



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL DELEGAT,  
VIORELA MIRABELA CĂLIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 233/2021  
privind aprobarea Planului urbanistic de detaliu -  
extindere imobil sediu administrativ,  
str. Industrială nr. 2A+2,  
investitor Iridex Group Salubrizare SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de \_\_\_\_\_ 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 120324/16.06.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 124955/2021, precum și avizul nr. 120320/16.06.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 19 din 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 emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând solicitarea Iridex Group Salubrizare SRL înregistrată sub nr. 112839/24.07.2020, completată cu adresa nr. 171905/10.11.2020, nr. 12927/21.01.2021 și nr. 13273/22.01.2021;

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.

### HOTĂRĂȘTE :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic de detaliu pentru terenul situat în str. Industrială nr. 2A+2, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu mențiunea că aceasta se aplică exclusiv în vederea autorizării lucrărilor de construire a unui imobil S+P+2E cu funcțiunea de sediu administrativ (în extinderea imobilului existent S+P+1E), care respectă cumulativ toate reglementările aprobate prin prezenta.

Terenul pentru care s-a inițiat PUD-ul, situat în str. Industrială nr. 2A+2, în suprafață de 1690 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 250694, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Iridex Group Salubrizare SRL conform actului de

alipire autentificat sub nr. 1648/10.07.2019 la Societatea profesională notarială Anastase și asociații.

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

**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Iridex Group Salubrizare SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

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

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

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

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2021



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 120324 / 16.06.2021

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic de detaliu – extindere imobil sediu administrativ, str. Industrială nr. 2A+2, investitor Iridex Group Salubrizare SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3669/11.10.2019 (valabil până la 10.10.2021), Raportul informării și consultării publicului nr. 192578/15.12.2020, avizul nr. 120320/16.06.2021 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 – extindere imobil sediu administrativ, str. Industrială nr. 2A+2, investitor Iridex Group Salubrizare SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC  
*emțac*  
(



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII ŞI PLANIFICARE URBANĂ

**R A P O R T**  
Nr. 24955 / 2021

Urmare solicitării societăţii Iridex Group Salubrizare SRL înregistrată sub nr. 112839/24.07.2020, privind avizarea şi aprobarea documentaţiei Plan urbanistic de detaliu – extindere imobil sediu administrativ, str. Industrială nr. 2A+2, în baza documentaţiei completată cu adresa nr. 171905/10.11.2020, nr. 12927/21.01.2021 şi nr. 13273/22.01.2021, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a iniţiat PUD-ul, situat în str. Industrială nr. 2A+2, în suprafaţă de 1690 mp (potrivit actelor de proprietate şi măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 250694, înscris în cartea funciară a UAT Constanţa, este proprietate Iridex Group Salubrizare SRL conform actului de alipire autentificat sub nr. 1648/10.07.2019 la Societatea profesională notarială Anastase şi asociaţii.

**REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost aprobată prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din zona de reglementare ZRA2a - subzona unităţilor predominant industriale.

Zona se compune din terenurile ocupate de activităţi productive şi depozitare. Din această zonă fac parte atât unităţile existente care se menţin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuţie şi comercializare, cât şi terenurile rezervate pentru viitoare activităţi productive şi servicii.

**BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentaţie de urbanism a fost iniţiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3669/11.10.2019 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 10.10.2021), în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

**INFORMAREA ŞI CONSULTAREA PUBLICULUI**

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

Anunţul consultării a fost înregistrat sub nr. 178075/20.11.2020 şi a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 20.11.2020 - 05.12.2020).

Au fost emise 2 notificări către proprietarii din zona studiată identificaţi conform declaraţiei nr. 178097/20.11.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare şi consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observaţii de la persoane interesate de prevederile PUD.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului Informării şi consultării publicului nr. 192578/15.12.2020.

Verificarea respectării prevederilor art. 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcţia generală poliţia locală la solicitarea Direcţiei urbanism adresată sub nr. 114168/28.07.2020, conform răspunsului formulat în data de 24.08.2020.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Scopul prezentei documentații constă în modificarea *retragerilor laterale și posterioara* pentru amplasamentul propus spre studiu situat în Intravilanul Municipiului Constanța, Strada Industrială nr. 2A+2, Șantier 1, având nr. cadastral 250694.

Terenul propus spre studiu are o suprafața totală de 1690,00 mp..

Vecinătăți teren propus pentru studiu:

- La Nord: teren viran pe o lungime de 41,99 ml.;
- La Est: strada Industrială pe o lungime de 46,32 ml.;
- La Sud: IE 225357 pe o lungime de 40,76 ml.;
- La Vest: IE 2172529 pe o lungime de 26,21 ml. și IE 221693 pe o lungime de 14,43 ml.;

Se propune extinderea construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală), către partea posterioară a terenului, cu scop administrativ și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc. Noul corp de construcție va avea regim de înălțime de S+P+2E.

### **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

**S<sub>teren</sub> = 1.690,00 metri pătrați**

**S<sub>construită maxim</sub> = 845,00 metri pătrați conform reglementărilor P.U.G.M.C.**

**S<sub>construită desfășurată maxim</sub> = 5.070,00 metri pătrați conform reglementărilor P.U.G.M.C.**

**P.O.T. = 50,00% conform reglementărilor P.U.G.M.C.**

**C.U.T. = 3,0 mp./A.D.C. conform reglementărilor P.U.G.M.C.**

**Regim de înălțime = maxim 20,00 metri conform reglementărilor P.U.G.M.C.**

### AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și caile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale;
- subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;

Aliniamentul terenului se va menține conform situației existente, acesta fiind la 0,70 metri față de limita de proprietate.

### AMPLASAREA CLADIRILOR FAȚA DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Astfel, amplasarea construcțiilor pe terenul studiat, identificat prin N.C. 250694, se va realiza conform edificabilului marcat în Planșa U06 – Reglementări urbanistice, aferentă prezentei documentații de tip P.U.D., după cum urmează :

- La nord: 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin: teren Primăria Municipiului Constanța, neconstruit;
- La est: 0,70 m, aliniament existent – se păstrează; vecin : Șos. Industrială;
- La sud: 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin : teren N.C. 225357, prezintă o construcție P+M, cu funcțiunea de grup alimentar și locuință de serviciu și nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) ;
- La vest : 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin : zonă industrială și de depozitare PROlift Constanta.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 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, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat astfel:

**Art. 4. Construcții administrative**

- a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

În consecință, pentru investiția propusă sunt necesare 14 locuri de parcare. Pe terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D. se vor asigura 30 de locuri de parcare.

Circulațiile, ocazional carosabile, vor fi diferențiate de circulațiile exclusiv pietonale prin marcaje la nivelul solului (pavaje, culori, texturi etc.).

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acces, terase, circulații.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 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, astfel:

Construcții administrative: - vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50,00% din suprafața totală a terenului.

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație sunt necesari 845, 00 metri pătrați de spații verzi. Prin amenajarea aferentă Planșei U07 - Posibilități de mobilare urbanistică au fost prevăzuți 848,79 metri pătrați astfel:

- 461,55 metri pătrați pe teren;
- 387,24 metri pătrați vor fi amenajați pe terasele construcțiilor, sub formă de acoperișuri verzi.

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	458,00	27,00%
SPAȚII VERZI asigurate pe teren*	461,55	27,31%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	356,68	21,10%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	98,86	5,84%
LOCURI DE PARCARE	320,85	18,75%
<b>TOTAL</b>	<b>1690,00</b>	<b>100,00%</b>

Indicatorii propuși prin prezenta documentație de urbanism, pentru terenul identificat prin N.C. 250694, vor fi după cum urmează:

P.O.T. = aprox. 27,00 % (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);  
C.U.T. = 0,72 mp./A.D.C. (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);  
Regim de înălțime = S+P+2E (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);  
Funcțiune propusă = sediu administrative.

Distanța între construcția propusă și construcția de pe terenul învecinat din sud ce adăpostește funcțiunea de birouri și locuință de serviciu și care nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) va fi de 2,35 metri.

#### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

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

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 3669/11.10.2019 (valabil până la 10.10.2021)
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Raportul informării și consultării publicului nr. 192578/15.12.2020.

Avize :

- RAJA nr. 1582/121658/03.12.2019
- ENEL nr. 06611758/04.11.2020 și nr. 287104796/26.11.2019
- RADET nr. B 20180/20.11.2019
- Engie nr. 314.599.677/28.11.2019
- Telekom nr. 2124/18.11.2019
- aviz Comisia de circulație nr. A 6262/20.02.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 8945 R/ 29.05.2020
- acord Banca de export-import nr. 1676/20.11.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5313/02.12.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 5757/19.05.2020.

#### CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic de detaliu - extindere imobil sediu administrativ, str. Industrială nr. 2A+2, investitor Iridex Group Salubrizare SRL.

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



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii societății Iridex Group Salubrizare SRL înregistrată sub nr. 112839/24.07.2020, cu sediul în județul Constanța, comuna Costinești, sat Schitu, în baza documentației completată cu adresa nr. 171905/10.11.2020, nr. 12927/21.01.2021 și nr. 13273/22.01.2021;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 120320 din 16.06.2021**

pentru Planul urbanistic de detaliu – extindere imobil sediu administrativ, str. Industrială nr. 2A+2, investitor  
Investitor: Iridex Group Salubrizare SRL  
Proiectant: SC Masstudio SRL  
Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru  
Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Industrială nr. 2A+2, în suprafață de 1690 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 250694, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost aprobată prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din zona de reglementare ZRA2a - subzona unităților predominant industriale.

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

- **Utilizari admise:** Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). Pentru ZRA 5b se recomanda initierea de catre CLMC impreuna cu Administratia Portului Maritim Constanta, a unui concurs de idei si a unor studii istorice, de impact si silueta pentru identificarea variantelor de restructurare – reconversie functionala a Portului Vechi Constanta.

ZRA 2: activitati industriale productive, nepoluante desfasurate în constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a); activitati productive desfasurate în constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);

- **Utilizari admise cu conditionari:**

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise în continuare cu conditia diminuarii cu cel puțin 50% a poluarii actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare.

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 + ZRA 4 + ZRA 5: sunt permise în mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie în caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor



respective.

- **Utilizari interzise:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- **Caracteristici ale parcelelor:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- **Conditii de echipare edilitara:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea Instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- **Circulatii si accese:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- **Stationarea autovehiculelor:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, flecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- **Amplasarea cladirilor fata de aliniament:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si calle ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; 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 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media

inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; 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, carosabila si feroviara uzinala.

- **Inaltimea maxima admisibila a cladirilor:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m;

- **Aspectul exterior al cladirilor:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- **Spatii libere si spatii plantate:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- **Imprejmuiri:** conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

- **Procent maxim de ocupare a terenului:** conform PUZ, dar nu peste 50%

- **Coefficient maxim de utilizare a terenului** (CUT = mc /mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Scopul prezentei documentații constă în modificarea *retragerilor laterale si posterioara* pentru amplasamentul propus spre studiu situat in Intravilanul Municipiului Constanța, Strada Industrială nr. 2A+2, Șantier 1, având nr. cadastral 250694.

Terenul propus spre studiu are o suprafata totala de 1690,00 mp..

Vecinătăți teren propus pentru studiu:

- La Nord: teren viran pe o lungime de 41,99 ml.;
- La Est: strada Industrială pe o lungime de 46,32 ml.;
- La Sud: IE 225357 pe o lungime de 40,76 ml.;
- La Vest: IE 2172529 pe o lungime de 26,21 ml. si IE 221693 pe o lungime de 14,43 ml.;

Se propune extinderea construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală), către partea posterioară a terenului, cu scop administrativ și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționari, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc. Noul corp de construcție va avea regim de înălțime de S+P+2E.

## AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale;

- subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;

Alinamentul terenul se va menține conform situației existente, acesta fiind la 0,70 metri față de limita de proprietate.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATĂ DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Astfel, amplasarea construcțiilor pe terenul studiat, identificat prin N.C. 250694, se va realiza conform edificabilului marcat în Planșa U06 – Reglementări urbanistice, aferentă prezentei documentații de tip P.U.D., după cum urmează :

- La nord: 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin: teren Primăria Municipiului Constanța, neconstruit;
- La est: 0,70 m, aliniament existent – se păstrează; vecin : Șos. Industrială;
- La sud: 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin : teren N.C. 225357, prezintă o construcție P+M, cu funcțiunea de grup alimentar și locuință de serviciu și nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) ;
- La vest : 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin : zonă industrială și de depozitare PROlift Constanta.

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 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*, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat astfel:

Art. 4. Construcții administrative

- a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

În consecință, pentru investiția propusă sunt necesare 14 locuri de parcare. Pe terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D. se vor asigura 30 de locuri de parcare.

Circulațiile, ocazional carosabile, vor fi diferențiate de circulațiile exclusiv pietonale prin marcaje la nivelul solului (pavaje, culori, texturi etc.).

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de acces și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acces, terase, circulații.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 *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*, astfel:

Construcții administrative: - vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50,00% din suprafața totală a terenului.

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație sunt necesari 845, 00 metri pătrați de spații verzi. Prin amenajarea aferentă Planșei U07 - Posibilități de mobilare urbanistică au fost prevăzuți 848,79 metri pătrați astfel:

- 461,55 metri pătrați pe teren;
- 387,24 metri pătrați vor fi amenajați pe terasele construcțiilor, sub formă de acoperișuri verzi.

BILANT TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	458,00	27,00%
SPAȚII VERZI asigurata pe teren*	451,55	27,31%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	356,68	21,10%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	98,86	5,84%
LOCURI DE PARCARE	320,65	18,75%
<b>TOTAL</b>	<b>1690,00</b>	<b>100,00%</b>

Indicatorii propuși prin prezenta documentație de urbanism, pentru terenul identificat prin N.C. 250694, vor fi după cum urmează:

P.O.T. = aprox. 27,00 % (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);

C.U.T. = 0,72 mp./A.D.C. (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);

Regim de înălțime = S+P+2E (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);

Funcțiune propusă = sediu administrative.

Distanța între construcția propusă și construcția de pe terenul învecinat din sud ce adăpostește funcțiunea de birouri și locuință de serviciu și care nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) va fi de 2,35 metri.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.10.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ documentația depusă **se va completa** cu următoarele înscrisuri solicitate prin certificatul de urbanism:
  - o simulare 3D;
- ❖ **memoriul general** va fi prezentat într-o structură similară unui Regulament local de urbanism, cu completarea prevederilor pentru toate articolele componente (reglementările care nu pot fi modificate prin PUD vor fi preluate conform PUG menționate în certificatul de urbanism nr. 3669/2019);
- ❖ în temeiul prevederilor art. 48 alin. (1) și alin. (2) lit. a), în vederea fundamentării încadrării din punct de vedere urbanistic a propunerii în context, planșa reglementări urbanistice va conține reprezentarea edificabilului maxim permis cu figurarea distanțelor față de construcțiile existente.

Ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare 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 **14.05.2021** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

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

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

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 3669/11.10.2019 (valabil până la 10.10.2021), emis de Primăria municipiului Constanța.

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

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape that resembles a triangle or a series of overlapping lines, positioned above a horizontal line.

## MEMORIU TEHNIC

### CAPITOLUL 1

### DATE GENERALE

#### I.01 Denumirea obiectului de investiții

PLAN URBANISTIC DE DETALIU - STRADA INDUSTRIALA NR. 2A+2, SANȚIER 1, CONSTANTA

#### I.02 Amplasamentul pentru care se inițiază P.U.Z.-ul

Judetul Constanta, Mun. Constanta, strada Industrială, nr. 2A+2, Santier 1

#### I.03 Beneficiar

IRIDEX GROUP SALUBRIZARE S.R.L.

#### I.05 Elaboratorul documentației

MASSTUDIO S.R.L. – CONSTANȚA  
tel: 0723.171.168

#### I.06 Faza proiect

P.U.Z.

#### I.07 Număr proiect

61A/2019

### 1.2 OBIECTUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Scopul prezentei documentații constă în modificarea *retragerilor laterale și posterioara* pentru amplasamentul propus spre studiu situat în intravilanul Municipiului Constanța, Strada Industrială, nr. 2A+2, Șantier 1, având nr. cadastral 250694.

Terenul propus spre studiu are o suprafața totală de 1690,00 mp..

Vecinătăți teren propus pentru studiu:

- La Nord: teren viran pe o lungime de 41,99 ml.;
- La Est: strada Industrială pe o lungime de 46,32 ml.;
- La Sud: IE 225357 pe o lungime de 40,76 ml.;
- La Vest: IE 2172529 pe o lungime de 26,21 ml. și IE 221693 pe o lungime de 14,43 ml.;

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.

## 2.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor au avut la bază:

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanta, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr. 653/25.11.1999, a carui valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr. 429/31.10.2018;
- Certificat de Urbanism nr. 3669 din 11.010.2019, în scopul elaborării P.U.D., a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 10.11.2021;
- 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;

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.

## CAPITOLUL 2

## STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

### 2.1 ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE

Terenul ce a generat documentația este situat în intravilanul Municipiului Constanța în zona de vest a orașului.

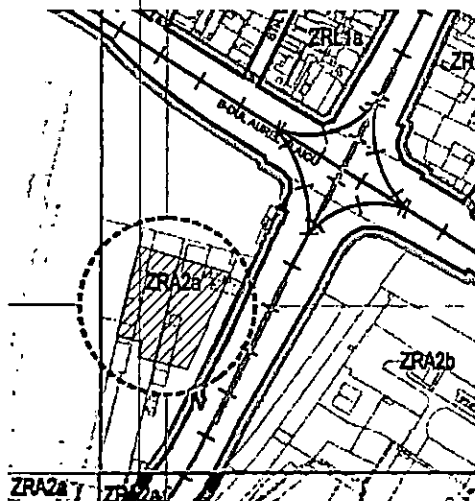
Zona din care face parte terenul are un caracter industrial și în ultima perioadă de timp a prezentat interes de noi investiții.

Zona are o accesibilitate bună și legături cu DN3 și autostrada A4. Terenul ce a generat documentația are deschidere la strada Industrială prin drept de servitute.



## 2.2 ZONA DE ACTIVITĂȚI URBANISTICE APROBATE

Amplasamentul studiat face parte din intravilanul Mun. Constanta, judetul Constanta, conform Planului Urbanistic General, aprobat, în vigoare.



Terenul ce a generat documentația prezentă, este înregistrat la categoria de folosință „curti construcții” și face parte din zona de reglementare ZRA 2a - subzona unităților predominant industriale.

Zona se compune din terenurile ocupate preponderent de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Conform P.U.G.M.C. zona este reglementată conform U.T.R. ZRA2 – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII, cu următoarele reglementări și indicatori urbanistici:



#### UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a);
- activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);

#### UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC;
- extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare.

#### UTILIZARI INTERZISE

- se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la capitolul UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI.

#### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri in toate ZRA si o suprafata minima de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive;
- pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m;
- dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC;
- crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;
- prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi in sa obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe strazile de categ. a III-a;

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; 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 industriale 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; se interzice

amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

#### AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELĂ

- 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, carosabila si feroviara uzinala.

#### CIRCULATII SI ACCESE

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

#### STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m.

#### ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;
- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare;
- inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20.0 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea Hmax la 9.0 metri;
- inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente;
- in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

#### ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

#### CONDITII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

### SPATII LIBERE ȘI PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

### ÎMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

### POSSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENURILOR

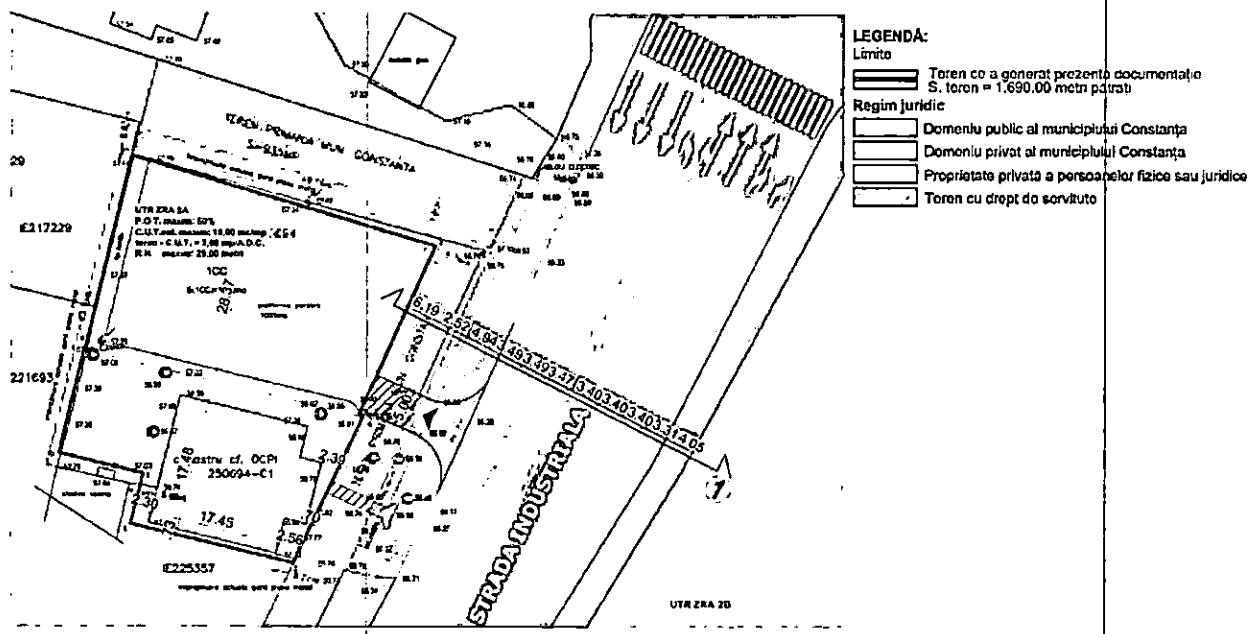
P.O.T.= 50%

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

C.U.T.= 10.0 mc/ mp teren.

## 2.3 REGIMUL JURIDIC

Terenul ce face obiectul documentatiei reprezinta proprietatea IRDEX GROUP SALUBRIZARE s.r.l., reprezentată prin administrator Anghel Dan-Tiberiu, în baza actului de alipire identificat prin încheierea de autentificare nr. 1648/10.07.2019.



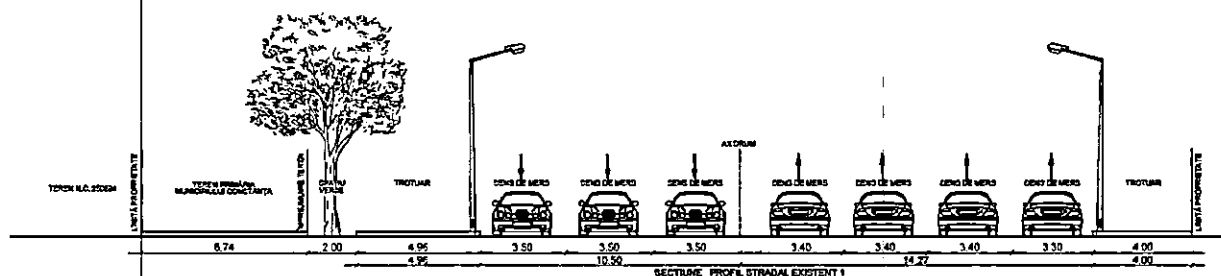
## 2.4 REGULATI, SPAȚII VERZI ȘI ÎMPREJMUIRI

### 2.4.1. CIRCULAȚII

Zona are o accesibilitate buna si legaturi cu Drumul Național DN3 și Autostrada A4.

Terenul ce a generat documentatia are acces pietonal și carosabil, prin drept de servitute, din Strada Industriala, ce faciliteaza legatura cu Bd. Aurel Vlaicu.

Terenul cuprins între trotuar și limita de proprietate aparține Primăriei Municipiului Constanța.



### 2.4.2. SPAȚII VERZI

În prezent, terenul situat în Strada Industrială nr. 2A+2 prezintă spații verzi amenajate de incintă.

Pentru stabilirea suprafeței minime aferente spațiilor verzi se va respecta 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.

### 2.4.3. ÎMPREJMUIRI

Terenul prezintă împrejmuire parțială cu gard de plasă metalică.

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care soclu de 0,50 metri și vor fi dublate cu gard viu. Între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile.

## 2.5 OCUPAREA TERENURILOR

Terenul ce a demarat prezenta documentație, situat în intravilanul Municipiului Constanța, identificat cu I.E. 250694, dispune de urmatoarele caracteristici si date de identificare:

- suprafata: 1690,00 mp;
- categoria de folosinta: curti constructii;
- proprietate imprejmuita partial cu gard plasa metalica;
- terenul dispune de 1 corp constructie: C1-250694 cu destinatia CAS (constructii administrative social-culturale) in suprafata construita la sol de 329 mp., avand regim de inaltime P+1E;
- bunul imobil a facut obiectul operatiunii de alipire a nr. cad. 225356 si 211726;
- terenul are acces direct la drumuri publice in mod gratuit, liber si nerestrictionat.

## 2.6 ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona dispune de rețele de utilități conform avizelor de utilități obținute.

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

**CAPITOLUL 3****REGLEMENTĂRI PROPUSE****3.1 TEMA DE PROIECTARE**

Beneficiarul dorește extinderea construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală), către partea posterioară a terenului, cu scop administrativ și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

Propunerile care au stat la baza prezentei documentații, au avut la bază următoarele:

- Asigurarea unei dezvoltări spațiale echilibrate d.p.d.v. 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.

**3.2 REGIM JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR PROPUSE**

Terenul ce face obiectul documentației, reprezintă proprietatea s.c. IRDEX GROUP SALUBRIZARE s.r.l., reprezentată prin administrator Anghel Dan-Tiberiu, în baza actului de alipire identificat prin încheierea de autentificare nr. 1648/10.07.2019.

Terenul ce a generat documentația are acces pietonal și carosabil, prin drept de servitute, din Strada Industrială.

**3.3 REGIMUL DE ÎNȚINUT PROPUȘ**

$S_{\text{teren}} = 1.690,00$  metri pătrați

$S_{\text{construită maxim}} = 845,00$  metri pătrați conform reglementărilor P.U.G.M.C.

$S_{\text{construită desfășurată maxim}} = 5.070,00$  metri pătrați conform reglementărilor P.U.G.M.C.

P.O.T. = 50,00% conform reglementărilor P.U.G.M.C.

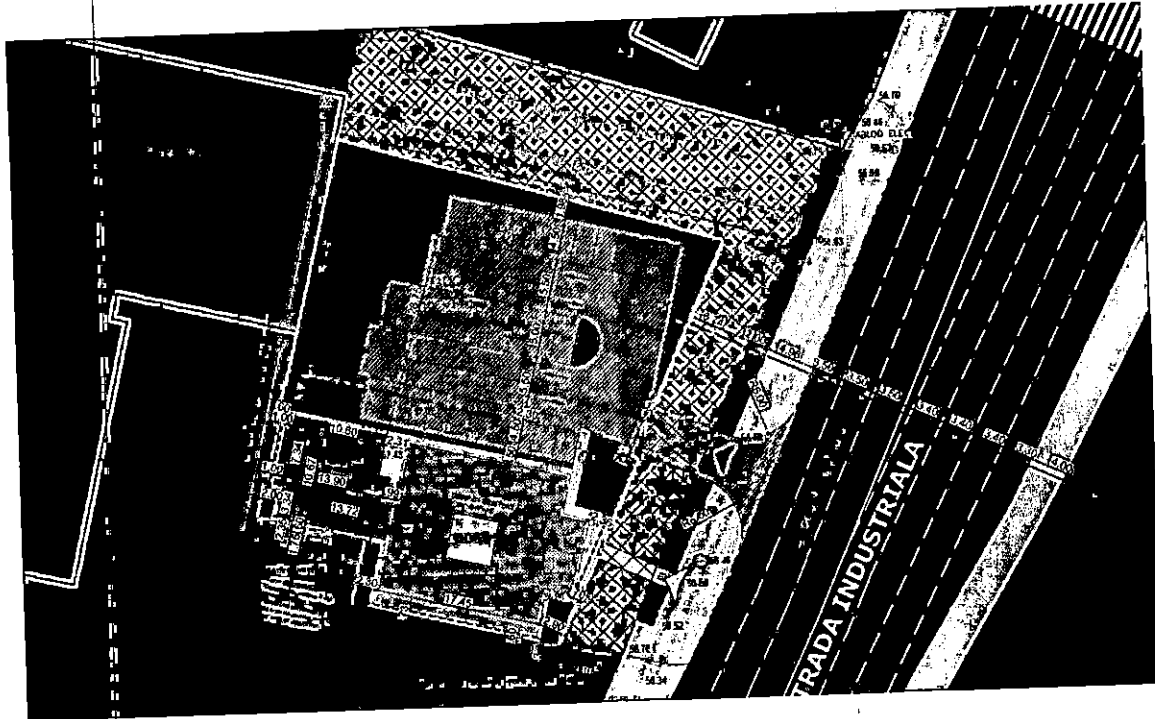
C.U.T. = 3,0 mp./A.D.C. conform reglementărilor P.U.G.M.C.

Regim de înălțime = maxim 20,00 metri conform reglementărilor P.U.G.M.C.

INDICATORI URBANISTICI							
U.T.R.	EXISTENT / PROPUS	S. teren (mp.)	P.O.T. (%)	C.U.T. (mp./ A.D.C.)	Suprafață construită (mp.)	Suprafață desf. construită (mp./A.D.C.)	R.H. max.
ZRA 2A - subzona unităților predominant industriale	EXISTENȚI	1.690,00 mp.	19,46	0,42	329,00 mp. construcție ce se va menține	712,00 mp. construcție ce se va menține	P+1E cf. carte funciara
	ADMIȘI CF. P.U.G. P.M.C	1.690,00 mp.	50,00%	3,00	845,00 mp.	5.070,00 mp.	20,00 metri
	CONFORM INVESTITIEI	1.690,00 mp.	27,00%	0,72	aprox. 458,00 mp.	1228,00 mp.	S+P+2E

### 3.4 FUNCȚIUNEA PROIECTULUI

Se propune extinderea construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală), către partea posterioară a terenului, cu scop administrativ și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc. Noul corp de construcție va avea regim de înălțime de S+P+2E.



În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el fiind determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Terenul studiat va fi împrejmuit pe toate cele patru laturi ale terenului conform reglementărilor specificate în Certificatul de urbanism nr. 3669 din 11.10.2019, astfel:

- Împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 metri din care soclu de 0,50 metri și vor fi dublate cu gard viu. Între parcelele industriale se vor realiza împrejuriri opace din materiale durabile.

### 3.2. ÎNĂLȚIME PROPUS

Regimul de înălțime maxim propus este de S+P+2E și se încadrează în regimul maxim de înălțime aprobat, de 20,00 metri.

### 3.3. AMPLASAREA CONSTRUCȚIILOR PE TEREN

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- amplasarea construcțiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale;
- subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate;

Aliniamentul terenul se va menține conform situației existente, acesta fiind la 0,70 metri față de limita de proprietate.

#### AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Prin prezenta documentație se propune ca retragerea clădirilor față de aceste limite să se realizeze conform legii nr. 287 din 17 iulie 2009 (actualizată la 1 octombrie 2011) privind Codul civil, astfel:

- Art. 612: Distanța minimă în construcții  
Orice construcții, lucrări sau plantații se pot face de către proprietarul fondului numai cu respectarea unei distanțe minime de 60 de cm față de linia de hotar, astfel încât să nu se aducă atingere drepturilor proprietarului vecin.
- Art. 615: Distanța minimă pentru fereastra de vedere
  - (1) Este obligatorie păstrarea unei distanțe de cel puțin 2 metri între fondul, îngrădit sau neîngrădit, aparținând proprietarului vecin și fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări ce ar fi orientate către acest fond.
  - (2) Fereastra pentru vedere, balconul ori alte asemenea lucrări neperpendiculare cu linia de hotar spre fondul învecinat sunt interzise la o distanță mai mică de un metru.
  - (3) Distanța se calculează de la punctul cel mai apropiat de linia de hotar, existent pe fața zidului în care s-a deschis vederea sau, după caz, pe linia exterioară a balconului, până la linia de hotar. Distanța, și în cazul lucrărilor neperpendiculare, se măsoară tot perpendicular, de la punctul cel mai apropiat al lucrării de linia de hotar și până la această linie.

Astfel, amplasarea construcțiilor pe terenul studiat, identificat prin N.C. 250694, se va realiza conform edificabilului marcat în Plansa U06 – Reglementări urbanistice, aferentă prezentei documentații de tip P.U.D., după cum urmează :

- La nord: 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin: teren Primăria Municipiului Constanta, neconstruit;
- La est: 0,70 m, aliniament existent – se păstrează; vecin : Șos. Industrială;

- La sud: 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin : teren N.C. 225357, prezintă o construcție P+M, cu funcțiunea de grup alimentar și locuință de serviciu și nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) ;
- La vest : 0,60 m, conform prevederilor Codului Civil; vecin : zonă industrială și de depozitare PROlift Constanta.

### 3.7 ASIGURAREA LOCURILOR DE PARCARE PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 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*, actualizat.

Autorizarea executării noilor construcții se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației și capacității clădirii după cum este specificat în Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța, cf. H.C.L. 113/ 27.04.2017, actualizat astfel:

Art. 4. Construcții administrative

- a) Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul).

În consecință, pentru investiția propusă sunt necesare 14 locuri de parcare. Pe terenul ce a generat prezenta documentație de urbanism de tip P.U.D. se vor asigura 30 de locuri de parcare.

Circulațiile, ocazional carosabile, vor fi diferențiate de circulațiile exclusiv pietonale prin marcaje la nivelul solului (pavaje, culori, texturi etc.).

### 3.8 ASIGURAREA SPAȚIILOR VERZI PENTRU INVESTIȚIA PROPUȘĂ

Spațiile vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă; spațiile neconstruite și neocupate de accese și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate; pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor se va evita impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru acces, terase, circulații.

Asigurarea spațiilor verzi se va face cu respectarea H.C.J.C. nr. 152 din 19.06.2013 *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*, astfel:

Construcții administrative: - vor fi prevăzute spații cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50,00% din suprafața totală a terenului.

Pentru terenul ce a generat prezenta documentație sunt necesari 845, 00 metri pătrați de spații verzi. Prin amenajarea aferentă Planșei U07 - Posibilități de mobilare urbanistică au fost prevăzuți 848,79 metri pătrați astfel:

- 461,55 metri pătrați pe teren;
- 387,24 metri pătrați vor fi amenajați pe terasele construcțiilor, sub formă de acoperișuri verzi.



**3.9 DEZVOLTAREA ECHIPĂRII EDILITARE**

Toate bransamentele necesare se vor realiza ulterior P.U.D., conform avizelor instituțiilor avizatoare și a studiilor de specialitate aferente (dupa caz).

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

Se interzice realizarea de clădiri fără racorduri de apă, canalizare și energie electrică.

**Conform avizului e-Distribuție Dobrogea nr.287104796/26.11.2019:** "Aviz de amplasament favorabil cu următoarele condiții: "Prezentul aviz este valabil doar pentru faza PUD, pentru celelalte faze se va reveni cu o nouă documentație pentru fiecare construcție în parte. Pe planurile de amplasament anexate s-a trasat Les 6kV existentă în apropierea amplasamentului. Amplasamentul propus nu afectează instalațiile SC E-Distribuție Dobrogea Sa. În caul în care vor fi găsite cabluri electrice în teren, care nu sunt figurate în planul anexat, se vor opri lucrările și se va solicita asistența din partea SC E-Distribuție Dobrogea s.a..

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistență tehnică suplimentară din partea UO MTJT Constanța 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 vor fi efectuate manual.

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 rețelilor 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 reprezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din prezentul aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului său, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), veți solicita la UO MTJT CONSTANȚA aviz tehnic de racordare."

**Conform avizului DISTRIGAZ SUD REȚELE nr.314.599.677/28.11.2019:** "Aviz favorabil cu mențiunile:

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin ordinul 32/ 2017 publicat în M.O.344/2018, cu modificările ulterioare, cu ordinul ANRE nr.97/2018, publicat în M.O. 447 / 29.05.2018 nr.165/2018 publicat în M.O. 769 / 6.10.2018.

Conform Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012: Art. 190 - Pentru protecția obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:

- a. să realizeze construcții de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale; în cazul în care, în mod excepțional, este necesar ca pe terenul pe care sunt amplasate acestea să se execute o construcție, solicitantul va suporta toate cheltuielile aferente modificărilor necesare, cu respectarea tuturor prevederilor referitoare la proiectarea și execuția lucrărilor în sectorul gazelor naturale și sub condiția cedării în patrimoniul operatorului a bunul rezultat;
- b. să efectueze săpături sau lucrări de orice fel în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale, fără avizul prealabil al operatorului de sistem;
- c. să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale;
- d. să intervină în orice mod asupra conductelor, echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale.

Viitoarele construcții și/sau instalațiile subterane se vor proiecta/monta/amplasa la cel puțin distanța minimă admisă (distanța de siguranță). Distanțele de siguranță, exprimate în metri, se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate și sunt prezentate în tabelul 1 și 2 din NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de distribuție a gazelor naturale, a racordurilor sau instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinul 47 / 2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Având în vedere că rețeaua de distribuție gaze naturale este într-o continuă dezvoltare, prin Certificatele de Urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, veți solicita și avizul societății noastre."

**Conform avizului S.C. RAJA S.A. nr. 1582/121658 din 03.12.2019:** "Vă comunicăm avizul de amplasament cu următoarele precizări:

Pe amplasamentul studiat pentru evitarea unor situații deprevăzute veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA SA Divizia Apa Canal Constanta. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și canalizare se va anunța de urgență RAJA SA și veți suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere pentru conductele descoperite.

Imobilul existent se alimentează cu apă printr-un branșament Dn.110mm PEHD executat din conducta de distribuție apă Dn.110mm PEHD existentă pe șos. Industrială. Deoarece branșamentul de apă existent este executat dintr-un material uzat fizic se impune înlocuirea acestuia cu un material corespunzător, agreat de RAJA SA.

Contorizarea consumului de apă pe branșamentul existent se face prin apometru Dn.32mm montat în căminul apometric existent pe branșamentul de apă, în incintă.

Evacuarea apelor uzate menajere se face printr-un racord de canalizare în colectorul unitar Dn.300mm Azb existent pe stradă. În instalațiile interioare aferente imobilului dv. Sunt deversate apele uzate ale imobilelor vecine. Nu veți întrerupe / busona evacuarea apelor uzate provenit de la aceste imobile până când proprietarii acelor imobile își vor realiza racorduri de canalizare, separate, în colectorul stradal.

Presiunea apei în zonă este 1,8 atm.

Pe Șos. Industrială există conductă de distribuție apă Dn.110mm PEHD, conductă magistrală de apă Dn.600mm OI, colectoarele unitare Dn.300mm Azb, colectorul Ov 1400/2100 mm."

Conform avizului S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. nr.1077/04.07.2019:  
"Telekom este de acord cu această lucrare numai în condițiile îndeplinirii următoarelor măsuri de protejare a rețelelor telefonice subterane și/sau aeriene:

Lucrările prevăzute în proiect nu afectează rețeaua de telecomunicații, dar execuția sa poate afecta instalațiile de telecomunicații. (Ex. Intersecții de alte rețele cu rețeaua de telecomunicații, construcții lângă rețeaua de telecomunicații, reabilitări drumuri la o adâncime mai mare decât adâncimea de pozare a canalizației / cablurilor, etc.).

Execuția lucrărilor pentru care s-a solicitat avizul efectuate în zona instalațiilor de telecomunicații se vor executa numai sub asistența tehnică a Telekom. Pentru aceasta, cu 48 de ore înainte de începerea lucrărilor beneficiarul/constructorul va solicita acordarea de asistență tehnică, telefonic sau prin fax, dl-Encica Nicolae, telefon 0241604222, 0766464141.

Predarea amplasamentului privind rețeaua tc. Existentă se va concretiza prin semnarea unui Proces Verbal de predare/primire amplasament, ce va constitui anexa unei Minute/Convenții, semnate de ambele părți, beneficiar/constructor și Telekom, la predarea amplasamentului.

În cazul lucrărilor de reabilitare drumuri, vor fi incluse și fondurile necesare ridicării sau coborârii gurilor de cămine telefonice la noul nivel al carosabilului, în cazul în care nivelul acestuia se va modifica față de cel existent, în urma lucrărilor de modernizare proiectate.

Toate lucrările proiectate prin această documentație în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Telekom.

În cazul în care sunt produse avarii ale instalațiilor de telecomunicații, ca urmare a nerespectării prevederilor prezentului aviz, contravaloarea lucrărilor de remediere a instalațiilor avariate, precum și daunele solicitate de clienții Telekom datorită întreruperii furnizării serviciilor, vor fi suportate de cel care a produs avaria."

### 3.10 INVESTIȚIE PROPUȘĂ

Având în vedere faptul că zona din care face parte terenul ce a generat documentația se situează într-o zonă a orașului ce a prezentat (în ultima perioadă de timp) și prezintă interes pentru noi investiții și dezvoltări, terenul în discuție dorește prin elaborarea P.U.D., modificarea retragerilor laterale și posterioare în vederea extinderii construcției existente (ce are destinația de construcție administrativă și social-culturală) și amenajarea incintei cu elementele necesare unei bune funcționări, precum: locuri de parcare, containere mobile, spații verzi etc..

### 3.11 BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ

BILANȚ TERITORIAL ZONĂ STUDIU P.U.D.	PROPUS	
	SUPRAFAȚĂ	
ZONIFICARE	mp.	%
CONSTRUCȚII	458,00	27,00%
SPAȚII VERZI asigurate pe teren*	461,55	27,31%
CIRCULAȚIE OCAZIONAL CAROSABILĂ	356,68	21,10%
CIRCULAȚIE PIETONALĂ	98,86	5,84%
LOCURI DE PARCARE	320,85	18,75%
TOTAL	1690,00	100,00%

\* suprafață la care se adaugă 387,24 metri pătrați asigurați pe terasa verde a clădirilor, rezultând un total de 848,79 metri pătrați de spații verzi (50,22% din suprafața terenului)

Prezenta documentație de urbanism, întocmită conform *Legii 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului* detaliază amplasarea pe teren, față de limitele de proprietate, a unor construcții cu funcțiunea de locuire și funcțiuni complementare, a accesurilor auto și pietonale aferente și conformarea arhitectural-volumetrică, precum și amenajarea incintei.

Astfel investiția ce a generat elaborarea Planului Urbanistic de Detaliu se va încadra în următorii indicatori urbanistici, conform P.U.G.M.C.:

P.O.T. max. admis = 50,00%;  
C.U.T. max. admis = 3,00 mp. ADC/mp. teren;  
R.h. max. = 20,00 m.

Indicatorii propuși prin prezenta documentație de urbanism, pentru terenul identificat prin N.C. 250694, vor fi după cum urmează:

P.O.T. = aprox. 27,00 % (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);  
C.U.T. = 0,72 mp./A.D.C. (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);  
Regim de înaltime = S+P+2E (se încadrează în reglementările anterior aprobate - P.U.G.M.C.);  
Funcțiune propusă = sediu administrative.

Distanța între construcția propusă și construcția de pe terenul învecinat din sud ce adăpostește funcțiunea de birouri și locuință de serviciu și care nu dispune de ferestre pe latura nordică (către terenul ce a generat P.U.D.) va fi de 2,35 metri.

Întocmit,  
Urb. Alexandra TUDOR

Urb. Bianca Raluca NEDEA



