accesuri auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului, designul spațiilor publice.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la baza:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLnr.327 din 18.12.2016
- PLANUL URBANISTIC ZONAL aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 286 din 29.06.2019
- HCL 113/2017 - Regulamentul privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- HCJC 152/2013 - Regulamentul 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;
- Legea privind autorizarea executării construcțiilor și unele măsuri pentru realizarea locuințelor (nr. 50/1991, republicată, actualizată);
- Legea cadastrului imobiliar și publicității imobiliare (nr. 7/1996), republicată, actualizată;
- Legea privind calitatea în construcții (nr. 10/1995), cu modificările și completările ulterioare republicată, actualizată;
- Legea privind protecția mediului 265/2006 pentru aprobarea O.U.G. 195/2005, actualizată;
- Legea privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia (nr. 213/1998), actualizată;
- Codul civil, actualizat;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul 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 și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.D. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.37 /N/ 08.06.2000.

2. ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

2.1. SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

Amplasamentul este situat în partea de nord vest a municipiului Municipiului Constanța cu adresa strada Crișului, nr. 14. Zona în care este localizat are un caracter rezidențial, predominant de funcțiunea de locuire dar și de funcțiuni de turism și alimentație publică.

Imobilul este situat conform Listei monumentelor istorice, aprobată prin Ordinul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828 / 2015 în « Necropola orașului Antic Tomis », cod. CT-I-s-A-02555.



2.2. PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE ANTERIOR – P.U.G.

Conform PUG aprobat al municipiului Constanța, terenul studiat se încadrează în zona ZRCM - Zona mixta continand institutii, servicii si echipamente publice, servicii de interes general (servicii manageriale, tehnice, profesionale, sociale, colective si personale, comert, hoteluri, restaurante, loisir), activitati productive mici, nepoluante si locuinte.

Subzona: ZRCM 2 - subzona mixta cu regim de inaltime mic si regim de construire continuu sau discontinuu

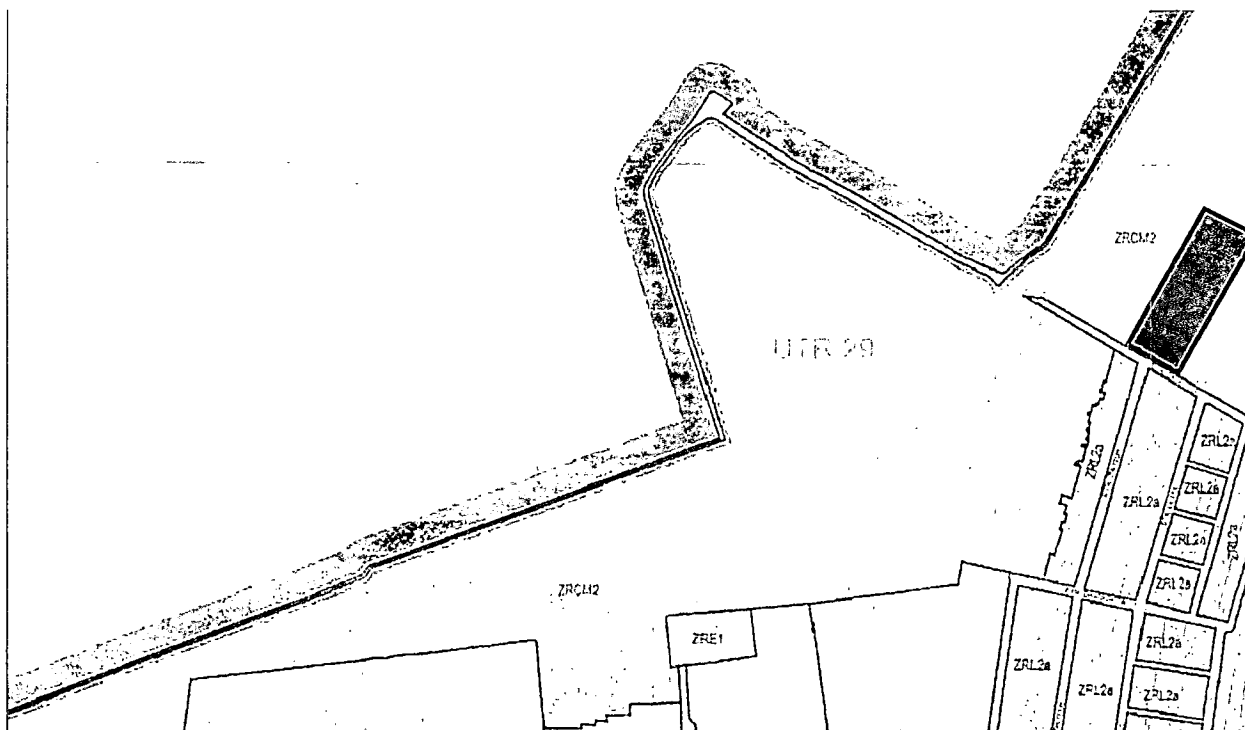
UTILIZĂRI ADMISE

- institutii, servicii si echipamente publice;
- sedii ale unor companii si firme, servicii pentru intreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanta in diferite domenii si alte servicii profesionale;
- lacasuri de cult, servicii sociale, colective si individuale;
- comert cu amanuntul;
- hoteluri, pensiuni, agentii de turism, restaurante, cofetarii, cafenele etc;
- loisir si sport in spatii acoperite;
- depozitare mic-gros;

- locuinte cu partiu obisnuit si locuinte cu partiu special care includ spatii pentru profesii liberale;
- parcaje la sol si multietajate;

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- toate cladirile vor avea la parterul orientat spre strada functiuni care admit accesul publicului in mod permanent sau conform unui orar de functionare specific;
- se admit activitati in care accesul publicului la parterul cladirilor nu este liber numai cu conditia ca acestea sa nu prezinte la strada un front mai lung de 40.0 metri si sa nu fie invecinate mai mult de doua astfel de cladiri;
- se interzice localizarea unor functiuni comerciale si de alimentatie publica, in care se comercializeaza bauturi alcoolice la o distanta mai mica de 100 metri de servicii si echipamente publice, si de lacasuri de cult;
- se admite conversia locuintelor in alte functiuni cu conditia mentinerii acestei functiuni in proportie de minim 30 % din ADC pentru fiecare operatiune;
- orice interventie in zonele protejate va respecta prevederile legii; pentru acordarea autorizatiei se vor prezenta justificari suplimentare privind relatiile cu zona protejata si monumentale existente si propuse situate in limita de 100 metri.



INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- inaltimea cladirilor nu va depasi distanta dintre aliniamente;
- in zone cu valoare ambientala si urbanistica se va respecta alinierea corniselor existente;
- in cazul cladirilor de colt situate la racordarea dintre strazi avand regim diferit de inaltime, daca diferenta este de un singur nivel, se va prelungi regimul cel mai inalt spre strada

secundara pe intreaga parcela; daca regimul difera cu doua niveluri se va realiza o descrestere in trepte, primul tronson prelungind inaltimea cladirii de pe strada principala pe o lungime minima egala cu distanta dintre aliniamente;

- daca inaltimea cladirii depaseste distanta dintre aliniamente, cladirea se va retrage de la aliniament cu o distanta minima egala cu plusul de inaltime al cladirii fata de distanta dintre aliniamentele strazii, dar nu cu mai putin de 4.0 metri; fac exceptie de la aceasta regula numai intoarcerile si racordarile de inaltime a cladirilor pe strazile laterale conform aliniatului anterior;
- este permisa retragerea in trepte a etajelor care depasesc inaltimea corespunzatoare distantei dintre aliniamente;
- in cazul unor volume inalte pentru acordarea autorizatiei pot fi cerute studii de impact vizual al noii volumetrii din punctele de co-vizibilitate cu silueta Peninsulei.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- POT maxim = 85% cu exceptia functiunilor publice si a celor in care locuintele depasesc 50% din ADC;

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI - conform PUZ cu urmatoarele conditionari:

- CUT maxim = 3.0;
- prin PUZ va fi stabilit pentru fiecare functiune in parte CUT maxim admisibil, cu conditia ca pe ansamblul unei zone de reglementare sa nu fie depasita valoarea 3.0.

2.3. PREVEDERI DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE - PUZ 286 / 29.06.2006

Terenul face parte din **U.T.R. 4 – ZONA CRIȘULUI**;

UTILIZĂRI ADMISE

- Locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement și sport

UTILIZĂRI INTERZISE

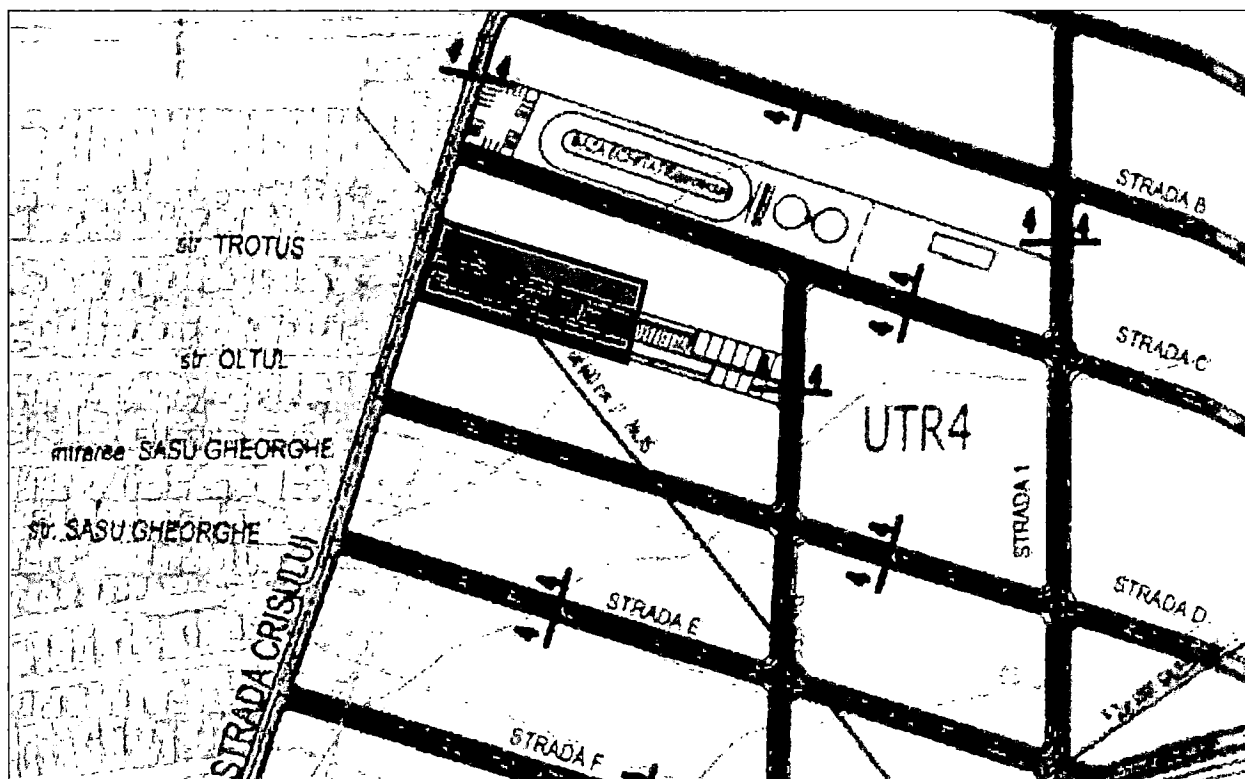
- Se interzice orice activitate care poate constitui perturbare a confortului de locuire sau poate constitui un pericol pentru siguranta si sanatatea locuitorilor.
- Se interzic activitatile productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat, constructiile provizorii de orice natura, alte lucrari sau amenajari ce pot aduce daune in zona invecinata.
- Platforme de pre colectare a deseurilor urbane
- Depozitarea pentru vanzare a unor cantitati mari de substante inflamabile sau toxice
- Lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente.

ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Regim de înălțime L P+1-3 sau maxim 12 m la cornișă sau la atic.

AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

- Se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului și pentru realizarea străzilor propuse (B, C, D, E, F, 1) ca străzi de categoria a III-a cu ampriza de 11 m.
- Pentru locuințe se va respecta alinierea la strada, fara a depasi limita lotului sau se permite pana in adancime de 3 m de la gard – pentru constructia principala.
- Pentru alte functiuni – conform necesitatilor functionale, de regula aliniat la trotuar.



AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARA

- În general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu $\frac{1}{2}$ din inaltime dar nu mai putin de 6 m

IMPREJMUIRE

- Se va urmari ca spre stradă să se realizeze garduri unitare ca material, înălțime si tratare care sa nu depaseasca 2.00 m inaltime; gardurile de separare intre loturi vor avea 2.00 m inaltime si vor fi opace, din zidarie sau scanduri.
- Portile vor fi cat mai simple posibil si in armonie cu restul imprejmuirii

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

- In loturile pentru locuinte POT = 40%
- Pentru functiuni publice, dotari urbane POT = 75%
- Pentru activitati economice, productie POT = 50%

- Se interzice construirea in acest UTR pana la intocmirea si aprobarea unui PUD, elaborat pe suport topografic cu situatia juruduca a terenurilor actualizata.
- Acest PUD va cuprinde traseele de strazi si parcelarea terenului situat intre strazi tinand seama de limitele de proprietate, de constructiile existente si de solicitarile detinatorilor de teren, inclusiv conditiile pentru comasarea sau reparcelarea loturilor.
- Se va pastra principiul ce reiese din traseele strazilor propuse in PUZ in ideea generarii unei retele stradale care sa se inscrie in ansamblul tramei stradale existente si propuse a Municipiului Constanta.
- La constructiile aliniate la trotuar se interzice ocuparea spatiului public cu trepte, rampe, daca acestea sunt necesare vor fi rezolvate in terenul propriu.

3. SITUAȚIA EXISTENTĂ

3.1. ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚIE

Amplasamentul studiat are acces direct din strada Crișului, situată la sud vest, strada cu asfaltic si trotuare laterale ce asigură legatura cu bulevardul Aurel Vlaicu.

Disfuncționalități:

- Subdimensionarea strazii Crișului.
- Subdimensionarea trotuarelor aferente strazii Crișului.

3.2. SUPRAFAȚĂ OCUPATĂ, LIMITE ȘI VECINĂȚĂȚI

Terenul ce a generat documentatia PUD, în suprafață de 3675 mp, are o formă dreptunghiulara fiind delimitat de 3 proprietăți private și de o proprietate publică (strada Crisului).

Vecinătățile amplasamentului sunt:

- SV: cale de acces strada Crișului
- SE: proprietate privata, nr. cad. 254421
- NV: proprietate privata, nr. cad. 206868
- NE: proprietate privata cu nr. cad. 247207

Clădiri învecinate cu amplasamentul studiat:

- SV: – locuinta individuala P+1E cu calcan spre strada Crisului – distanță 9.67 m
- locuinta individuala P+1E cu calcan spre strada Crisului – distanță 9.88 m
- locuinta individuala P cu calcan spre strada Crisului – distanță 9.71m
- SE: – teren liber de constructii
- NV: – teren liber de constructii
- NE: – teren liber de constructii

Coordonatele STEREO70 ale terenului care a generat realizarea documentatiei P.U.D. sunt:
INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL
SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303634.645	786975.558	98.393
2	303720.077	787024.370	37.235
3	303703.520	787057.721	100.341
4	303616.577	787007.629	11.528
5	303622.238	786997.587	25.283
Suprafata din acte S = 3675 mp			

3.3. SUPRAFETE DE TEREN CONSTRUITE SI SUPRAFETE DE TEREN LIBERE

Terenul studiat cu folosința actuală de curți construcții este construit, pe suprafața lui existând o construcție cu funcțiunea de locuința. Construcția a fost realizată în etape în urma emiterii a două autorizații de construire.

Indicatori urbanistici existenți:

P.O.T. existent = **9.65 %**

C.U.T. existent = **0.09**

S.construită conform cadastru = **355 mp**

S.desfășurată conform cadastru = **355 mp**

Regim de înălțime – parter

Restul suprafeței de teren de 3320 mp din cei 3675 mp este în prezent liberă de construcții, fiind ocupata de platform betonate si spatii verzi.

BILANT TERITORIAL EXISTENT		
ZONIFICARE EXISTENTA	EXISTENT	
	Suprafață (mp)	% din total
Construcții	355.00	9.65 %
Circulații / platforme betonate	1942.80	52.86 %
Spații libere, plantate	1377.20	37.49 %
TOTAL teren studiat	3675.00	100%

3.4. CARACTERUL ZONEI, ASPECTUL ARHITECTURAL, DESTINAȚIA CLĂDIRILOR

Zona din imediata apropiere a terenului studiat are un caracter mixt, pe partea opusa a strazii Crisului fata de terenul studiat fiind identificat un tesut dens construit cu locuinte

individuale iar in rand cu terenul studiat fiind identificate hale comerciale, servicii si terenuri neamenajate.

Aspectul arhitectural al clădirilor din vecinătate este mediu, stilul arhitectural al acestora fiind cu accente tradiționale mai ales în cazul locuințelor individuale.

3.5. TIPUL DE PROPRIETATE ASUPRA TERENURILOR, CU PRECIZAREA SUPRAFETELOR OCUPATE

Terenul ce a generat documentatia P.U.D., în suprafată de 3675 mp, este proprietate privata a persoanelor juridice, aparținând societății PIESEAUTO DEZ SRL conform Contract de vanzare-cumpărare, autentificat prin încheierea nr. **371** din **28.05.2020**

Din cele 4 proprietăți cu care se învecinează terenul studiat, 3 sunt proprietăți private a persoanelor fizice și juridice iar una este proprietate publică de interes local (strada Crisului).

3.6. CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC

3.6.1. Condiții de fundare

Stratificatia terenului amplasament se prezinta astfel: strat de umplutura pamant cenusiu argilos: 1.20 m – 1.30 m; strat de loess galben pana la adancimi de 3.80 m; argila prafoasa cafenie pana la adancimi de 6 m.

Fundarea se va face direct in stratul de loess galben plastic vartos.

Adancimea minima de fundare recomandata: 1.50 m de la cota terenului actual.

3.6.2. Accidente de teren (beciuri, hrube și umpluturi) cu precizarea poziției acestora

Zona studiată nu este supusă riscurilor naturale și antropice (inundații sau viituri de apă din precipitații, alunecări de teren) în condițiile actuale date, nefiind depistate fenomene fizico-geologice majore (forme sau urme de alunecare).

3.6.3. Adâncimea apei subterane

La data efectuării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost interceptat in foraje pana la adancimea investigata.

3.6.4. Parametri seismici caracteristici zonei (zonă, grad Ks, Tc)

Conform prevederilor Codului P100-1/2013 privind zonarea teritoriului perimetrul cercetat se înscrie din punct de vedere al valorilor de vârf ale accelerației terenului cu valori $a_g=0,20g$ și $T_c=0,7sec$.

3.7. ANALIA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT

Fondul construit existent din zonă tinde să devină predominant în raport cu cel neconstruit, fiind relativ ordonat și distribuit față de căile de circulație din zonă, cu clădiri dispuse cuplat și izolat și retrageri variabile, predominant fiind amplasarea pe aliniament.

Clădirile existente cu funcțiunea de locuințe individuale sunt în stare medie, au structură portantă și un regim de înălțime variind între P și P+1E.

Clădirile existente cu funcțiunea de hale comerciale sunt în stare medie, au structură metalică și un regim de înălțime parter.

Aspectul zonei este mixt, cu clădiri noi în stare bună, din punct de vedere estetic, zona fiind afectată negativ doar de unele anexe, clădiri aflate în construcție și terenuri neconstruite cu vegetație crescută la întâmplare.

3.8. ECHIPAREA EXISTENTĂ

În zona studiată există rețele de utilități a căror poziție a fost stabilită prin intermediul avizelor de utilități.

Conform Aviz Raja S.A. nr 583 din 05.07.2019 pe strada Crisului există conductă de distribuție apă Dn, 110 mm PEHD și colectorul unitar Dn.315mm PVC-KG (H=1-2m). Racordarea în colectorul menajer stradal se va face printr-un cămin de vizitare, folosind piese speciale de trecere cămin, conform prescripțiilor tehnice ale producătorilor de conducte. Apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectorul menajer.

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 07079688 din 11.02.2021 terenul studiat este traversat de o rețea electrică LEA 20 Kv L-423 - 424. În conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia 1, aprobată cu Ordinul A.N.R.E nr. 239 / 2019 distanța de siguranță între conductorul extrem al LEA la deviație maximă (max 1m) și cea mai apropiată parte a construcției se va păstra 3m. Pe stalpi de susținere a conductorului LEA ce tranversează proprietatea se vor realiza legături duble de susținere și se vor realiza sau îmbunătăți după caz, instalație de legare la pământ conform 1 RE-lp30-2004-Indreptar de proiectare și execuție a instalațiilor de legare la pământ, cu prezentare de documentație tehnică de execuție și recepție a lucrării propuse. Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanta cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu afecta fundația stălpilor și cablurile electrice existente. Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor

respecta distantele minime prescrise fata de elementele retelelor electrice aflate sub tensiune si se va lucra cu utilaje cu gabarit redus in aceste zone. Executantii sunt obligati sa instruiasca personalul asupra pericolelor pe care le prezinta executia lucrarilor in apropierea instalatiilor electrice aflate sub tensiune si asupra consecintelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 314.085.341 din 24.06.2019 pe strada Crisului există rețea subterana de distribuție gaze naturale PE 63 R.P.

Conform Aviz Telekom nr. 113 din 12.02.2021 pe strada Crisului nu există rețea și echipamente de comunicații.

Conform Aviz Radet nr. B 8567 din 11.06.2019 in zona amplasamentului nu exista retele de termoficare.

4. REGLEMENTĂRI PROPUSE

4.1. OBIECTIVE NOI SOLICITATE PRIN TEMA-PROGRAM

Se interzice construirea în acest UTR până la întocmirea și aprobarea unui PUD, elaborat pe plan topografic, cu situația juridică a terenurilor actualizată.

Prin tema program se propune elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu prin care se vor detalia și modifica prevederile din PUZ aprobat cu HCL 286 / 2006 în ceea ce privește retragerile laterale și posterioare și se va stabili coeficientul de utilizare al terenului.

Prin intermediul proiectului se va asigura suprafața necesară extinderii amprizei străzii Crisului la 11 m din care 2 m trotuar + 7 m carosabil + 2 m trotuar.

Amenajarea exterioară va asigura pe lângă circulația auto și pietonală din interiorul parcelei și numărul necesar de locuri de parcare pentru imobilul cu funcțiunea de service auto.

Propunerea prezentei documentații, a avut la bază următoarele considerente:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate din punct de vedere funcțional, în concordanță cu valorile și aspirațiile beneficiarului;
- Asigurarea accesului la infrastructuri;
- Utilizarea eficientă a terenurilor;
- Reglementarea retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale terenului;
- Reglementarea coeficientului de utilizare al terenului

4.2. FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006, terenul studiat se încadrează în U.T.R. 4 – ZONA CRIȘULUI

4.2.1. UTILIZĂRI ADMISE – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- Locuire, dotări de cartier și de zonă de locuit, prestări servicii, comerț, activități nenocive, agrement și sport

Prin prezenta documentație se propune realizarea unui ansamblu de clădiri cu funcțiune de prestări servicii - service auto

4.2.2. UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- se admit funcțiuni comerciale, servicii profesionale, mici activități manufacturiere (atelier mic de creație pentru bunuri de larg consum: tesături, covoare, oglinzi, tablouri, jucării, bijuterii, croitorie care nu generează noxe, praf și zgomot), echipamente publice la nivel de cartier (creșe, grădinițe, școli primare, dispensare urbane și dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu condiția ca suprafața acestora să nu depășească

250mp ADC, sa nu genereze transporturi grele, sa nu atraga mai mult de 5 autoturisme, sa nu fie poluante, sa nu aiba program prelungit peste orele 22:00 si sa nu utilizeze terenul liber pentru depozitare si productie;

- functiuni comerciale, servicii complementare locuirii, activitati manufacturiere, echipamente publice la nivel de cartier (crese, gradinite, scoli primare, dispensare urbane si dispensare policlinice, alte tipuri de noi echipamente publice) cu suprafata defasurata peste 250 mp se admit cu conditia elaborarii si aprobarii unei documentatii Plan Urbanistic de Detaliu;
- se admite utilizarea unor incaperi din cadrul locuintelor pentru activitati necesare exercitarii de profesii liberale (avocatura, arhitectura, medicina, etc.) in limita a maxim 25% din suprafata utila a acesteia.

4.2.3. UTILIZĂRI INTERZISE – se mențin conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- activitati productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat (peste 5 autovehicule mici pe zi sau transport greu), prin utilizarea incintei pentru depozitare si productie, prin deseuri produse ori prin programul de activitate prelungit dupa orele 22:00;
- anexe pentru cresterea animalelor pentru productie si subzistenta;
- constructii provizorii;
- dispunerea de panouri de afis pe plinurile fatadelor, desfigurand arhitectura si deteriorand finisajul acestora;
- depozitare en-gros;
- depozitari de materiale re folosibile si platforme de pre colectare a deseurilor urbane vizibile din circulatiile publice;
- depozitarea de substante inflamabile sau toxice;
- activitati productive care utilizeaza pentru depozitare si productie terenul vizibil din circulatiile publice;
- statii de betoane, autobaze, unitati de transport si statii de intretinere auto cu capacitate peste 3 masini.
- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile invecinate;
- orice alta functiune ce nu a fost mentionata la art. 4.2.1 si 4.2.2

4.3. CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

4.3.1. FUNCȚIUNEA PROPUȘA – Service auto

4.3.2. SUPRAFAȚĂ TEREN = 3675 mp – forma si dimensiunile terenului se pastrează

4.3.3. SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă POT = 1837.50 mp - (POT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 = 50%) SUPRAFAȚĂ CONSTRUITĂ INVESTIȚIE PROPUȘĂ = 880 mp

- 4.3.4. SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ MAXIMĂ PROPUȘĂ PRIN PUD – aferentă CUT = 1837.50 mp** - (CUT maxim conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006 - nu este specificat, CUT propus prin PUD = 0.5)
SUPRAFAȚĂ DESFĂȘURATĂ INVESTIȚIE PROPUȘĂ= 880 mp

4.4. PRINCIPII DE COMPOZIȚIE PENTRU REALIZAREA OBIECTIVELOR NOI

4.4.1. DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE

AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- prevederile OMS nr.119/2014 referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

4.4.2. ACESE PIETONALE ȘI AUTO

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.
- Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor stingere a incendiilor.
- Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției. Accese pietonale se consideră căile de acces pentru pietoni, realizate dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, scuaruri sau piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii.
- Se propune ca accesul auto și pietonal să se realizeze din strada Crisului, stradă propusă prin PUZ aprobat prin HCL 286 din 29.06.2006 spre modernizare și ampriza de 11.00 m: 2 m trotuar + 5m carosabil + 2m trotuar.
- Pentru dezvoltarea strazii Crisului este necesar un schimb de terenuri între proprietatea privată și cea publică, fiind necesară cedarea a 32.00 mp din terenul studiat.

4.4.3. ACESE PENTRU UTILAJE DE STINGERE A INCENDIILOR

- Utilajele pentru stingerea incendiilor au accesul asigurat pe teren din strada Crisului, circulațiile interioare din interiorul parcelei asigurând accesul la fațada principală, fatada posterioara și una din fatadele laterale

4.5. INTEGRAREA ȘI AMENAJAREA NOILOR CONSTRUCȚII ȘI ARMONIZAREA CU CELE EXISTENTE MENȚINUTE

- Planul Urbanistic de Detaliu urmărește realizarea unei compoziții coerente din punct de vedere urbanistic, materializată prin realizarea a trei hale metalice ce vor îndeplini funcțiunea de service auto alături de clădirea existentă pe teren.

- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

4.6. PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

- Prin prezenta documentatie nu se propun interventii asupra cladirilor existente pe teren.

4.7. MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI CAROSABILE ȘI PIETONALE

- Pentru a facilita accesul la service-ul auto se propune o intrare carosabila de 5m si o intrare pietonala din strada Crisului. Circulatia care va deservi zona boxelor de reparatii si zona ITP va avea o latime de 8 m. Legatura cu corpurile din partea posterioara a terenului (zona administrativa si zona de tinichigerie) se va realiza prin intermediul unei circulatii de minim 5.50 m.
- Se propune un al doilea acces auto ce va deservi lotul cu numarul cadastral 247207, invecinat pe latura NE, aflat tot in proprietatea initiatorului PUD, care va avea maxim 5m si va asigura pe langa accesul auto pe lotul cu numarul cadastral 247207, accesul la locurile de parcare aferente lotului cu numarul cadastral 247207 asigurate pe terenul ce a generat documentatia PUD.

4.7.1. ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

- Se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 *privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.*

4.8. PRINCIPII ȘI MODALITĂȚI DE INTEGRARE ȘI VALORIFICARE A CADRULUI NATURAL ȘI DE ADAPTARE A SOLUȚIILOR DE ORGANIZARE LA RELIEFUL ZONEI

- Nu este cazul datorită faptului că terenul este aproximativ plat iar cadrul construit în zonă este predominant în raport cu cel natural, propunerea urmând a se integra în cadrul construit existent.

4.9. CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONĂRI IMPUSE DE ACESTA

- Nu este cazul.

4.10. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Managementul corespunzator al organizarii de santier si al lucrarilor de constructie in sine va anula orice posibilitate de generare a unor efecte negative asupra calitatii cadrului natural.

In perioada de realizare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

-Este interzisa deversarea apelor uzate rezultate pe perioada constructiei in spatiile naturale existente in zona.

-Deseurile generate vor fi colectate selectiv in containere speciale si preluate de serviciile specializate in vederea eliminarii sau valorificarii, evitand astfel depozitarea necontrolata si migrarea poluantilor sub actiunea apelor pluviale.

-In ceea ce priveste punctele de lucru, apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

-Operatiile de schimbare a uleiului pentru mijloacele de transport se vor executa doar in locuri special amenajate, de catre personal calificat, prin recuperarea integrala a uleiului uzat, care va fi predat operatorilor economici autorizati sa desfasoare activitati de colectare, valorificare si/sau de eliminare a uleiurilor uzate

-La parasirea incintei organizatorilor de santier, roțile autovehiculelor se vor curata.

-Mijloacele de transport si utilajele vor folosi numai traseele prevazute prin proiect, suprafete amenajate, evitandu-se suprafetele nepavate, astfel incat sa se reduca pe cat posibil reantrenarea particulelor in aer.

-Este important ca in pauzele de activitate motoarele mijloacelor de transport si ale utilajelor sa fie oprite, evitandu-se functionarea nejustificata a acestora, sau manevrele nejustificate.

-Depozitele intermediare de materiale de constructii in vrac, care pot fi spalate de apele pluviale si pot polua solul, subsolul si apele subterane trebuie depozitate in spatii inchise sau acoperite

-Constructorul va trebui sa respecte conditiile de mediu si de executie a lucrarilor impuse in caietul de sarcini pentru realizarea lucrarilor - se va respecta intocmai tehnologia de executie prezentata în proiect, luandu-se masuri de prevenire și combatere a poluarilor accidentale.

-In perioada de executie a lucrarilor de constructii, pentru evitarea dispersiei particulelor in atmosfera, se vor lua masuri de reducere a nivelului de praf, iar materialele de constructie trebuie depozitate in locuri special amenajate si ferite de actiunea vantului.

-Se vor evita activitatile de incarcare/descarcare a mijloacelor de transport, generatoare de praf in perioadele cu vant puternic.

-Pe timpul depozitarii se vor stropi depozitele de sol pentru a impiedica poluarea factorului de mediu aer cu pulberi sedimentabile.

-Drumurile vor fi permanent intretinute prin stropire cu apa pentru a se reduce praful.

-Este interzisa amplasarea unor depozite temporare de carburanti si lubrefianti, de unde se pot produce pierderi pe sol;

-Vor fi amenajate spatii speciale pentru colectarea si stocarea temporara a deseurilor (ambalaje ale materialelor de constructii, deseuri provenite din resturi ale materialelor de constructii), astfel incat deseurile nu vor fi niciodata depozitate direct pe sol.

-Toate deseurile vor fi eliminate controlat de pe amplasament in baza contractelor incheiate cu firme specializate.

In perioada de functionare a investitiilor propuse se va tine cont de urmatoarele:

-Apele uzate menajere vor fi evacuate prin intermediul retelei nou proiectate in reseaua publica existenta

-Se va asigura integritatea retelei de evacuare apa uzata.

-In vederea diminuarii impactului apelor provenite din parcare si al apelor pluviale impure, se vor lua masuri precum: trecerea apelor provenite de la parcare si de pe caile de circulatie prin separatoare de hidrocarburi, inaintea deversarii acestora in retea de canalizare publica.

- Centralele termice vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.
- Impunerea unor viteze maxime de circulatie in zonele de parcare

4.11. PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINĂTATEA AMPLASAMENTULUI

Nu este cazul.

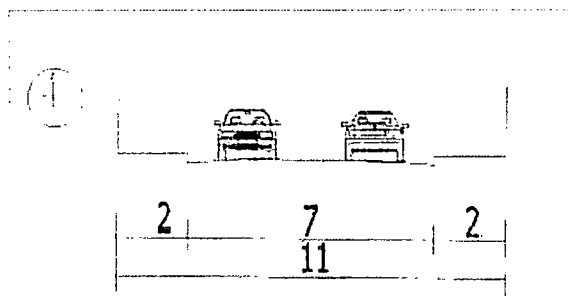
4.12. SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HG 525 – Regulament general de urbanism, Anexa 6 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate.

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți interioare în proporție de minim 5% din suprafața totală a terenului.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de garda vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp;

4.13. PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

- Accesul la terenul ce a generat documentația PUD este asigurat prin strada Crisului, stradă ce în prezent are învelișul de asfalt, o lățime variabilă, trotuare laterale și ilminat stradal.
- Profilul străzii Crisului a fost reglementat prin PUZ aprobat prin HCL286/29.06.2006 la o ampriză de 11 m din care 2 m trotuar + 7m carosabil + 2m trotuar, cu sens dublu.



STRADA CRIȘULUI

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUȘ – se menține

4.14. LUCRĂRI NECESARE PENTRU SISTEMATIZAREA VERTICALĂ

Sistematizare verticala - are ca scop determinarea cotelor ±0.00 pentru constructia proiectata, asigurarea scurgerii apelor meteorice si realizarea unui microrelief util. Se urmareste realizarea scopurilor principale:

- oprirea accesului apelor meteorice din afara in interiorul incintei, atat in timpul executiei cat si in timpul folosirii acesteia;
- indepartarea apelor meteorice cazute in incinta, prin dirijarea si evacuarea lor catre exterior prin:
- lucrari speciale (statii de pompare, bazine de retentie);

- rețele subterane (canalizari);
 - mijloace de suprafață (rigole, santuri).
 - asigurarea cailor de comunicație pentru pietoni și vehicule;
 - asigurarea condițiilor optime pentru fundare a tuturor obiectelor prevăzute în incintă.
- Odată cu sistematizarea verticală vor fi realizate și lucrările de amenajarea exterioară ce cuprind:
- realizarea circulațiilor auto în incintă, a platformelor pentru parcare și a trotuarelor de circulație pietonală
 - amenajarea peisagistică a spațiilor libere, neconstruite în spații verzi

4.15. REGIMUL DE CONSTRUIRE

4.15.1. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE ALINIAMENT – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

- se va rezerva terenul necesar extinderii amprizei străzii Crișului pentru realizarea ca strădă de categoria a III-a cu ampriza de 11 m - prin prezenta documentație se propune cedarea în folosul domeniului public a unei suprafețe de 32 mp aferente modernizării străzii Crișului.
- pentru locuințe se va respecta alinierea la strada, fără a depăși limita lotului sau se permite până în adâncime de 3 m de la gard – pentru construcția principală
- pentru alte funcțiuni – conform necesităților funcționale, de regulă aliniat la trotuar.

4.15.2. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Se dorește modificarea retragerilor laterale față de retragerile propuse prin PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006 în care este specificat: -în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțime dar nu mai puțin de 6 m

Conform P.U.D. propus se propune:

- față de limita laterală de NV clădirile vor fi retrase la jumătate din înălțime dar nu mai puțin de 2.50 m.
- față de limita laterală de SE clădirile vor fi amplasate la minim 10.30 m față de limita de proprietate
- față de limita posterioară de NE, se păstrează retragerile din PUZ: clădirile vor fi amplasate o distanță egală cu $\frac{1}{2}$ din înălțime dar nu mai puțin de 6 m.
- retragerile vor respecta limita edificabilului din planșa U02 – Reglementări urbanistice
- retragerile propuse prin prezenta documentație vor fi aplicate construcțiilor noi

4.15.3. ÎNĂLȚIMEA CONSTRUCȚIILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Se măsoară de la cota trotuar de gardă până la atic sau cornișă;
- Înălțimea maximă admisă este P+1-3E, respectiv H maxim = 12.00 metri.

- Se mențin reglementările din HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.4. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Pentru investiția propusă se propune un stil arhitectural contemporan cu o tratare volumetrică liniară, simplă, specifică funcțiunii adăpostite. Volumele propuse se încadrează în reglementările anterior aprobate și respectă condițiile instituțiilor avizatoare, conform normelor în vigoare.

Atât din punct de vedere funcțional, cât și finisajele interioare și exterioare s-au stabilit de comun acord cu beneficiarul și cu cerințele impuse prin Certificatul de Urbanism. Se vor utiliza atât la exterior cât și la interior materiale durabile, de calitate, rezistente în timpul exploatarei.

4.15.5. ILUMINATUL ARHITECTURAL

- În spațiul public, lumina, forma și culoarea, reprezintă entități spațiale ce se pot sprijini una pe alta, punând în valoare obiectivul arhitectural.
- Iluminatul arhitectural se concentrează pe câteva aspecte fundamentale: aspectul estetic, rolul funcțional al luminii, eficiența energetică și nu în ultimul rând componenta culturală.
- În cazul în care prin tema de proiectare sau programul de arhitectură se solicită iluminatul arhitectural, acesta va fi integrat în proiectul D.T.A.C. și se vor realiza atât pentru autorizarea construcțiilor noi, cât și pentru autorizarea modificărilor de proiect pentru: supraetajare, extindere, refașadizare, reabilitare termică a fațadelor.
- Proiectul ce vizează iluminatul arhitectural, anexă la documentația tehnică pentru autorizarea de construire, va identifica posibilitățile, mijloacele, echipamentele, tehnologiile și sistemele care să conducă la realizarea unui concept modern de iluminat arhitectural și ambiental, ce utilizează aparate de iluminat cu tehnologie LED, pentru punerea în valoare din punct de vedere ambiental și arhitectural al imobilului.
- Studiul/ proiectul va cuprinde descrierea modului de realizare a întreținerii și menținerii sistemului de iluminat arhitectural și va avea următorul conținut cadru:
 1. Piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 2. Piese desenate:
 - Planuri, secțiuni caracteristice, fațade și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient.
 - Simulări 3D (pe zi și pe noapte).
- Rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale.

- Pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă.
- În cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale
- Firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului.
- Firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

4.15.6. PROCENTUL DE OCUPARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- POT maxim aprobat = 50%
- Se menține procentul maxim de ocupare a terenului reglementat în HCL nr. 286/29.06.2006.

4.15.7. COEFICIENTUL DE UTILIZARE A TERENURILOR – se respectă prevederile din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006

- Conform PUZ aprobat prin HCL nr. 286/29.06.2006, coeficientul de utilizare al terenurilor nu este specificat
- **Conform PUD propus:**
CUT maxim =0.5

INDICATORI URBANISTICI reglementati in PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL 286 / 2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	nespecificat	P+3E (12,00 m)	1837.50 mp	-

Indicatori urbanistici maximi propusi prin PUD cu respectarea reglementarilor din P.U.Z. aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	0.5	Parter (12,00 m)	1837.50 mp	1837.50 mp

Indicatori urbanistici conform investitiei propuse - Service auto -					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3643 mp	24.15%	0.241	Parter (12,00 m)	880.00 mp	880.00 mp

1.1. ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice, a celor care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare.

Conform Aviz Raja S.A. nr 583 din 05.07.2019 pe strada Crisului există conductă de distribuție apă Dn, 110 mm PEHD și colectorul unitar Dn.315mm PVC-KG (H=1-2m). Racordarea în colectorul menajer stradal se va face printr-un cămin de vizitare, folosind piese speciale de trecere cămin, conform prescripțiilor tehnice ale producătorilor de conducte. Apele pluviale de pe suprafețele construite nu se vor descărca în colectorul menajer.

Conform Aviz E-distribuție Dobrogea nr. 07079688 din 11.02.2021 terenul studiat este traversat de o rețea electrică LEA 20 Kv L-423 - 424. În conformitate cu Norma tehnica privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice - revizia 1, aprobată cu Ordinul A.N.R.E nr. 239 / 2019 distanța de siguranță între conductorul extrem al LEA la deviație maximă (max 1m) și cea mai apropiată parte a construcției se va păstra 3m. Pe stalpi de susținere a conductorului LEA ce tranversează proprietatea se vor realiza legături duble de susținere și se vor realiza sau îmbunătăți după caz, instalație de legare la pământ conform 1 RE-lp30-2004-Indreptar de proiectare și execuție a instalațiilor de legare la pământ, cu prezentare de documentație tehnică de execuție și recepție a lucrării propuse. Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanta cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din nealimentarea cu energie electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură. Săpăturile se vor efectua manual pentru a nu afecta fundația stălpilor și cablurile electrice existente. Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor. În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone. Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora.

Conform Aviz Distrigaz SUD Rețele nr. 314.085.341 din 24.06.2019 pe strada Crisului există rețea subterană de distribuție gaze naturale PE 63 R.P.

Conform Aviz Telekom nr. 113 din 12.02.2021 pe strada Crisului nu există rețea și echipamente de comunicații.

Conform Aviz Radet nr. B 8567 din 11.06.2019 in zona amplasamentului nu exista retele de termoficare.

1.2. BILANȚ TERITORIAL

Bilanțul teritorial în limita amplasamentului studiat:

TEREN STUDIAT	EXISTENT		PROPUS	
	Suprafață (mp)	% din total	Suprafață (mp)	% din total
Construcții existente	355.00	34.92 %	355.00	9.65 %
Construcții propuse	-	-	525.00	14.29%
Circulații, trotuare, platforma betonata	1942.80	52.86 %	1318.00	35.86 %
Parcaje	-	-	582.00	15.83 %
Teren ce va fi cedat pentru modernizare strada	-	-	32.00	0.87 %
Spatiu verde la sol	1377.20	37.49 %	863.00	23.50 %***
TOTAL teren studiat	910.00	100%	910.00	100%

2. CONCLUZII

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului detaliază amplasarea unui ansamblu de cladiri cu funcțiunea de service auto prin detalierea acceselor, coeficientului de utilizare al terenului, retragerilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei.

Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu se va încadra în următorii indicatori urbanistici cu respectarea HCL nr. 286/29.06.2006 – privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal bd. Aurel Vlaicu.

P.O.T. max. admis = 50,00%;

C.U.T. max. admis = 0,5 mp. ADC/mp. teren;

R.h. max. = 12,00 m.

Odată inițiată elaborarea Planului Urbanistic Detaliu, beneficiarul a urma toți pașii necesari consultării publicului împreună cu elaboratorul documentației de P.U.D. și cu persoana responsabilă din cadrul administrației publice locale.

Conform raportul informării și consulării publicului: În data de 14.10.2021 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic de Detaliu – “Construire service auto - Str. Crișului nr. 14” , depunând planul de situație cu numere poștale în vederea identificării și notificării proprietarilor limitrofi.

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare PUD înregistrată cu nr.214374/28.10.2021 și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminară PUD a fost postat pe pagina de internet a Primăriei pentru o perioadă de 15 zile (28.10.2021-11.11.2021) conform solicitării nr. 214374/28.10.2021

Investiția privată propusă prin această documentație de urbanism derogatorie nu presupune categorii de costuri suplimentare ce vor cădea în sarcina autorității publice locale, întreaga sumă fiind suportată de proprietarul terenului.

Întocmit:
Arh. Paula Sârbu



Verificat:

Urb. Cătălin Dumitrache



LEGENDA ridicare topografica

-  Limite existente in teren
-  Constructii existente
-  Cadastre existente in zona
-  Drum acces
-  Limita imobil intabulat
-  Constructii intabulate
-  Beton
-  Numar cadastral
-  Punct cota
-  Gard viu
-  Arbore
-  Cutie gaz
-  Punct topografic
-  Capac canalizare
-  Stalp beton
-  Lampadar



JU
PRIMARIA
VIZAT
Anexa la
ARHIT

LEGENDA

LIMITE SI PARCELAR

- Limită teren ce a generat P.U.D. / S= 3675 mp
- Limită parcele
- Aliniament - regim de aliniere pe aliniament conform reglementari PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006
- Limita edificabil maxim

ZONIFICARE FUNCTIONALA

• Functiuni

- Zona locuire, dotari de cartier, prestari servicii, comerț, agrement, sport.
- Suprafata aferenta vecinatatiilor terenului ce a generat PUD
- Zona cai de comunicatie rutiera si amenajari aferente
- Cladire existenta pe terenul care a generat PUD
- Cladiri existente in vecinatatea terenului care a generat PUD
- Spatiu verde amenajat la sol

• Circulatii

- Circulație carosabilă propusa spre modernizare
- Ax strada propusa spre largire si modernizare
- Trotuar
- Acces auto dublu sens pe lot
- Acces pietonal

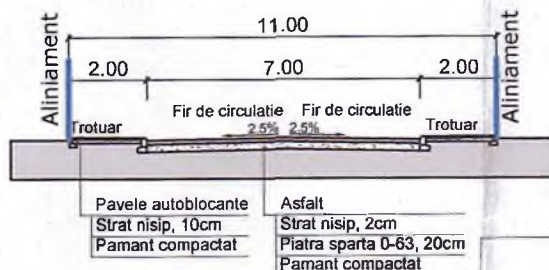
- Suprafata teren de 32.00 mp cedata pentru modernizarea strazii Crisului cu profil de 11 m conform profil stradal propus prin PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006

UTR4	
H. max	Rh. max
POT	CUT

• Retele tehnico edilitare

- Linie energie electrica LEA 20 kv
- Zona de protectie si de siguranta intre conductorul extrem al LEA la deviatie maxima (max 1m) si cea mai apropiata parte a constructiei este de 3m

STRADA CRISULUI
PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
conform PUZ aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006



VECINĂȚĂȚI PARCELA CE A GENERAT P.U.D.:

- SV: cale de acces strada Crisului
- SE: proprietate privata, nr. cad. 254421
- NV: proprietate privata, nr. cad. 206868
- NE: proprietate privata cu nr. cad. 247207

INVENTAR DE COORDONATE IMOBIL SISTEM DE PROIECTIE STEREO 70

Nr Pct	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i, i+1)
	N [m]	E [m]	
1	303634.645	786975.558	98.393
2	303720.077	787024.370	37.235
3	303703.520	787057.721	100.341
4	303616.577	787007.629	11.528
5	303622.238	786997.587	25.283

Suprafata din acte S = 3675 mp

INDICATORI URBANISTICI reglementati in PUZ AUREL VLAICU aprobat prin HCL 286 / 2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	nespecificat	P+3E (12,00 m)	1837.50 mp	-

Indicatori urbanistici maximi propusi prin PUD cu respectarea reglementarilor din P.U.Z. aprobat prin HCL 286 / 29.06.2006					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3675 mp	50%	0.5	Parter (12,00 m)	1837.50 mp	1837.50 mp

Indicatori urbanistici conform investitiei propuse - Service auto -					
S. (mp.)	P.O.T.	C.U.T.	R.H. (m.)	S.c.(mp.)	S.d.(mp.)
3643 mp	24.15%	0.241	Parter (12,00 m)	880.00 mp	880.00 mp

RETRAGERI MINIME PROPUSE PRIN PUD

- SUD VEST - Cladiri dispuse pe aliniament (se mentine reglementarea din PUZ aprobat prin HCL 286/29.06.2006)
- SUD EST - minim 10.30 m
- NORD EST - 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6.00 m - pentru cladirile existente retragerile se mentin
- NORD VEST - 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 2.50 m - pentru cladirile existente retragerile se mentin

ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE

Se va face cu respectarea HCL nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța și HCL nr. 318 din 31.08.2020 privind aprobarea unor precizări în cuprinsul Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța.

ASIGURAREA SPATIILOR VERZI

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea HG 525 - Regulament general de urbanism - Anexa 6 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și plantate.

- vor fi prevăzute spații verzi și plantate, cu rol decorativ și de agrement în exteriorul clădirii sau în curți laterale în proporție de minim 5% din suprafața totală a terenului.
- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de față;
- spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi plantate cu gazon și cu un arbore la fiecare 100mp.

INCADRARE PLAN ANCPI - sursa GEOPORTAL



BILANT TERITORIAL PROPUS

ZONIFICARE PROPUSA	SUPRAFATA	
	mp.	%
Constructii existente	355.00 mp	9.65 %
Constructii propuse	525.00 mp	14.29 %
Circulatii, trotuare	1318.00 mp	35.86 %
Parcaje	582.00 mp	15.83 %
Teren cedat pentru modernizare strada	32.00 mp	0.87 %
Spatiu verde la sol	863.00 mp	23.50 %
TOTAL	3675.00 mp	100 %

RETRAGERI CONFORM INVESTITIEI PROPUSE

- SUD VEST - retras de la aliniament 9.00 m
- SUD EST - minim 10.30 m
- NORD EST - minim 41.30 m - pentru cladirile existente se mentin retragerile
- NORD VEST - minim 2.55 m - pentru cladirile existente se mentin retragerile



S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. J13/644/2013 CUI RO26320750 SEDIU SOCIAL: STR. LAIC VODA NR. 21, CONSTANTA TEL: 0723.171.168				Beneficiar: S.C. PIESEAUTO DEZ S.R.L. prin Ionascu Sorin-Lucian Adresa: Judetul Constanta, municipiul Constanta, strada Muntii Tatra, nr. 18A	Pr. nr. 237/2019
SPECIFICATIE	NUME	SEMNAȚURA	scara 1/500	Titlu proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC DE DETALIU - construire service auto	Faza: P.U.D.
Sef proiect	URB. CĂȚĂLIN FLORIN DUMITRACHE		format 59.4 x 29.7	Amplasament: judetul Constanta, municipiul Constanta, strada Crisului, nr. 14, nr.cad. 247206	
Proiectat/ Desenat	URB. BIANCA NEDEA ARH. MIHAI STEBINGĂR ARH. PAULA SARBU		05/2019	Titlu plansa: REGLEMENTARI URBANISTICE	Plansa nr. U-02

Conform legii dreptului de autor, acest proiect este proprietatea intelectuală a S.C. MAS PUBLISHING & PARTNERS S.R.L. Constanta, iar reproducerea, refolosirea sau prezentarea sa publica fara acordul scris al proiectantului este strict interzisa si se pedepseste conform legii.