

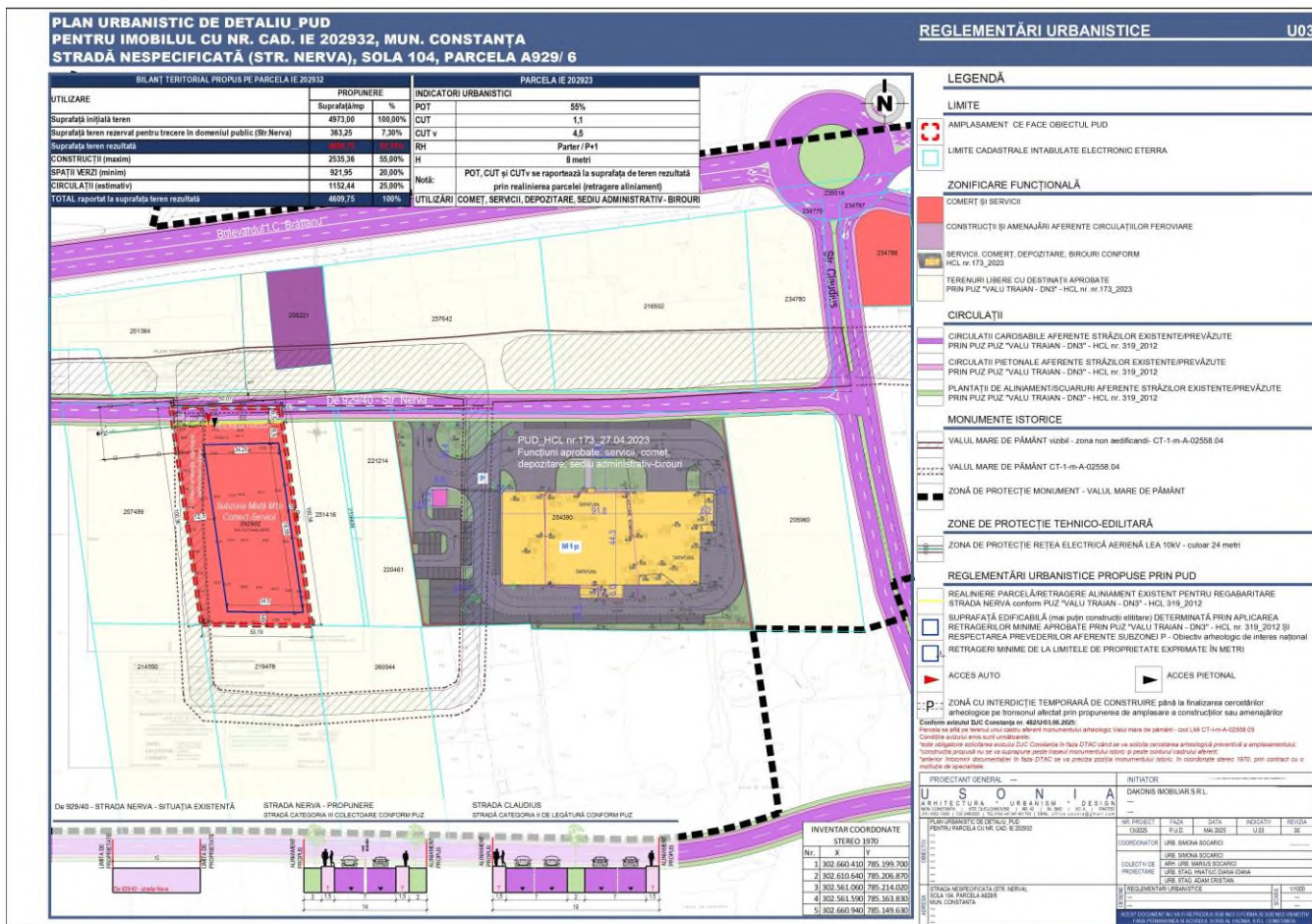
**ANUNȚ CONSULTARE**  
**P.U.D. pentru imobilul cu nr. cad. IE 202932**

**ADRESA:** Mun. Constanța, nr. Sola 104, Parcela A929/6

**ARGUMENTARE:** PUD se elaborează pentru ridicarea interdicției temporare de construire stabilită prin PUZ “Valu Traian-DN3” pentru terenuri cu suprafață mai mare de 3000mp și are drept scop detalierea reglementărilor urbanistice aprobate pentru construirea unei clădiri cu regim de înălțime maximum P+1 cu utilizare pentru servicii, comerț, depozitare, sediu administrativ – birouri.

**BENEFICIAR:** Dakonis Imobiliar SRL

**ELABORATOR:** S.C. USONIA S.R.L.



**PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII  
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN. CONSTANȚA  
ÎN PERIOADA **29.09.2025-13.10.2025****

**OBSERVAȚIILE POT FI TRANSMISE:**

ÎN SCRIS ÎN FORMAT ELECTRONIC PRIN E-MAIL LA ADRESA [primarie@primaria-constant.ro](mailto:primarie@primaria-constant.ro),  
PRIN POȘTĂ LA ADRESA BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENT PLANIFICARE URBANĂ sau  
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) SITUAT ÎN INCINTA CITY PARC MALL,  
BD. ALEXANDRU LAPUȘNEANU NR. 116C.

**Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ** va colecta și va transmite proiectantului/ beneficiarului eventualele opinii/observații formulate **Beneficiarul/Elaboratorul** argumentează (ne)preluarea opiniilor, observațiilor formulate

**Răspunsul** la observațiile transmise în scris va fi comunicat în scris de către Primăria Mun. Constanța

**Persoana responsabilă cu informarea și consultarea**

Email: [georgiana.terciu@primaria-constanta.ro](mailto:georgiana.terciu@primaria-constanta.ro)  
Adresa: Primăria Mun. Constanța, Bd. Tomis nr.51, Etaj 2, Compartimentul PLANIFICARE URBANĂ, camera 212

**Date de contact elaborator: office.usonia@gmail.com**

**Etapele preconizate pentru consultarea publicului până la aprobarea planului:**

Conform H.C.L. nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul Mun. Constanta

**> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTARE DOCUMENTAȚIE 29.09.2025-13.10.2025 (15 ZILE CALENDARISTICE)**

**> COMUNICAREA REZULTATELOR 14.10.2025-24.10.2025 (10 ZILE)**

## MEMORIU JUSTIFICATIV aferent PLAN URBANISTIC DE DETALIU

**„PUD pentru imobilul cu nr. cad. IE 202932”  
Jud. Constanța, Mun. Constanța, nr. Sola 104, Parcela A929/6  
Beneficiar: Dakonis Imobiliar SRL**



**MAI - IUNIE 2025**



## **CUPRINSUL MEMORIULUI GENERAL**

|                                                                                                                                               |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>CAPITOLUL 1 INTRODUCERE .....</b>                                                                                                          | <b>3</b>  |
| 1.1 Date de recunoștere a documentației.....                                                                                                  | 3         |
| 1.2 Obiectul lucrării .....                                                                                                                   | 3         |
| <b>CAPITOLUL 2 ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ.....</b>                                                                                                    | <b>4</b>  |
| 2.1 Situarea obiectivului în cadrul localității .....                                                                                         | 4         |
| 2.2 Concluziile studiilor de fundamentare .....                                                                                               | 5         |
| 2.3 Prescripții și reglementări din documentatii de urbanism aprobate.....                                                                    | 5         |
| 2.4 Concluzii din documentații elaborate concomitent PUD .....                                                                                | 10        |
| <b>CAPITOLUL 3 SITUAȚIA EXISTENTĂ.....</b>                                                                                                    | <b>11</b> |
| 3.1 Accesibilitatea la căile de comunicații .....                                                                                             | 11        |
| 3.2 Suprafața ocupată, limite si vecinătăți, indici de ocupare ai terenului .....                                                             | 12        |
| 3.3 Suprafețe de teren libere și construite .....                                                                                             | 14        |
| 3.4 Caracterul zonei .....                                                                                                                    | 14        |
| 3.5 Funcțiunile clădirilor .....                                                                                                              | 14        |
| 3.6 Regimul juridic al terenurilor .....                                                                                                      | 14        |
| 3.7 Concluziile studiului geotehnic privind condițiile de fundare .....                                                                       | 15        |
| 3.8 Accidente de teren .....                                                                                                                  | 17        |
| 3.9 Adâncimea apei subterane.....                                                                                                             | 17        |
| 3.10 Parametri seismici ai zonei.....                                                                                                         | 17        |
| 3.11 Analiza fondului construit existent (înălțime, structură, stare).....                                                                    | 17        |
| 3.12 Echiparea edilitară existentă .....                                                                                                      | 17        |
| <b>CAPITOLUL 4 REGLEMENTĂRI.....</b>                                                                                                          | <b>19</b> |
| 4.1 Obiective solicitate prin tema program .....                                                                                              | 19        |
| 4.2 Funcționalitatea, amplasarea și conformarea construcțiilor .....                                                                          | 22        |
| 4.3 Capacitatea, suprafața desfasurată.....                                                                                                   | 22        |
| 4.4 Principii de compoziție .....                                                                                                             | 24        |
| 4.5 Integrarea și amenajarea noilor construcții și armonizarea cu cele existente menținute .....                                              | 24        |
| 4.6 Principii de intervenție asupra construcțiilor existente .....                                                                            | 24        |
| 4.7 Modalități de organizare și rezolvare a circulației auto și pietonale .....                                                               | 25        |
| 4.8 Principii și modalități de integrare și valorificare a cadrului natural și de adaptare a soluțiilor de organizare la relieful zonei ..... | 25        |
| 4.9 Condiții de instituire a regimului de zonă protejată și condiționari impuse de acesta.....                                                | 25        |
| 4.10 Soluții pentru reabilitarea ecologică și diminuarea poluării .....                                                                       | 27        |
| 4.11 Prevederea unor obiective publice în vecinătatea amplasamentului .....                                                                   | 27        |
| 4.12 Soluții pentru reabilitarea și dezvoltarea spațiilor verzi .....                                                                         | 28        |
| 4.13 Profiluri transversale caracteristice.....                                                                                               | 28        |
| 4.14 Lucrări de sistematizare verticală propuse .....                                                                                         | 28        |
| 4.15 Regimul de construire .....                                                                                                              | 28        |
| 4.16 Asigurarea utilităților.....                                                                                                             | 28        |
| 4.17 Bilanț teritorial amplasament studiat.....                                                                                               | 29        |
| <b>CAPITOLUL 5 CONCLUZII.....</b>                                                                                                             | <b>29</b> |
| <b>ANEXE .....</b>                                                                                                                            | <b>30</b> |

## CAPITOLUL 1

## INTRODUCERE

### 1.1 DATE DE RECUNOȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

|                   |                                                                                                                                                                    |
|-------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Denumire          | PLAN URBANISTIC DE DETALIU - PUD<br>pentru imobilul cu nr. cad. IE 202932                                                                                          |
| Scop/Obiectiv     | Construire imobil cu regim de înălțime maximum 2 niveluri<br>supraterane (P+1) cu utilizare pentru servicii, comerț, depozitare,<br>sediu administrativ – birouri. |
| Adresa            | Jud. Constanța, Mun. Constanța, nr. Sola 104, Parcela A929/6                                                                                                       |
| Suprafață parcelă | 5000mp (din acte) și 4972,85mp (din măsurători)                                                                                                                    |
| Beneficiar:       | Dakonis Imobiliar SRL                                                                                                                                              |
| Data elaborării   | Mai 2025                                                                                                                                                           |

### 1.2 OBIECTUL LUCRĂRII

Obiectul lucrării contă în elaborarea și avizarea Planului urbanistic de detaliu pentru parcela cu număr cadastral IE 202932 situată în proximitatea Bulevardului I.C.Brătianu, nr. Sola 104, Parcela A929/6, pe De 929/40 (Strada Nerva), zona Valu Traian – DN3.

Conform Certificatului de urbanism nr. 719/06.05.2025 emis de Primăria Mun. Constanța în scopul elaborării unor studii de specialitate, pentru parcela IE 202932 **este necesară întocmirea și aprobarea unui PUD** în temeiul Regulamentului de urbanism aferent PUZ 'Valu Traian – DN3', aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012.

Parcela cu număr cadastral IE 202932 face parte din teritoriul reglementat prin **PUZ Zona Valu Traian – DN3, Mun. Constanța – HCL nr. 319/20.11.2012 și este afectată de interdicție temporară de construire până la elaborarea PUD pentru că parcela are o suprafață mai mare de 3000mp.**

Conform prevederilor Legii nr. 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare și ale Ordinului nr.233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.350/2001:

(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 reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, accesurile auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică, modul de ocupare a terenului.*

(3) *Planul urbanistic de detaliu se elaborează numai pentru reglementarea amanunțită a prevederilor stabilite prin Planul urbanistic general sau Planul urbanistic zonal.*

**Planul urbanistic de detaliu este instrumentul de proiectare urbană care, în limita indicatorilor urbanistici stabiliți de documentațiile de urbanism de rang superior, reglementează retragerile față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, procentul de ocupare a terenului, accese auto și pietonale, conformarea arhitectural-volumetrică în raport cu funcționarea zonei și cu identitatea arhitecturală a acesteia, în baza unui studiu de specialitate, modul de ocupare a terenului cu stabilirea zonei edificabile, conformarea spațiilor publice.**

Prezentul Plan Urbanistic de Detaliu preia și detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUZ 'Valu Traian – DN3' pentru amplasamentul studiat, respectiv parcela cu nr. cad. IE 202932.

## CAPITOLUL 2

## ÎNCADRAREA ÎN ZONĂ

### 2.1 SITUAREA OBIECTIVULUI ÎN CADRUL LOCALITĂȚII

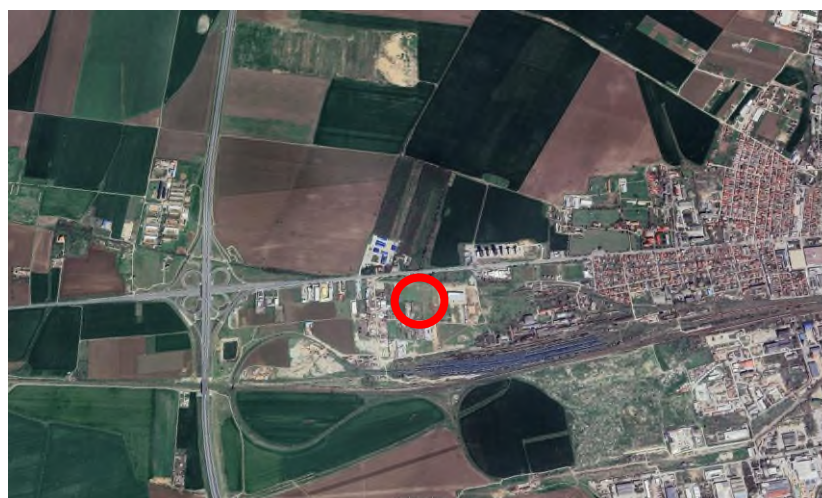
Amplasamentul studiat se afla în partea de Vest a municipiului Constanța, în zona ansamblului rezidențial Novopolis, la sud de Bulevardul I.C. Brătianu/DN3, între bulevardul Aurel Vlaicu și centura ocolitoare în regim de autostradă (A4) a municipiului care realizează legătura cu Autostrada A2 – Autostrada Soarelui.

Din punct de vedere morfologic, amplasamentul face parte din insula urbană delimitată de De 929/40 - strada Nerva, strada Claudius, strada Septimius Severus și strada Augustus, caracterizată prin construcții cu funcțiuni precum hale producție, depozitare, birouri, spații expunere (showroom), ateliere auto cu regim de înălțime cuprins între Parter și P+2.

Parcela cu număr cadastral IE **202932**, ce face obiectul prezentei documentații, este proprietate privată a Dakonis Imobiliar SRL, fiind delimitată cadastral de următorii vecini:

- La nord: De 929/40 – Str. Nerva
- La est: IE 251416
- La sud: IE 219478
- La vest: IE 257499

Suprafața totală a parcelei este 4972,85mp (din măsurători) și 5000mp (din acte) și este teren intravilan având categoria de folosință: teren arabil.



Încadrarea în zonă, Sursa foto: Google maps



Imagine satelitară 3D, Sursa foto: Google Earth



| INVENTAR COORDONATE STEREO 1970<br>PARCELA IE 202932 |             |             |
|------------------------------------------------------|-------------|-------------|
| Nr.                                                  | X           | Y           |
| 1                                                    | 302.660.410 | 785.199.700 |
| 2                                                    | 302.610.640 | 785.206.870 |
| 3                                                    | 302.561.060 | 785.214.020 |
| 4                                                    | 302.561.590 | 785.163.830 |
| 5                                                    | 302.660.940 | 785.149.630 |

## 2.2 CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE

Pentru prezenta documentație de urbanism au fost realizate următoarele studii solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 719/06.05.2025:

1. **Suportul topografic și cadastral** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de ing. Jianu Valentina Carmen și avizat de O.C.P.I. Constanța

2. **Studiul geotehnic** pus la dispoziție de inițiator, întocmit de ing. Ana Ionescu.

3. Alte studii – nu au fost solicitate prin Certificatul de urbanism sau prin avizele și acordurile obținute.

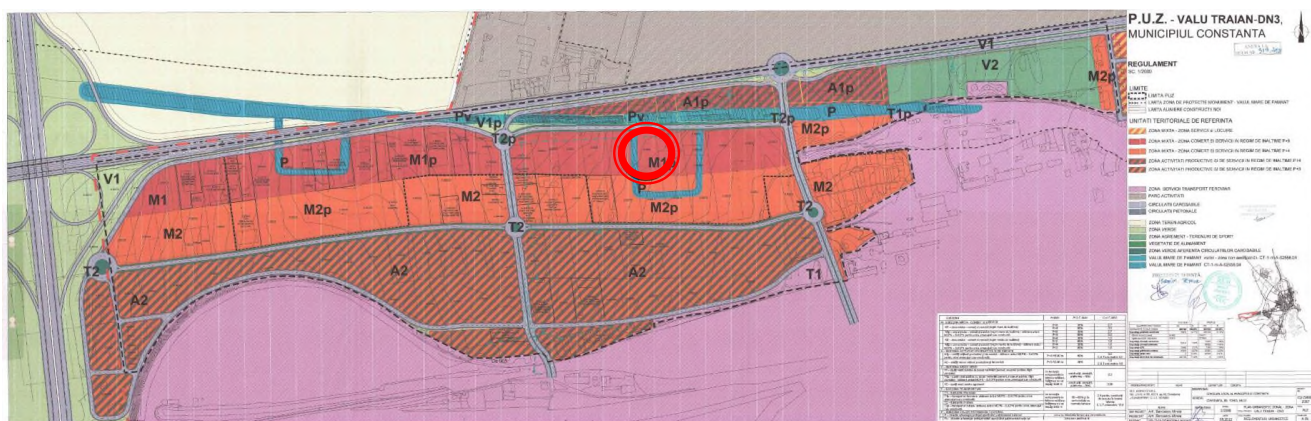
1. **Studiul topografic** a pus la dispoziție suportul cadastral conform datelor din edidențele OCPI Constanța, precum și caracteristicile naturale și artificiale existente pe amplasament și în proximitatea acestuia și fost utilizat ca plan suport pentru întocmirea pieselor desenate aferente documentației PUD.

2. **Studiul geotehnic** a determinat stratificația terenului în amplasament, caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor întâlnite în foraje, adâncimea nivelului pânzei freatice și condițiile estimative de fundare.

Au fost realizate 2 foraje geotehnice (FG1, FG2) și două sondaje de penetrare dinamică super grea (DPSH1, DPSH2).

## 2.3 PRESCRIPTII ȘI REGLEMENTĂRI DIN DOCUMENTATII DE URBANISM APROBATE

Documentația PUD preia și detaliează reglementările urbanistice aprobate prin documentația de urbanism superioară, **PUZ "Valu Traian – DN3", Mun. Constanța – HCL nr. 319/20.11.2012.**



Plan UTR-uri aferent **PUZ Zona Valu Traian – DN3, Mun. Constanța**,  
Sursa foto: primăria-constanța.ro

Amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 202932 cu suprafața măsurată de 4973mp, face parte din subzona de reglementare **M1p – subzona mixtă – comerț și servicii** și din subzona de reglementare **P – subzona valori patrimoniu cultural**.

### **M1p – subzona mixta – comerț și servicii**

Pentru subzona de reglementare **M1p** reglementările urbanistice în vigoare precizate în Certificatul de urbanism nr. 719 din 06.05.2025 sunt următoarele:

#### **Articolul 1 - Utilizari Admise**

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

#### **Articolul 2 - Utilizări Admise Cu Condiționări**

-clădirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale: locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD. Având în vedere ca zona nu deține în acest moment utilități specifice locuirii (spații comerciale, sanatare, educație) sunt încurajate locuințele care conțin și acest tip de funcțiuni)

- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea; se recomandă ca activitățile în care accesul publicului nu este liber să nu reprezinte mai mult de 30% din lungimea străzii incluse în zona mixta și să nu formeze segmente de astfel de fronturi mai lungi de 40 metri;

- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;

- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;

#### **Articolul 3 - Utilizări Interzise:**

-activități productive poluante, cu risă tehnologică sau incomode prin traficul generat;

-depozitări de materiale reutilizabile;

-platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, vizibile din circulațiile publice majore;

-depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;

-lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și constructive de pe parcelele adiacente;

-orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

#### **Condiții de constructibilitate a parcelelor:**

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

#### **Caracteristici ale parcelelor (Suprafețe, Forme, Dimensiuni)**

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

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

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

#### **Amplasarea terenului față de străzile adiacente**

- terenul se va retrage pentru realizarea drumului proiectat în partea de Nord a lotului cu ampriza de 14 metri (carosabil – 7m + trotuar 2x1,5m + spațiu verde 2x2,00m), conform plan REGLEMENTĂRI URBANISTICE și planul CIRCULAȚII EXISTENT ȘI PROPUS, aferent PUZ aprobat prin HCL nr.319/20.11.2012

#### **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

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

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

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

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

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

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

#### **Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelor**

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

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

-clădirile se vor retrage fata de limita posterioară la o distanță de cel puțin jumătate din înălțimea clădirii măsurată la cornișă, dar nu mai puțin de 6.00 m;

-în cazul clădirilor comerciale și de producție se admite regimul compact de construire cu condiția respectării celorlalte prevederi ale regulamentului.

-în cazul fronturilor discontinue, în care parcela se învecinează numai pe una dintre limitele laterale cu o clădire având calcan pe limita de proprietate, iar pe cealaltă latură se învecinează cu o clădire retrasă de la limita laterală a parcelei și având pe fațada laterală ferestre ale unor încăperi principale, noua clădire se va alipi de calcanul existent, iar fata de limita opusă **se va retrage la o distanță egală cu minim 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 3,00 m**; se admit retrageri de minim 3,00 m la construcțiile cu P+2 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi principale precum și la constructive cu P+4 niveluri având pe fațada laterală ferestre de la încăperi în care nu au loc activități permanente și deci care nu necesită lumina naturală;

#### **Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela**

-clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte; distanța se poate reduce la jumătate din înălțime, dar nu mai puțin de 6,00 m, numai în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente care necesită lumina naturală.

-curțile închise vor avea o suprafață de minim 30,00 mp cu condiția ca cel puțin una din dimensiunile în plan ale curții să fie de minim 1/2 H.

#### **Circulații și accese**

-parcela este construibilă numai dacă are asigurat un acces carosabil de min 3,00 m lățime dintr-o circulație publică în mod direct sau prin drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate;

-în cazul fronturilor continue la strada, se va asigura un acces carosabil în curtea posterioară printr-un pasaj dimensionat astfel încât să permită accesul autovehiculelor de stingere a incendiilor; distanța dintre aceste pasaje măsurată pe aliniament nu va depăși 30,00 m;

se pot realiza pasaje și curți comune, private sau accesibile publicului permanent sau numai în timpul programului de funcționare precum și pentru accese de serviciu;

-în toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

**Staționarea autovehiculelor** - se vor respecta prevederile HCL nr.113/27.04.2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrări de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu modificările și actualizările ulterioare.

#### **Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor**

- regim maxim de înălțime - P+8

-înălțimea maximă admisibilă în planul fațadei nu va depăși distanța dintre aliniamente; pot fi adăugate suplimentar unul sau două niveluri în funcție de volumetria caracteristică străzii, cu condiția retragerii acestora în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade;

-în cazul în care într-o intersecție există deja o marcă pe colț a poziției favorizate a clădirilor printr-un plus de înălțime, se admite pentru o nouă clădire de colț depășirea în planul fațadei a înălțimii maxime admisibile cu unul sau două niveluri pe o lungime de maxim 15,00 m de la intersecție, peste care pot urma alte două niveluri retrase în limitele unui arc de cerc cu raza de 4,00 m continuat cu tangenta sa la 45 grade, astfel:

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

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

#### **Aspectul exterior al clădirilor**



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

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

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

- materiale de construcție - armonizarea texturii finisajelor cu cea a clădirilor învecinate, evitarea materialelor care pot compromite integrarea în caracterul zonei, respectarea materialelor construcției inițiale în caz de refacere și extindere;

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

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

-se interzic imitații stilistice după arhitecturi străine zonei, realizarea unor false mansarde, imitații de materiale sau utilizarea improprie a materialelor, utilizarea culorilor stridente sau stralucitoare;

- se interzice desfigurarea arhitecturii fațadelor și deteriorarea finisajelor prin tratarea vitrinelor și a registrului parterului sau prin instalarea firmelor și a panourilor de afișaj, inclusiv a sistemelor de iluminare a acestora ;

-elementele de mobilier urban vor respecta arhitectura clădirilor.

-în cazul utilizării funcțional a mai multor parcele pentru o nouă construcție, se va menține exprimarea în plan și în arhitectura fațadelor a amprentelor parcelarului inițial.

-noile intervenții vor urmări creșterea gradului de coerență și vor accentua prin arhitectura noilor clădiri, prin amenajările exterioare prin elementele de mobilier urban, firme, reclame, iluminat nocturn, vegetație, importanța și atractivitatea zonei.

## **Condiții de echipare edilitară**

-toate construcțiile noi vor fi racordate la rețelele edilitare publice de apă, canalizare;

-în cazul alimentării cu apă în sistem propriu se va obține avizul autorității competente care administrează resursele de apă;

-la clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială va fi făcută pe sub trotuare pentru a se evita producerea gheții;

-se va asigura evacuarea rapidă a apelor meteorice din spațiile accesibile publicului la rețeaua de canalizare;

- noile clădiri vor fi echipate fie cu o antenă colectivă și o rețea de videocomunicații conform reglementărilor tehnice în vigoare, fie cu un bransament la rețeaua cablata;

-toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat;

-se interzice dispunerea pe fațade a antenelor TV-satelit și a antenelor pentru telefonie mobilă.

- cu excepția telecomunicațiilor speciale, se interzice dispunerea de piloneti zabreliti (tripozi uniți cu grinzi cu zabrele) pe terasele clădirilor care nu sunt tehnice sau industriale.

## **Spații libere și spații plantate**

- se vor identifica, proteja și păstra în timpul executării constructor arborii importanți existenți având peste 4,00 m înălțime și diametrul tulpinii peste 15,00 cm; în cazul tăierii unui arbore se vor planta în schimb alți 10 arbori în perimetrul unor spații plantate publice din apropiere;

- în grădinile de fațadă ale echipamentelor publice minim 40% din suprafața va fi prevăzută cu plantații înalte;

- terenul care nu este acoperit cu construcții, platforme și circulații va fi acoperit cu gazon și plantat cu un arbore la fiecare 100 mp;

- parcajele vor fi plantate cu un arbore la fiecare 4 locuri de parcare și vor fi înconjurate cu un gard viu de 1,2 metri înălțime;

- în zona cu terenuri contractile se vor evita speciile care prin tipul de rădăcină pot mari sensibilitatea la umiditate a terenului de fundare.

- minim 20% din incintă va fi amenajată cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și dezvoltarea de zone cu potențial de spații de recreere, agrement (1 arbore la 30mp).

## **Împrejmuiri**

- se va menține caracterul existent al împrejmuirilor astfel:

- în cazul fronturilor retrase de la aliniament, gardurile spre stradă vor avea, conform regulamentelor anterioare, înălțimea de minim 2,00 m din care un soclu opac de 0,60 m, partea superioară fiind transparentă realizată din fier forjat sau plasa metalică și vor putea fi dublate de gard viu; poate fi autorizată o înălțime diferită în cazul reconstrucției sau restaurării unei împrejmuiri existente sau pentru a permite racordarea la o împrejmuire existentă;

- stâlpii de susținere în cazul în care nu sunt metalici, se vor armoniza cu finisajul clădirii principale și al gardurilor alăturate;

- portile se vor armoniza cu împrejmuirea;

- pe limitele laterale și posterioare gardurile vor fi opace și vor avea înălțimea maximă de 2,50 m; aceasta înălțime permite mascarea față de vecinătăți a garajelor, serelor etc.;

- construcțiile publice vor putea face excepție ca dimensiuni și calitate a decoratiei gardurilor și portilor de intrare care se vor armoniza cu arhitectura clădirii.

- se recomandă separarea spre strada a terenurilor echipamentelor publice și bisericilor cu garduri transparente de 2,00 m înălțime din care 0,60 m soclu opac, dublate de gard viu. Gardurile de pe limitele laterale și posterioare vor fi opace și vor avea înălțimea de minim 2,20 m;

- spațiile comerciale și alte servicii retrase de la aliniament pot fi lipsite de gard, pot fi separate cu borduri sau cu garduri vii și pot fi utilizate ca terase pentru restaurante, cafele etc.

**Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

**POT maxim = 60% pentru P+4**

**Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)**

**CUT maxim = 3 pentru P+4**

### **Subzona patrimoniu cultural P - obiectiv arheologic aparținând patrimoniului național – zona cu interdicție temporară de construire**

Pentru subzona de reglementare P reglementările urbanistice în vigoare precizate în Certificatul de urbanism nr. 719 din 06.05.2025 sunt următoarele:

Zona / subzona de patrimoniu cultural este atipică pentru regulamentul general de urbanism dar a fost introdusă în acest P.U.Z. datorită existenței în zona studiată a unei valori de patrimoniu cultural: **Valu mare de pamant - obiectiv arheologic recunoscut ca monument istoric și înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.04.** În plus, aceasta valoare de patrimoniu este reperul major al zonei, zona fiind identificată administrativ ca „Zona Valu Traian”, nume aproape identic cu cel al comunei din apropiere (comuna Valul lui Traian). Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zona protejată iar zona cu suprafața de rază min.100 m în jurul acestui val (suprafața delimitată pe limite cadastrale, conform planșa A-06.Reglementări Urbanistice) este reglementată ca zonă de protecție a obiectivului cultural.

Pentru protejarea patrimoniului cultural se prevăd următoarele măsuri:

- cercetarea arheologică prealabilă completă pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amenajare sau amplasare a construcțiilor care se vor efectua în limitele amprizei inițiale a monumentului;
- supravegherea arheologică pentru toate lucrările ce afectează terenul în limita distanței de 100m stânga - 100m dreapta, precum și recuperarea materialelor arheologice în condițiile stabilite de cercetătorii specialiști angajați în activitatea de supraveghere.

Realizarea investițiilor în această zonă este condiționată de executarea de cercetări arheologice exhaustive în zona ce face obiectul PUZ-ului - zona sitului arheologic Valul lui Traian, cu toate elementele sale componente (val, sant, drum, caste) conform aviz nr. 187 Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

Obiectivul respectiv nu a fost afectat până în prezent de construcții sau amenajări pe amplasamentul sau în imediata vecinătate. Totuși, având în vedere presiunea cererii locale imobiliare de a se construi în zonă, precum și ținând cont de proiectele de infrastructură rutieră ce urmează a fi demarate în curând parțial în vecinătatea valului de pamant (ex: artera ocolitoare), prezentul P.U.Z. propune reglementarea unor măsuri speciale de protecție a obiectivului de patrimoniu și a zonei de protecție din jurul acestuia, prioritar prin declararea amplasamentului obiectivului ca „zonă non-aedificandi” în zonă în care acesta este vizibil (subzona Pv) și **zona cu interdicție temporară de construire până la finalizarea cercetărilor arheologice complete pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construcțiilor sau amenajări (subzona P).**

Scopul acestor măsuri este de a păstra și asigura vizibilitate și accesibilitate maximă la valul de pamant, favorizând astfel potențialul de valorificare al acestuia în interes cultural și promovarea specificului local prin simbolul identitar: Valu (lui) Traian.

#### **Articolul 1 - Utilizări admise (P)**

-P - conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

#### **Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționari (P)**

-P - conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național;

#### **Articolul 3 – Utilizări interzise (P)**

- activități care pot provoca degradarea clădirilor protejate sau sunt incompatibile cu statutul de zonă protejată;
- activități productive poluante, cu risă tehnologică sau incomode prin traficul generat; construcții provizorii de orice natură - inclusiv chioșcuri și panouri publicitare, de orice dimensiune și indiferent de modalitatea lor de montare; depozitare en-gros;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice; activități care utilizează pentru depozitare și producție terenul vizibil din circulațiile publice sau din instituțiile publice;
- depozitari de materiale refolosibile; platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- stationarea și gararea autovehiculelor în construcții multietajate;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice.

## **Amplasarea clădirilor față de aliniament**

P - coform UTR - M2p și studiilor de specialitate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

## **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

P - coform UTR - M2p și studiilor de specialitate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

## **Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă**

P - coform UTR - M2p și studiilor de specialitate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

## **Circulații și accese**

P - coform UTR - M2p și studiilor de specialitate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național. Întreaga zonă necesită o sistematizare a circulațiilor, cu trasarea unor circuite pietonale alternând cu spații de odihnă, prevederea de parcaje publice pentru vizitatori. În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor handicapate sau cu dificultăți de deplasare.

## **Staționarea autovehiculelor**

P - conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

-se consideră că zona va fi dedicată cu precădere pietonilor. Rezolvarea servirii cu parcaje presupune apelul la zonele învecinate.

## **Înălțimea maximă admisă a clădirilor**

P - conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

## **Aspectul exterior al clădirilor**

P - conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

## **Condiții de echipare edilitara**

- zona necesită completarea rețelelor edilitare:

- toate rețelele se vor poza în canale subterane, vizitabile sau cu acces facil. Se va evita amplasarea de complexe edilitare (statii de transformare etc).

- toate construcțiile vor fi racordate la rețelele edilitare publice;

- se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice în rețeaua de canalizare;

- toate noile bransamente pentru electricitate și telecomunicații vor fi realizate îngropat.

## **Spații libere și plantatii plantate**

-se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor să se evite impermeabilizarea terenului pe minimum necesar pentru accese.

## **Imprejurimi**

P - conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național.

## **Procent maxim de ocupare a terenului (POT)**

- zonă cu interdicție temporară de construire până la finalizarea cercetărilor arheologice complete pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construcțiilor, în intravilan

- construcții sau amenajări sunt permise în zonă doar pe baza studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național

POT maxim - conform UTR - M2p

Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

CUT maxim - conform UTR - M2p

## **Condiții de avizare**

- în vederea autorizării construcțiilor noi sunt necesare studii de inserție, fotomontaje sau machete.

- pentru faza Certificat de urbanism nu se admit derogări de la prezentul regulament; pentru faza Proiect de autorizare de construire este necesar avizul Ministerului Culturii și Patrimoniului Național;

- pentru intervenții în spațiul public (mobiliu urban, pavimente, vegetației, etc.), neincluse în acest regulament, se vor întocmi proiecte ce vor fi avizate conform legii, inclusiv prin avizul Ministerului Dezvoltării, Lucrărilor Publice și Locuințelor la faza Certificat de urbanism și al Ministerului Culturii și Patrimoniului Național, la faza Proiect de autorizație de construire.

## **2.4 CONCLUZII DIN DOCUMENTAȚII ELABORATE CONCOMITENT PUD**

Anterior elaborării PUD au fost efectuate Studiul topografic.

Concomitent elaborării PUD au fost efectuate Studiu de soluție (stabilirea accesurilor auto, pietonale, asigurarea locurilor de parcare pe amplasament) sintetizat pe planșa U06-Ilustrare de temă și Studiul geotehnic.

Studiul topografic a pus la dispoziție suportul topografic al zonei și amplasamentul în coordonate Stereo 1970, ridicarea topografică fiind utilizată ca plan suport pentru elaborarea PUD.

Studiul geotehnic a pus la dispoziție condițiile geotehnice existente și condițiile de fundare pentru amplasament. Concluziile Studiului geotehnic sunt prezentate la capitolul 2.2. Alte elemente relevante ale studiului sunt precizate la capitolul 3.7.



Studiul de soluție și propunerea de mobilare urbanistică prezentată demonstrează că există posibilitatea realizării accesurilor auto, pietonale și asigurarea locurilor de parcare și a spațiilor verzi necesare funcțiunilor prevăzute pe amplasament.

## CAPITOLUL 3

## SITUAȚIA EXISTENTĂ

### 3.1 ACCESIBILITATEA LA CĂILE DE COMUNICAȚII

Amplasamentul studiat este situat pe De 929/40 (strada Nerva), cale de comunicație rutieră pietruită până în zona amplasamentului studiat, lucrare realizată odată cu edificarea construcției BHS Trans pe parcela cu nr. cad. 254390.

Accesul în zona amplasamentului se realizează din Bulevardul I.C.Brătianu prin sensul giratoriu din zona ansamblului Novopolis/Dacia Rent Car Service de la intersecția cu strada Claudius și ulterior prin strada Claudius și strada Nerva.

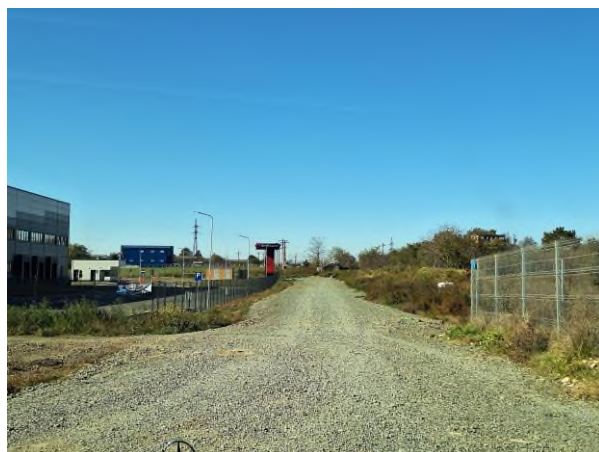
Parcela are un front stradal de cca. 50 metri la De 292/40 – strada Nerva care în prezent nu este modernizată cu un profil urban de stradă în dreptul amplasamentului ce face obiectul PUZ. De 292/40 (strada Nerva) are o lățime variabilă 6,5metri – 8, 35metri în dreptul amplasamentului.

Strada Claudius are două benzi de circulație, dublu sens și se încadrează în categoria străzilor urbane de categorie III de circulație. Acesta nu este amenajată complet până la intersecția cu strada Nerva.

Strada Augustus situată la Vest de amplasament și care se intersectează cu bulevardul I.C.Brătianu în zona amplasamentului vaporului este o alternativă de acces către strada Nerva. Strada Augustus are două benzi de circulație, dublu sens și se încadrează în categoria străzilor urbane de categorie III de circulație.

Bulevardul I.C. Brătianu este o arteră de circulație de categorie I, cu două benzi de circulație pe fiecare sens, fără trotuare amenajate cu excepția zonei recent edificate din ansamblul Novopolis și a zonei de vis-à-vis, în dreptul reprezentanței auto Dacia Renault.

Din punct de vedere al transportului în comun, ultima stație CTBUS a traseului liniei 48 – stația Palas este situată la cca.650metri de sensul giratoriu de la intersecția străzii Claudius cu bulevardul I.C.Brătianu.



Sens giratoriu intersecție B-dul I.C.Brătianu cu strada Claudius (stânga) și Strada Nerva (dreapta), Sursa foto: autor

Conform aviz **Regionala CRF Constanța** nr. 7/2/1853/ 12.06.2025, lucrările propuse nu afectează infrastructura feroviară publică sau privată a CNCF „CFR” SA. Terenul pentru care se elaborează Planul Urbanistic de Detaliu, în suprafață de 5000mp, cu nr. Cadastral 202932/ UAT Consanța, este situat pe partea stângă a liniei CF București – Constanța, în zona km 219+300, la o distanță de aproximativ 250m din axul liniei de cale ferată cea mai apropiată, liniile din grupa B a stației CF Palas.

În vecinătatea locației nu există linii de cale ferată care să aparțină CNCF „CFR” SA – Sucursala Regională CF Constanța și lucrările se vor executa în afara zonei de protecție de 100m a infrastructurii feroviare.

### 3.2 SUPRAFAȚA OCUPATĂ, LIMITE SI VECINĂȚĂȚI, INDICI DE OCUPARE AI TERENULUI

Pe amplasamentul PUD, cu suprafață măsurată de 4973mp nu se află construcții și amenajări.

Parcela are o geometrie regulată și un aliniament către De 929/40 – strada Nerva (cca. 50 metri). Parcela prezintă două limite laterale de proprietate către parcele proprietate privată neconstruite și o limită posterioară către o parcelă privată de asemenea neconstruită.

Vecinătățile sunt reprezentate:

- la Est – parcela IE 251416 (pe o lungime de cca. 100 metri),
- la Sud – parcela IE 219478 (pe o lungime de cca. 50 metri)
- la Vest – parcela IE 257499 (pe o lungime de cca. 100 metri).

Cele mai apropiate construcții existente față de amplasamentul PUD sunt:

- clădirea BHS Trans, edificată recent pe parcela IE 254390. Pentru această parcelă a fost elaborată și aprobată documentația de urbanism PUD aprobată prin HCL nr. 173/27.04.2023 pentru funcțiuni de servicii, comerț, depozitare, sediu administrativ – birouri cu un regim de înălțime P+1. Acesta se află la o distanță de cca.100metri de amplasamentul PUD.

- clădirea dezafectată aparținând CFR situată pe parcela 205221 (vis-a-vis de amplasamentul PUD).

- construcții cu funcțiuni de servicii și depozitare situate la distanțe de 50 – 100metri de amplasament (în partea de Sud și de Vest).

Regimul de înălțime existent în zonă este Parter înalt – P+1/P+2. Caracterul zonei generat de utilizările existente deși densitatea este foarte scăzută este unul caracteristic serviciilor cu caracter terțiar, cu un parcellar neomogen, cu suprafețe de teren inițiale de 5000mp din care unele se mențin iar altele au fost demembrate sau alipite.



Imobile existente în zona de studiu

Sursa: <https://geoportal.ancpi.ro/imobile.html>



# U S O N I A

A R C H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSKI | NR. 42 | BL. BM3 | SC. A | PARTER  
J13 / 4352 / 2008 | CUI 24863505 | TEL./FAX +40 341 401 763 | EMAIL office.usonia@gmail.com



*Foto vecinătăți Sud și Vest (stânga) și vecinătăți Nord și Vest (dreapta), Sursa foto: autor*



*Foto clădire dezafectată CFR (stânga) și vecinătăți Sud (dreapta), Sursa foto: autor*



*Foto amplasament PUD – Perspectivă spre De 929/40 – str. Nerva, Sursa: foto autor*

PLAN URBANISTIC DE DETALIU, MUN. CONSTANȚA, NR. SOLA 104, PARCELA A929/6





*Foto amplasament PUD - Perspectivă spre BHS Trans, recent edificat, Sursa: foto autor*

### 3.3 SUPRAFEȚE DE TEREN LIBERE ȘI CONSTRUITE

Pe amplasamentul nu studiat există construcții, întreaga suprafață fiind liberă. Parcelele vecine nu sunt construite.

### 3.4 CARACTERUL ZONEI

Caracterul insulei urbane din care face parte amplasamentul PUD (delimitat de străzile Nerva, Claudius, Augustus și Septimius Severus) este predominat de servicii cu caracter terțiar (sedii firme, depozitare, servicii).

În raza de 200metri față de amplasament se află BHS TRANS (servicii, comerț, depozitare și sedii administrative-birouri), Adams Garage (service auto), Depozit flori Dovaltino, FATII – ARTRI Constanța (centru de pregătire profesională – Fundația Academiei de Transport Intern și Internațional).

În raza de 600metri față de amplasament crește numărul serviciilor (reprezentanțe de mașini, benzinării, alimentație publică: Lukoil, Dacia Rent Car Service, MHS Truck Service și sunt prezente și alte utilizări precum Direcția Silvică Constanța – Romsilva și Ansamblul rezidențial Novolopsis.

### 3.5 FUNCȚUNILE CLĂDIRILOR

Pe amplasamentul PUD nu există construcții iar în proximitatea acestuia se află construcții cu funcțiuni din sfera serviciilor cu caracter terțiar.

### 3.6 REGIMUL JURIDIC AL TERENURILOR

Amplasamentul PUD, parcela cu număr cadastral 202932, este proprietate privată conform actelor de proprietate puse la dispoziție de beneficiar.

Vecinii amplasamentului studiat prin PUD sunt tere aflate în domeniul public al Mun. Constanța (De 929/40 – strada Nerva) și terenuri proprietate privată amplasate la limitele de Sud, Est și Vest.

### 3.7 CONCLUZIILE STUDIULUI GEOTEHNIC PRIVIND CONDIȚIILE DE FUNDARE

După Normativ NP 074-2022 pentru stabilirea categoriei geotehnice a amplasamentului s-au analizat:

| Factorii care condicionează riscul geotehnic | Descrierea situației din amplasamentul studiat | Punctaj estimativ |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------|
| Condiții de teren                            | Teren dificil                                  | 6 puncte          |
| Apă subterană                                | Fără epuismențe                                | 1 punct           |
| Importanța construcției                      | Normală                                        | 3 puncte          |
| Vecinătăți                                   | Fără risc                                      | 1 punct           |
| Seismicitate                                 | Zona seismică cu $a_g = 0,20$ g                | 2 puncte          |
| Punctaj estimativ                            |                                                | 13 puncte         |

Analizând punctajul obținut, amplasamentul cercetat se încadrează în categoria geotehnică 2 și prezintă risc geotehnic moderat.

Conform Studiului geotehnic anexat în urma lucrărilor de teren realizate ( 2 foraje geotehnice FG1, FG2 realizate conform NP 074 -2022, 2 sondaje de penetrare dinamică super grea DPSH 1, DPSH 2 realizate cu sonda TG 63-100 PAGANI conform DIN 4094 -Încercare de penetrare dinamică) stratificația terenului din amplasament se prezintă astfel:

- de la suprafața terenului până la adâncimea de -1,90m de la cota teren actual, s-a întâlnit stratul de umplutură pământ cenușiu;
- urmează stratul de loess galben - prafărgilos, întâlnit în foraje până la adâncimea de -3,80m de la cota teren actual;
- în continuare s-a întâlnit stratul de argilă prafoasă cafenie până la adâncimea de -5,20m de la cota teren actual;
- stratificația se continuă cu stratul de loess galben, întâlnit până la adâncimea de -7,50m de la cota teren actual;

Având în vedere:

- succesiunea litologică evidențiată prin lucrările de cercetare;
- caracteristicile fizico-mecanice ale pământurilor ce constituie zona de influență a fundațiilor;
- categoria geotehnică a amplasamentului;

Pentru amplasare imobil propus, Studiul geotehnic recomandă:

#### **VARIANTA I:**

- fundarea directă pe stratul de loess galben;
  - adâncimea de fundare recomandată  $D_f = -1,90$  m de la cota teren actual;
  - pentru dimensionarea fundațiilor - radier din b.a., se recomandă presiunea convențională de calcul  $p_{conv} = 80$  kPa care se va corecta conform observațiilor mai jos menționate.
- Pentru fundații tălpi continue din b.a.- grinzi de fundare, se recomandă presiunea convențională de calcul  $p_{conv} = 130$  kPa care se va corecta conform observațiilor mai jos menționate.
1. Conform prevederilor normativului NP 125/2010 "Presiunea  $p_{conv}$  corespunde suprafeței terenului natural constituit din PSU și este valabilă pentru orice lățime a fundației.
  2. Valoarea presiunii convenționale corespunzătoare unei situații de proiectare se va corecta în funcție de numai de adâncimea de fundare cu valoarea  $\gamma \times D_f$ , care să adauge la valoarea menționată.
  3. Pentru PSU cu grade de saturație intermediare, valorile  $p_{conv}$  se determină prin interpolare.
  4. În situația unui pământ inundat ( $S_r > 0,8$  se va avea în vedere rezistența structurală P0).
  5. Pentru construcții fundate pe teren natural PSU, fără măsuri de îmbunătățire, se vor avea în vedere următoarele:
- dimensiunea minimă a fundației să nu fie mai mică de 0,6 m;
  - pentru fundațiile exterioare, adâncimea de fundare va fi de minimum 1,5 m;
  - pentru fundațiile interioare adâncimile minime de fundare vor fi de 1,0 m;
  - tălpile fundațiilor vor fi coborate sub pardoseala subsolului cu minimum 0,80 m;

- fundarea trebuie să se facă în mod obligatoriu sub zona cu frecvențe găuri de rozatoare și trebuie să depășească stratul vegetal, cu luarea în considerare a adâncimii de îngheț.

6. Prin compactare la un grad de compactare Proctor D = 95% presiunile convenționale ale PSU cresc cu cca.15÷20 %.

Proiectarea și realizarea fundatilor se va face în conformitate cu prescripțiile din Normativ 125-2010 privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire și cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stări limită.

La proiectare se va avea în vedere conformarea infrastructurii astfel încât să poata prelua eventualele diferențe de tasare.

La calculul preliminar al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte următoarele condiții:

- $N_f/A \leq p_{conv}$  în gruparea fundamentală
- $N_s/A \leq p_{conv}$  în gruparea specială

Unde

$N_f$  este încărcarea verticală de calcul din GF-gruparea fundamentală

$N_s$  este încărcarea verticală de calcul din GS-gruparea specială

$A$ -aria bazei fundație  $=L \times B$

- la încărcare excentrică după o singură direcție:

$p_{ef,max} \leq 1.2 p_{conv}$  în gruparea fundamentală

$p_{ef,max} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea specială

- la încărcare excentrică după două direcții:

$p_{ef,max} \leq 1.4 p_{conv}$  în gruparea fundamentală

$p_{ef,max} \leq 1.6 p_{conv}$  în gruparea specială

unde  $p_{ef,max}$  și  $p_{ef,max}$ -presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcări de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială.

Pentru tasarea absolută se vor respecta prevederile NP 112 -2014, astfel încât tasarea maximă  $S_{max} \leq 80$  mm pentru structura în cadre sau  $S_{max} \leq 150$  mm pentru construcții multietajate cu structură pe pereți portanți (zidărie din blocuri sau caramidă armată).

**VARIANTA II:** În situația în care în interior au loc procese umede:

- fundarea pe teren îmbunătățit prin intermediul pernei din deșeu de cariera-agregat de piatră 0 -25 mm.

Îmbunătățirea terenului prin intermediul pernei din sau deșeu de cariera - agregat de piatră 0- 25 mm va face obiectul unui alt proiect întocmit de un proiectant de specialitate.

La realizarea proiectului de îmbunătățire a terenului se vor lua în considerare dimensiunile construcției, încărcările aduse de construcție asupra terenului de fundare și structura de rezistență.

Grosimea pernei din deșeu de carieră - agregat de piatră 0 -25 mm, va fi calculate de inginerul de specialitate (ing.rezistență) astfel încât pe suprafața pernei presiunea nu va depăși valoarea de 180 kPa, iar sub perna pe stratul de loess galben presiunea nu va depăși valoarea de 80 kPa.

Pentru tasarea absolută se vor respecta prevederile NP 112-2014, astfel încât tasarea maximă  $S_{max} \leq 80$  mm pentru structura în cadre sau  $S_{max} \leq 150$  mm pentru construcții multietajate cu structura pe pereți portanți (zidărie din blocuri sau caramidă armată).

Perna propusa din deșeu de cariera - agregat de piatră 0 -25 mm va fi așezată pe stratul de loess galben la adâncimea cca.de -2,10m de la cota teren actual.

Proiectarea și realizarea fundațiilor se va face în conformitate cu prescripțiile din Normativ pentru proiectarea structurilor de fundare directă NP 112-2014, STAS 3300/2-85 cu respectarea criteriilor privind calculul terenului la stări limită.

La proiectare se va avea în vedere conformarea infrastructurii astfel încât să poată prelua eventualele diferențe de tasare.

La calculul preliminar al terenului de fundare pe baza presiunilor convenționale trebuie să se respecte următoarele condiții:

-  $N_f/A \leq p_{conv}$  în gruparea fundamentală

-  $N_s/A \leq p_{conv}$  în gruparea specială

Unde

$N_f$  este încărcarea verticală de calcul din GF - gruparea fundamentală

$N_s$  este încărcarea verticală de calcul din GS - gruparea specială

$A$ -aria bazei fundație  $=L \times B$

- la încărcare excentrică după o singură direcție:

$p_{ef,max} \leq 1.2 p_{conv}$  în gruparea fundamentală



*p.ef.max ≤ 1,4 pconv în gruparea specială*

*- la încărcare excentrică după două direcții:*

*p.ef.max ≤ 1,4 pconv în gruparea fundamentală*

*p.ef.max ≤ 1,6 pconv în gruparea specială*

*unde*

*p.ef.max și p.ef.max-presiunea medie verticală pe talpa fundației provenită din încărcări de calcul din gruparea fundamentală, respectiv din gruparea specială.*

### Recomandări

Deoarece terenul de fundare din amplasament loess-praf argilos loessoid face parte din grupa pământurilor sensibile la umezire se vor adopta și respecta cu strictețe atât prin proiectare, execuție cât și în timpul exploatarei construcției măsurile prevăzute în "NP 125-2010-Normativ privind fundarea construcțiilor pe pământuri sensibile la umezire (proiectare, execuție, exploatare) în vederea evitării infiltrării în teren a apelor de suprafață.

Pentru fazele următoare de proiectare (DTE,DTAC) se vor realiza lucrări de teren amanunțite (foraje, sondaje de penetrare dinamica super grea cu sonda TG 63 -10C PAGANI) pentru a stabili cu exactitate soluția optimă de fundare.

### 3.8 ACCIDENTE DE TEREN

Terenul este relativ plan si nu este expus riscului unor fenomene de instabilitate de tipul prabușirilor sau al alunecărilor de teren, fiind stabil din punct de vedere geotehnic.

### 3.9 ADÂNCIMEA APEI SUBTERANE

La data realizării lucrărilor de teren, nivelul hidrostatic nu a fost intencționat în foraje până la adâncimea investigată.

### 3.10 PARAMETRI SEISMICI AI ZONEI

Din punct de vedere seismic, România aparține unei zone seismice moderate până la ridicată.

Din punct de vedere al zonării teritoriului Romaniei în termenii de valori de vârf ai accelerației terenului pentru proiectare ag cu IMR = 225 ani și 20 % probabilitate de depășire în 50 ani, mun. Constanta conform P100/1 - 2013, se încadrează în zona seismică cu ag = 0,20 g și o perioadă de control Tc=0,7sec a spectrului de răspuns.

### 3.11 ANALIZA FONDULUI CONSTRUIT EXISTENT (ÎNĂLȚIME, STRUCTURĂ, STARE)

Pe amplasament nu există construcții.

În proximitatea amplasamentului, fondul construit existent este reprezentat de construcții destinate serviciilor cu caracter terțiar având regim de înălțime Parter înalt – P+1.

Cu excepția construcției dezafectate CFR existentă în partea de Nord, celelalte construcții existente în zonă sunt relativ recente și se prezintă într-o stare bună.

### 3.12 ECHIPAREA EDILITARĂ EXISTENTĂ

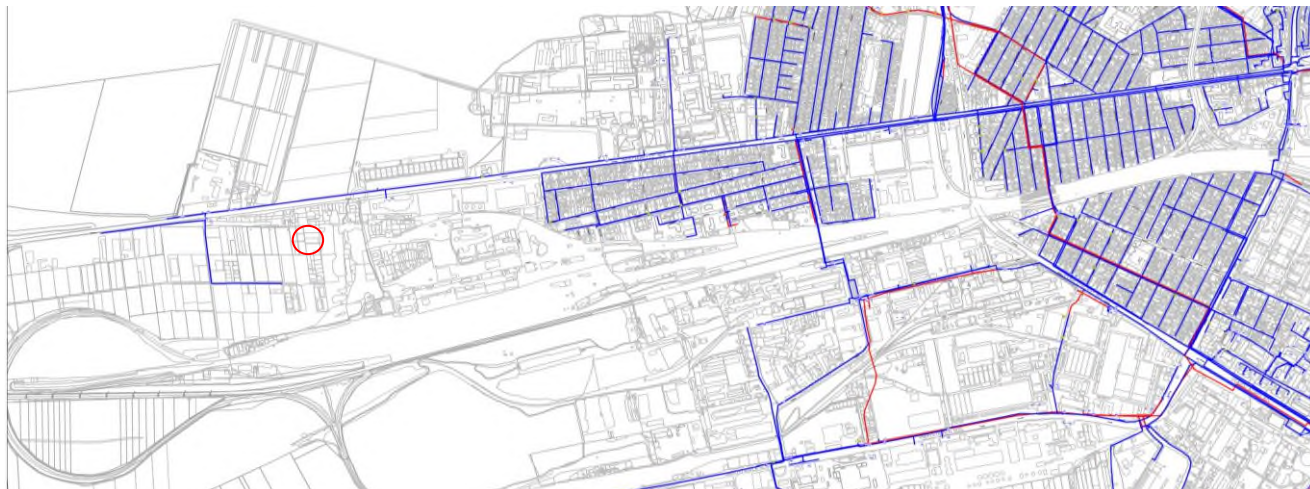
În zona adiacentă amplasamentului, pe domeniul public, există rețele publice de utilități: alimentare cu apă, canalizare, energie electrică și gaze, conform planșei U05-Reglementari edilitare.

#### a) Alimentarea cu apa si canalizarea

Conform **aviz S.C.RAJA S.A. nr. 14480/28.05.2025:**

Pe B-dul I.C.Brătianu există conducta magistrală de apă Dn 400mm F, iar pe str. Augustus (la aproximativ 250m de amplasament), există conducta de distribuție apă Dn 110mm PEHD.

Apele pluviale provenite de pe suprafața construită vor fi dirijate prin burlane la nivelul solului.  
 Pe bulevardul I.C. Brătianu și pe strada Claudius se află conducta de canalizare P.



Sistemul de alimentare cu apă al Mun. Constanța, detaliu pentru zona de studiu (cu albastru: conducte de distribuție apă; cu roșu: conducte apă nefuncționale), Sursa foto: Planului de analiză și acoperire a riscurilor - HCL nr. 359/29.08.2024



Sistemul de canalizare al Mun. Constanța, detaliu pentru zona de studiu (cu maro: conducte de canalizare menajeră; cu verde: conducte de canalizare pluvială, cu portocaliu: conducte de canalizare unitară, cu roșu: conducte de canalizare refulare, cu mov: conducte de canalizare descărcare), Sursa foto: Planului de analiză și acoperire a riscurilor - HCL nr. 359/29.08.2024

#### b) Alimentarea cu energie electrica

Conform **aviz de amplasament Rețele Electrice România S.A. nr. 26906770/04.06.2025:**

Pe planurile de amplasament anexate s-au trasat LEA 10kV, LES 10kV existente pe amplasament. Se vor păstra distanțele minime impuse de normativele în vigoare în conformitate cu Ordin nr. 225 din 09.12.2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobate prin Ordinul 239/2019 față de instalațiile existente, aflată în gestiunea SC REȚELE ELECTRICE ROMÂNIA SA.

Conform ORDIN nr. 225 din 9 decembrie 2020 pentru modificarea și completarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, aprobată prin Ordinul președintelui Autorității Naționale de Reglementare în Domeniul Energiei nr. 239/2019, emisă de ANRE, Capitolul II – Culoare de trecere (de funcționare), zone de protecție și de siguranță pentru LEA cu tensiuni nominale peste 1 Kv:

Distanța minimă de siguranță, ds, este de:

- **3 m**, în cazul LEA cu tensiunea nominală  $\leq 110$  kV;

Lățimile normate ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit, sunt următoarele:

- **24 m**, pentru LEA cu tensiuni între 1 și 36 kV.

Pentru linii electrice în cablu zona de protecție și zona de siguranță se stabilesc astfel:

2. În cazul instalării în pământ a cablurilor de medie și/sau de joasă tensiune:

a) zona de protecție a traseului de cabluri coincide cu zona de siguranță, este simetrică față de axul traseului și are lățimea de **0,8 m**; în plan vertical zonele de protecție și de siguranță ale traseului de cabluri se delimitează prin distanța (adâncimea) de pozare în valoare de cel puțin 0,8 m;

c) Conform **adresă TRANSELECTRICA nr. 8700/05.06.2025**, nu se impune obținerea unui **aviz de amplasament**.

Obiectivul se află la o distanță de cca. 2046 m față de LEA nouă 400 Kv Constanța Nord – Medgidia Sud.

**d) Alimentarea cu gaze naturale**

Conform **aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE**, nr. **73083-321.092.741/02.06.2025**:

Operatorul sistemului nu deține rețea de distribuție în proximitatea amplasamentului.

Dezvoltarea rețelei de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr. 7/2022.

Amplasarea obiectivelor noi, construcții noi și/sau lucrări de orice natură în zonă de protecție a conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor de reglare sau reglare-măsurare a gazelor naturale (SRS/SRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC) a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018 aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr. 1 și nr. 2), a prevederilor Legii energetice electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

**e) Alimentarea cu energie termică**

Conform **aviz TERMOIFICARE Constanța**, nr. **7650/02.06.2025**, nu există rețele termice pe amplasamentul propus.

**f) Telecomunicații**

Conform **aviz DIGI Romania** nr. **3035266693/06.06.2025**, în zonă nu există rețea subterană.

Conform **aviz ORANGE Romania S.A.** nr. **9010105/05.06.2025**, în zonă nu există traseu Orange.

**g) Conform aviz CONPET S.A. nr. 24637/16.06.2025**

Lucrarea propusă nu afectează Sistemul Național de Transport al Petrolului.

## CAPITOLUL 4

## REGLEMENTĂRI

### 4.1 OBIECTIVE SOLICITATE PRIN TEMA PROGRAM

Prin prezenta documentație de urbanism se preiau și se detaliază reglementările urbanistice aprobate prin PUZ "Valu Traian-DN3", Mun. Constanța aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012.

**Ulterior aprobării PUD se poate demara procedura de elaborare a proiectului tehnic în vederea construirii unei clădiri cu regim de înălțime maximum 2 niveluri supraterane (P+1) cu utilizare pentru servicii, comerț, depozitare, sediu administrativ – birouri.**

Prin PUD se detaliază modul specific de construire pe parcelă cu respectarea reglementărilor aprobate prin documentația de urbanism superioară, aflată în vigoare: **PUZ** - HCL nr.



319/20.11.2012. Solicitățile temei sunt în conformitate cu reglementările urbanistice aprobate menționate în Certificatul de urbanism iar propunerile PUD sunt prezentate comparativ cu reglementările PUZ în tabelul următor:

| ELEMENTE DE REGULAMENT EXISTENTE/APROBATE | APROBAT PRIN<br>PUZ Valu Traian – DN3, Mun. Constanța                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | PROPUNERE/<br>DETALIERE PUD                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Utilizări admise                          | <p><b>Subzona M1p –<br/>Zona mixtă – comerț și servicii</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- instituții, servicii și echipamente publice de nivel supramunicipal, municipal, de sector și de cartier;</li> <li>- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- servicii sociale, colective și personale;</li> <li>- sedii ale unor organizații politice, profesionale etc.;</li> <li>- lăcașuri de cult;</li> <li>- comerț cu amănuntul;</li> <li>- activități manufacturiere;</li> <li>- depozitare mic-gros;</li> <li>- hoteluri, pensiuni, agenții de turism; restaurante, baruri, cofetarii, cafenele etc.;</li> <li>- sport și recreere în spații acoperite;</li> <li>- parcaje la sol și multietajate;</li> <li>- spații libere pietonale, pasaje pietonale acoperite;</li> <li>- spații plantate – scuaruri.</li> </ul> <p><b>Subzona P – obiectiv arheologic aparținând patrimoniului național – zona cu interdicție temporară de construire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- zonă cu interdicție temporară de construire până la finalizarea cercetărilor arheologice complete pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amplasare a construcțiilor sau amenajări (subzona P).</li> <li>- conform UTR - M2p și studiilor de specialitate avizate de Ministerul Culturii Patrimoniului Național</li> </ul> | <p><b>Subzona M1p –<br/>Zona mixtă – comerț și servicii</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- sedii ale unor companii și firme, servicii pentru întreprinderi, proiectare, cercetare, expertizare, consultanță în diferite domenii și alte servicii profesionale;</li> <li>- comerț cu amănuntul;</li> <li>- activități manufacturiere;</li> <li>- depozitare mic-gros.</li> </ul> <p><b>Subzona P – obiectiv arheologic aparținând patrimoniului național – zona cu interdicție temporară de construire</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- suprafața de teren afectată de zona P din cadrul parcelei nu se încadrează în zona edificabilă propusă.</li> <li>- În această zonă se vor realiza construcții (împrejmuire teren) și amenajări aferente utilizării parcelei (circulații interioare, parcaje la sol, spații verzi) conform avizului DJC Constanța.</li> </ul> |
| Utilizări admise cu condiționări          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- clădirile vor avea la parterul orientat spre strada și spre traseele pietonale: locuințe cu partiu obișnuit; locuințe cu partiu special care includ spații pentru profesii libere se admit doar în condițiile de construire stabilite prin PUD.</li> <li>- funcțiuni care admit accesul publicului în mod permanent sau conform unui program de funcționare specific și vor fi prevăzute cu vitrine luminate noaptea;</li> <li>- se interzice localizarea restaurantelor care comercializează băuturi alcoolice la o distanță mai mică de 100 metri de servicii și echipamente publice și de biserici;</li> <li>- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- pentru orice utilizări se va ține seama de condițiile geotehnice și de zonare seismică.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Utilizări interzise                       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- activități productive poluante, cu risec tehnologic sau incomode prin traficul generat;</li> <li>- depozități de materiale re folosibile;</li> <li>- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane, vizibile din circulațiile publice majore;</li> <li>- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Se mențin toate utilizări interzise.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                         | - lucrări de terasament de natura să afecteze amenajările din spațiile publice și constructive de pe parcelele adiacente;<br>- orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Regim de protecție</b>                                               | Conform prevederi aferente subzonei P- obiectiv arheologic aparținând patrimoniului național – zona cu interdicție temporară de construire                                                                                                                                        | Parcela se află pe terenul unui castru aferent monumentului arheologic Valul mare de pământ – cod LMI CT-I-m-A-02558.05<br>Conform avizului DJCC nr. 482/U/03.06.2025:<br><b>* este obligatorie solicitarea avizului DJC Constanța în faza DTAC când se va solicita cercetarea arheologică preventivă a amplasamentului;</b><br><b>* construcția propusă nu se va suprapune peste traseul monumentului istoric și peste conturul castrului aferent;</b><br><b>* anterior întocmirii documentației în faza DTAC se va preciza poziția monumentului istoric, în coordonate stereo 1970, prin contract cu o instituție de specialitate.</b> |
| <b>Regim de construire</b>                                              | Izolat, cuplat sau înșiruit în funcție de suprafața parcelei și frontul la stradă                                                                                                                                                                                                 | Regim de construire izolat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Aliniament parcelă</b>                                               | Retragere aliniament / realiniere parcelă pentru regabaritare Strada Nerva la un profil de 14metri                                                                                                                                                                                | Retragere aliniament/realiniere parcelă pentru regebaritare Strada Nerva la un profil de 14metri.<br><b>Realinierea parcelei va respecta planșele U03 – Reglementări urbanistice și U05 – Proprietatea terenurilor (retragere de aliniament existent de 6,5metri – 8metri)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Amplasarea clădirii față de aliniament</b>                           | Pe aliniament sau retras minim 3,00 - 5,00 m, în funcție de caracterul străzii, profilul activității și norme existente                                                                                                                                                           | Retras de la noul aliniament / realinierea parcelei - <b>Minimum 9,50 metri (mai puțin construcții edilitare).</b><br><b>În acest interspațiu sunt admise: împrejmuirea terenului, construcții edilitare, circulații și parcaje, spații verzi, accesuri)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Amplasarea față de limitele laterale și posterioare ale parcelei</b> | H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 3metri față de limitele laterale<br>H/2 din înălțimea la cornișă dar nu mai puțin de 6metri față de limitele laterale                                                                                                            | Minimum <b>3 metri</b> de la limita laterală Est.<br>Minimum <b>12,50 metri</b> de la limita laterală Vest.<br>Minimum <b>6 metri</b> de la limita posterioară.<br>(mai puțin construcții edilitare)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Spații libere și plantate</b>                                        | Minimum 20% din suprafața parcelei                                                                                                                                                                                                                                                | Minimum <b>20%</b> din suprafața parcelei pe sol;<br>Respectare prevederi HCJ nr.152/2013                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Regim de înălțime</b>                                                | Maxim P+8                                                                                                                                                                                                                                                                         | <b>Maxim P+1</b><br><b>Numărul subsolurilor nu se normează</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>H la cornișă</b>                                                     | -                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>8 metri</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>POT</b>                                                              | 60% pentru P+4                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>55%</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>CUT</b>                                                              | 3 pentru P+4                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>1,1 mp/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>CUT volumetric</b>                                                   | -                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>4,5 mc/mp</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

**Notă: Indicatorii urbanistici POT și CUT, precum și procentul minim de spații verzi prevăzuți prin PUD se raportează la suprafața parcelei după retragerea aliniamentului / realinierea parcelei.**

**Suprafața inițială a parcelei (din măsurători) = 4973mp**

**Suprafața parcelei după operațiunea de realiniere = 4609,75mp.**

## 4.2 FUNCȚIONALITATEA, AMPLASAREA ȘI CONFORMAREA CONSTRUCȚIILOR

Din punct de vedere funcțional, clădirea propusă va putea fi utilizată pentru servicii, sediu de firmă, comerț și depozitare.

Amplasarea și conformarea noii clădiri se va realiza cu respectarea suprafeței maximum edificabile marcată pe planul de Reglementări urbanistice și a următoarelor retrageri față de limitele de proprietate:

- **față de limita de Nord – actuala limită de proprietate se va retrage pentru regularizarea străzii Nerva la un profil de 14metri. Retragera minimă a clădirilor de la noul aliniament este 9,5 metri.**
- **față de limita de Vest – limita laterală de proprietate cu parcela IE257499 – retras minimum 12,5 metri cu respectarea condițiilor stabilite pentru zona P și a condițiilor din avizul DJC Constanța**
- **față de limita de Est – limita laterală de proprietate cu parcela IE251416 – retras minimum 3 metri.**
- **față de limita de Sud – limita posterioară cu parcela IE 219478 - retras minimum 6 metri.**
- **Retragerile minime nu sunt obligatorii pentru construcțiile edilitare aferente funcțiunii de bază**

Clădirea propusă va avea înălțimea maximă la cornișă,  $H = 8$  metri de la cota trotuarului străzii. În înălțimea maximă admisă se pot încadra maximum două niveluri supraterrane, respectiv P+1/Parter înalt. Numărul subsolurilor nu este normat.

Aliniamentul parcelei la De 929/40 – strada Nerva se va retrage conform planșei U03-reglementări urbanistice cu 6,5metri (în colțul nord-estic) și cu 8metri (în colțul nord-vestic).

Pe amplasament se va realiza un singur volum, format dintr-un corp de clădire cu funcțiunea de bază conform utilizărilor admise pe parcelă.

Sistemul de acoperire al clădirii poate fi de tip șarpantă sau terasă pe care este permisă amplasarea instalațiilor (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.

Pe suprafața de teren aferentă parcelei IE 202932, rămasă liberă după amplasarea clădirii, se vor amenaja:

- ✓ circulații pietonale – alei de acces din domeniul public către clădire;
- ✓ circulații carosabile - acces carosabil intrare/ieșire pe parcelă cu lățime de 6 metri din De 929/40 – Strada Nerva și alei destinate circulației auto interioare și manevrelor pentru parcare;
- ✓ parcaje la sol necesare funcționării obiectivului;
- ✓ spații verzi - procent minim 20% din suprafața parcelei rezultată în urma operațiunii de realiniere.

## 4.3 CAPACITATEA, SUPRAFAȚA DESFĂȘURATĂ

Pe amplasamentul ce face obiectul PUD s-a propus delimitarea suprafeței maximum edificabilă pentru o clădire cu regim de înălțime maximum P+1.

Pe planșa U06-Ilustrare de temă este prezentată varianta de mobilare urbanistică a amplasamentului încadrată în suprafața maximum edificabilă care a avut în vedere posibilitățile maxime de ocupare și utilizare a parcelei. Astfel, capacitatea propusă a fost generată de suprafața construită maximală propusă prin PUD pentru zona M1p.

**Suprafața construită = 2489 mp** (echivalentul POT=54%; POT maxim admis = 55%)

**Suprafața desfășurată= 2489 mp** (echivalentul CUT= 0,54; CUT maxim admis = 1,1)

Volum = 19912mc (echivalentul CUT v= 4,32; CUT v maxim admis = 4,5).  $H = 8$  metri.



Indicatorii urbanistici au fost raportați la suprafața de teren rămasă după rezervarea de teren pentru trecerea în domeniul public a suprafeței necesare pentru amenajarea străzii Nerva.

**Calcul privind suprafața de spațiu verde necesară:**

a. conform prevederilor HCJ nr. 152/ 2013 pentru:

- **construcții administrative** (sedii de prefectură, sedii de servicii descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii de primării, sedii de partid, sedii de sindicate, culte, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, agenții, fonduri, sedii de birouri – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim de 50%.

- **construcții comerciale** (comerț alimentar, magazin general, supermagazin (supermarket), piață agroalimentară, comerț alimentar, alimentație publică, servicii, autoservice – vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață de minim 50%.

- **construcții industriale** – vor fi prevăzute spații verzi și aliniamente cu rol de protecție în funcție de categoria acestora de minim 50%.

b. conform prevederilor PUZ – HCL nr. 319/2012

- **20% din suprafața parcelei.**

În cadrul ilustrării de temă (planșa U06 – Ilustare de temă) este prezentată o soluție de asigurare a spațiilor verzi pe sol în procent de 21,22% din suprafața nouă a parcelei, cu respectarea procentului minimal reglementat prin PUZ – HCL nr. 319/2012. Diferența, pentru asigurarea suprafețelor prevăzute prin HCJ nr. 152/2013 se va putea realiza conform acestei hotărâri pe suprafața teraselor, fațadelor, împrejmuirii.

**Calcul privind necesarul de locuri de parcare**

- Conform HCL nr. 113/27.04.2017, normele de parcare corespunzătoare funcțiunilor urbanistice propuse pe parcelă sunt:

- **Construcții administrative** (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar – bancare, etc.):

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).

- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):

a) Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;

b) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafață utilă mai mare de 50 mp;

c) Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacere de produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;

d) Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. B).

- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

a) Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;

b) Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;

c) Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100mp Ad.

În cadrul ilustrării de temă (planșa U06 – Ilustare de temă) este prezentată o soluție de asigurare a locurilor de parcare necesare, respectiv un total de 29 de locuri de parcare din care unul pentru aprovizionare și 28 pentru autoturisme.

#### 4.4 PRINCIPII DE COMPOZIȚIE

Având în vedere caracteristicile morfologice ale parcelei ce face obiectul PUD și cele ale vecinătăților, se aplică prevederile privind retragerea clădirilor față de aliniament și se propune o retragere minimă de 10metri față de noul aliniament al parcelei. Deasemenea, se optează pentru un regim de construire izolat cu retrageri față de toate limitele de proprietate, respectiv minimum 3metri față de limita laterală Est, minimum 12,5metri față de limita laterală Vest și minimum 6 metri față de limita posterioară.

##### **DISTANȚE FAȚĂ DE CONSTRUCȚIILE EXISTENTE**

Amplasarea și conformarea clădirii pe amplasamentul studiat se va realiza cu respectarea încadrării în suprafața maximum edificabilă marcată pe planul U03-Reglementari urbanistice care reglementează distanțele minime față de parcelele învecinate. Pe parcele vecine amplasamentului PUD nu există construcții.

##### **ACCESURI AUTO ȘI PIETONALE**

Accesul auto pe amplasament se va realiza din De 929/40 – strada Nerva. Se va realiza un singur acces carosabil pe parcelă cu lățime de 6,00 metri conform *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*.

Accesul pietonal se va realiza din trotuarul aferent strazii Nerva.

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice; spațiul de parcare va fi asigurat conform *Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța*.

##### **ACCESSE PENTRU UTILAJELE DE STINGERE A INCENDIILOR**

Utilajele pentru stingerea incendiilor vor avea acces auto la amplasament prin De 929/40 – strada Nerva.

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

O nouă clădire destinată serviciilor se încadrează în contextul și caracterul existent al zonei din care face parte amplasamentul PUD. Clădirea propusă se încadrează în regimul de înălțime existent P - P+1, iar gabaritul propus este similar cu cel al clădirilor existente pe parcele cu suprafețe similare.

În prezent, pe amplasament și pe parcelele vecine nu există construcții.

Acoperirea clădirii se va realiza cu șarpantă sau terasă, similar cu construcțiile existente în zonă. Se permite amplasarea pe învelitoare a instalațiilor (de tip ventilație, panouri solare, panouri fotovoltaice etc) în vederea alinieri la standardele de eficiență energetică.

Pentru cromatica fațadelor se vor respecta prevederile PUZ – HCL nr. 319/2012, respectiv armonizarea culorii cu arhitectura clădirii și respectarea ambianței cromatice a străzii.

Parcela va fi împrejmuită și se vor respecta prevederile PUZ – HCL nr. 319/2012, respectiv:

- gardurile spre strada vor avea înălțimea de maxim 2 metri din care un soclu opac de 0.60 metri și o parte transparentă realizată din fier forjat sau plasă metalică și vor putea fi dublate de gard viu;
- porțile se vor armoniza cu împrejmuirea;
- împrejuririle laterale și poaterioare pot avea maxim 2.50 metri și vor fi opace.

#### 4.6 PRINCIPII DE INTERVENȚIE ASUPRA CONSTRUCȚIILOR EXISTENTE

Nu este cazul întrucât pe pe amplasamentul PUD nu exista construcții.

#### 4.7 MODALITĂȚI DE ORGANIZARE ȘI REZOLVARE A CIRCULAȚIEI AUTO ȘI PIETONALE

Amplasamentul prezintă deschidere și acces direct către De 929/40 – strada Nerva.  
Propunerea PUD constă în amenajarea unui singur acces carosabil cu lățime de 6metri conform prevederilor HCL nr. 113/27.04.2017.

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

Relieful zonei este relativ plat, iar zona din care face amplasamentul este puternic antropizată și nu dispune de un cadru natural cu valențe deosebite.

#### 4.9 CONDIȚII DE INSTITUIRE A REGIMULUI DE ZONĂ PROTEJATĂ ȘI CONDIȚIONARI IMPUSE DE ACESTA

În zonă există un obiectiv cu valoare de patrimoniu cultural – Valul mare de pământ, înscris în Lista Monumentelor Istorice cu indicativul CT-I-m-A-02558.05. Terenul ocupat de acest obiectiv este considerat zonă protejată iar zona cu suprafața de rază min 100 m în jurul acestui val este reglementată ca zonă de protecție a obiectivului cultural.

Parcela este afectată de Subzona P – obiectiv arheologic aparținând patrimoniului național – zona cu interdicție temporară de construire. Pentru protejarea patrimoniului cultural se prevăd următoarele măsuri:

- **cercetarea arheologică prealabilă completă pe tronsonul de obiectiv afectat prin propunerea de amenajare sau amplasare a construcțiilor care se vor efectua în limitele amprizei inițiale a monumentului;**

- **supravegherea arheologică pentru toate lucrările ce afectează terenul în limita distanței de 100m stânga – 100m dreapta, precum și recuperarea materialelor arheologice în condițiile stabilite de cercetătorii specialiști angajați în activitatea de supraveghere.**

- Realizarea investițiilor în această zonă este condiționată de executarea de cercetări arheologice exhaustive în zona ce face obiectivul PUZ-ului – zona sitului arheologic Valul lui Traian, cu toate elementele sale componente (val, șanț, drum, castre) conform aviz nr. 187 emis de Ministerul Culturii și Patrimoniului Național pentru PUZ – HCL nr. 319/2012.

Conform Serverul Cartografic pentru patrimoniu Cultural Național, Repertoriul Arheologic Național (RAN), **Valul mare de pământ de la Constanța**, prezintă următoarele informații:

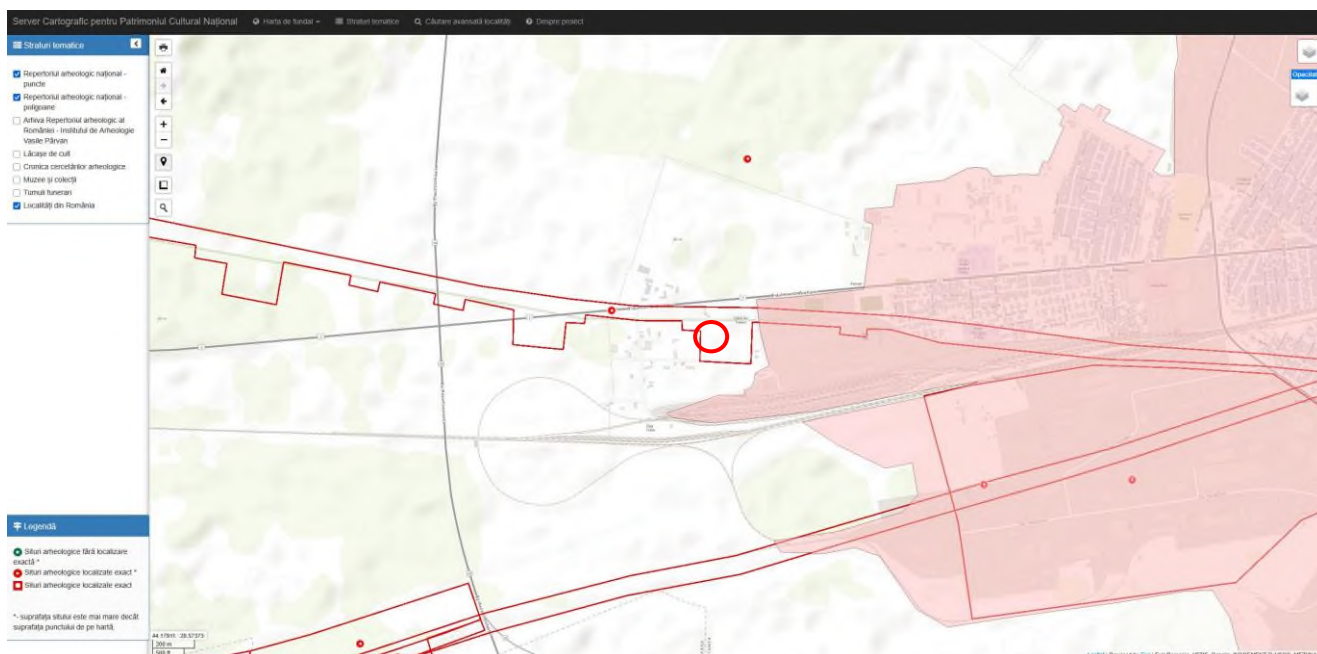
- Cod RAN : 60428.19
- Cod LMI (Lista Monumentelor Istorice): CT-I-m-A-02558.05
- Reper: Valul poate fi identificat de la limita de Vest a teritoriului UAT Municipiul Constanța, pe o distanță de circa 10 km către Est, până în faleza portului comercial; este suprataversat de autostrada A 4 și de drumul național DN 3 (Bd. I.C.Brătianu), străbate cartierele Palas și Medeea, zona Oil Terminal și se oprește în zona porții nr. 4 a portului (tunel Saligny).
  - Forma de relief: câmpie
  - Utilizare teren: locuire, agricultură
  - Categorie: locuire
  - Tip: sistem defensiv
  - Descriere: Tronson de aproximativ 10 km din valul mare de pământ, orientat pe direcția V-E, cuprinzând și fortificațiile situate la sud de acesta, vizibile pe imagini aeriene mai vechi sau mai noi în terenurile arabile de la Vest de oraș, cartografiate și de Gr. Tocilescu și C. Schuchhardt: "castrele" 4, 5, 6 și 7, respectiv forturile mai mici a, b, c, d, e, f, g (conform numerotării lui Schuchhardt); segmente din șanțurile valului au fost descoperite recent prin cercetări preventive în zona Oil Terminal (cercetare pe terenul OMV-Petrom în perioada 2020-2023, diagnostic intrusiv pentru elaborare PUZ Iulius Real Estate în anul 2024); porțiuni însemnate din castrul nr. 4 (situat între străzile Nerva, Claudius și Septimius Severus) au fost de asemenea cercetate preventiv în perioada 2018-2024 pe terenul BHS Trans.



- Suprafața sitului: 98ha
- Regim de proprietate: public și privat
- Epoca (datare): Epoca medievală timpurie (secolele X-XI p. Chr.)
- Evaluare de teren: 2024

### Componentele sitului

| Categorie/Tip | Epoca (Datare)                                   | Cultura/Faza culturală | Atestare documentară | Descriere/ Observații                                                                                                                                                                                                    | Cod LMI           |
|---------------|--------------------------------------------------|------------------------|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Val de pământ | Epoca medievală timpurie (secolele X-XI p. Chr.) |                        |                      |                                                                                                                                                                                                                          | CT-I-m-A-02558.05 |
| Așezare       | La Tène (sec. IV)                                | neprecizată            |                      | În apropierea punctului de control de pe șoseaua Filimon Sârbu, la est de valul mare de pământ, au fost descoperite întâmplător urmele unei locuiri din perioada La Tène. Aici au fost identificate amfore de tip Sinope |                   |



Localizare sit arheologic în raport cu zona de studiu, Surfa foto: <https://map.cimec.ro/Mapserver/>

Conform avizului DJC Constanța nr. 482/U/03.06.2025:

**Parcela se află pe terenul unui castru aferent monumentului arheologic Valul mare de pământ – cod LMI CT-I-m-A-02558.05**

**Condițiile avizului emis sunt următoarele:**

- \* este obligatorie solicitarea avizului DJC Constanța în faza DTAC când se va solicita cercetarea arheologică preventivă a amplasamentului;
- \* construcția propusă nu se va suprapune peste traseul monumentului istoric și peste conturul castrului aferent;
- \* anterior întocmirii documentației în faza DTAC se va preciza poziția monumentului istoric, în coordonate stereo 1970, prin contract cu o instituție de specialitate.

#### 4.10 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ECOLOGICĂ ȘI DIMINUAREA POLUĂRII

Amplasamentul nu necesită soluții pentru reabilitare ecologică.

##### **Protecția apei**

Alimentarea cu apă potabilă se va face prin racordarea la rețeaua publică existentă în zonă.

Colectarea tuturor apelor uzate și epurarea se va face în sistemele centralizate existente.

Instalațiile de canalizare de la subsol (după caz) nu se vor racorda gravitațional la colectorul menajer.

Apele pluviale nu se vor descarca în colectorul menajer.

##### **Protecția aerului**

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o constituie traficul rutier de pe trama stradală existentă, în special bulevardul I.C.Brătianu/DN3. Prin proiectul tehnic se vor aplica cerințele minime de performanță energetică a clădirilor (Normele NZEB – consum de energie aproape egal cu zero).

##### **Protecția împotriva zgomotului și vibrațiilor**

În perioada execuției lucrărilor de desființare și de construire, principalul element perturbator în zonă este zgomotul, însă constructorul va respecta programul agreed de administrația locală în desfășurarea lucrărilor de construcție astfel încât impactul să fie cât mai redus. Nivelul pulberilor sedimentabile trebuie redus prin stropirea permanentă a fronturilor de lucru. Incinta șantierului trebuie îngrădită cu panouri vopsite și inscripționate adecvat.

În perioada funcționării nivelul de zgomot va respecta prevederile legale în vigoare.

##### **Protecția împotriva radiațiilor**

Nu este cazul.

##### **Protecția solului și subsolului**

Stratul de sol vegetal ce va fi îndepărtat de pe teren, înainte de începerea lucrărilor de construcții va fi depozitat într-un spațiu special amenajat și poate fi utilizat ulterior pentru amenajarea spațiilor verzi de pe suprafața parcelei.

##### **Protecția ecosistemelor terestre și acvatice**

Perioada realizării construcției poate induce un impact mediu spre redus în zonă, datorită lucrărilor ce trebuiesc efectuate, dar și datorită traficului greu necesar pentru transportul materialelor de construcții. De aceea se recomandă limitarea la minim a perioadei de execuție a lucrărilor.

##### **Managementul deșeurilor**

Pe parcelă, în incinta clădirii propuse se vor amenaja spații interioare destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a acestora și vor fi accesibile din strada Nerva. Spațiile de stocare vor fi prevăzute în incinte închise, corect ventilate de unde vor fi preluate de vehiculele de transport specializate ale companiilor ce asigură serviciile de salubritate.

#### 4.11 PREVEDEREA UNOR OBIECTIVE PUBLICE ÎN VECINATATEA AMPLASAMENTULUI

Conform prevederilor legale, PUD are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru o parcelă, în acest caz parcela cu număr cadastral IE 202932 și nu are competența de a reglementa alte parcele. Astfel, prin prezentul PUD nu se propun obiective de utilitate publică pe amplasamentul studiat.

Prin documentația de urbanism superioară în care se încadrează parcela ce face obiectul PUD au fost prevăzute o serie de obiective de utilitate publică printre care și modernizarea De 929/40 (strada Nerva) prin transformarea în stradă cu profil urban de 14 metri. Astfel, documentația PUD respectă prevederile referitoare la realinierea parcelei cu număr cadastral 202932 prin retragerea aliniamentului existent și rezervarea terenului necesar amenajării străzii Nerva.

Suprafața de teren rezervată pentru strada Nerva = **363,25mp.**

Suprafața de teren rămasă din suprafața inițială a parcelei (4973mp) după rezervarea suprafeței de teren necesară pentru strada Nerva = **4609,75mp.**

Obiectivul de utilitate publică preluat din PUZ – HCL nr. 319/2012 afectează parcela PUD pe toată lungimea frontului existent la De 929/40 (cca. 50metri) pe adâncimi cuprinse între **6,5 – 8 metri.**

#### 4.12 SOLUȚII PENTRU REABILITAREA ȘI DEZVOLTAREA SPAȚIILOR VERZI

În zona amplasamentului nu există spații verzi publice.  
 Pentru asigurarea spațiilor verzi pe amplasament s-au avut în vedere:  
 - prevederile HCJ nr. 152/ 2013;  
 - prevederile PUZ – HCL nr. 319/2012 pentru - minim 20% din incintă (pe sol)  
 Diferența între cele 2 norme se poate asigura pe sol, pe terase, fațade, împrejurimi.

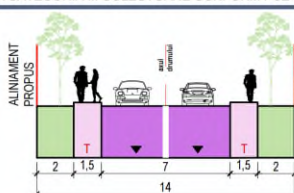
#### 4.13 PROFILURI TRANSVERSALE CARACTERISTICE

Conform prevederilor PUZ “Valu Traian – DN3” aprobat prin HCL nr. 319/2012, De 929/40 (strada Nerva) este prevăzută pentru transformare în stradă cu profil urban de 14 metri (carosabil - 7 metri + trotuare 2x1,5metri + spațiu verde 2x2,00metri).

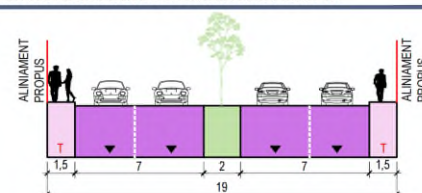
De 929/40 - STRADA NEVA - SITUAȚIA EXISTENTĂ



STRADA NEVA - PROPUNERE  
STRADĂ CATEGORIA III COLECTOARE CONFORM PUZ



STRADA CLAUDIUS  
STRADĂ CATEGORIA II DE LEGĂTURĂ CONFORM PUZ



Profile stradale în zona PUD, Sursa:autor

#### 4.14 LUCRĂRI DE SISTEMATIZARE VERTICALĂ PROPUSE

Lucrările de sistematizare verticale, se vor stabili prin proiectul tehnic (DTAC), după caz.

#### 4.15 REGIMUL DE CONSTRUIRE

Clădirea se va amplasa în regim de construire izolat, cu respectarea retragerilor minime prevăzute pe planul U03 – Reglementări urbanistice și cu încadrarea în indicatorii maximi prevăzuți, respectiv:

- POT maxim=55%
- CUT maxim=1,1
- Rh maxim = P+1
- H maxim la cornișă = 8 metri.

#### 4.16 ASIGURAREA UTILITĂȚILOR

Clădirea propusă va fi racordată la rețele edilitare existente: apă, canalizare, energie electrică, gaze naturale pe baza proiectelor de specialitate ce vor fi întocmite la fazele următoare de proiectare și pe baza avizelor tehnice racordare de la deținătorii de utilități.

Conform PUZ Valu Traian – DN3 aprobat prin HCL nr. 319/2012 pe strada Nerva au fost proiectate:

- rețea de alimentare cu apă Dn 160X9,1mm PEHD. Alimentarea cu apă a viitoarelor construcții se va face din conducta principală de distribuție apă Dn 400mm F existentă pe partea opusă DN3.
- rețea de canalizare menajeră Dn 250mm PVC KG. Până la extinderea rețelei de canalizare evacuarea apelor menajere se va face spre o stație individuală de epurare ce se amplasează în incintă.

Pentru imobilul propus sunt prevăzute bransamente și racorduri la rețelele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică propuse pe strada Nerva.



#### 4.17 BILANȚ TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT

| PARCELA IE 202923      |                                                                                                                    |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| INDICATORI URBANISTICI |                                                                                                                    |
| POT                    | 55%                                                                                                                |
| CUT                    | 1,1 mp/mp                                                                                                          |
| CUT v                  | 4,5 mc/mc                                                                                                          |
| RH max                 | P+1                                                                                                                |
| H max la cornișă       | 8 metri                                                                                                            |
| Notă:                  | POT, CUT și CUTv se raportează la suprafața de teren rezultată prin realinierea parcelei (retragere de aliniament) |

## CAPITOLUL 5

## CONCLUZII

Propunerile PUD pentru amplasamentul ce face obiectul PUD, parcela cu număr cadastral IE 202932, situat pe De 929/40 – Strada Nerva, Sola 104, Parcela A929/6, detaliază reglementările urbanistice aprobate prin planul de urbanism superior, respectiv PUZ “Valu Traian – DN3”, Mun. Constanța aprobat prin HCL nr. 319/20.11.2012 și conform prevederilor Legii 350/2001 - Legea amenajării teritoriului și urbanismului, cu modificările și completările ulterioare, această categorie de plan de urbanism are exclusiv caracter de reglementare specifică pentru parcela studiată.

După aprobarea PUD, se va definitiva proiectul tehnic iar beneficiarul va solicita Autorizație de construire de la Primăria Mun. Constanța.

Întrucât parcela ce face obiectul PUD se află pe terenul unui castru aferent monumentului arheologic **Valul mare de pământ – cod LMI CT-I-m-A-2558.02**, anterior întocmirii documentației în faza DTAC se va preciza poziția monumentului istoric, în coordonate stereo 1970, prin contract cu o instituție de specialitate conform condițiilor impuse prin avizul DJC Constanța nr. 482/U/03.06.2025.

Dacă suprafața de teren rezervată pentru amenajarea străzii Nerva va fi dezmembrată anterior obținerii Autorizației de construire, prevederile PUD se vor menține și aplica și în situația modificării numărului cadastral inițial (202932) întrucât indicatorii urbanistici prevăzuți prin PUD au fost raportați la suprafața de teren ce va rămâne în proprietatea beneficiarului după realizarea operațiunii de expropriere. Deasemenea, suprafața de teren rezervată pentru strada Nerva va trece în domeniul public al Mun. Constanța cu destinația stradă/circulație publică iar parcela ce face obiectul PUD va beneficia în continuare de acces la o circulație publică (prevăzută prin documentații de urbanism aprobate) chiar dacă la momentul autorizării executării lucrărilor de construire pe parcelă, stradă publică nu este încă realizată.

Întocmit,  
USONIA SRL

Colectiv:  
Urb. Simona Florina Șocarici  
Arh. urb. Marius Claudiu Șocarici  
Urb. stag. Diana Ioana Hnatiuc  
Urb. stag. Cristian Adam

Coordonator,  
Urb. Simona Florina Șocarici

## ANEXE

### AVIZE ȘI ACORDURI SOLICITATE PRIN CERTIFICATUL DE URBANISM

- ✓ Proces verbal de recepție **O.C.P.I. Constanța** nr. 1510\_31.05.2025
- ✓ Aviz **Raja S.A.Constanța** nr. 14480\_28.05.2025
- ✓ Aviz **Distrigaz Sud Rețele** nr. 73083-321.092.741/02.06.2025
- ✓ Aviz **Conpet S.A.** nr. 24637\_16.06.2025
- ✓ Aviz **Rețele Electrice Romania S.A.** nr. 26906770\_04.06.2025
- ✓ Aviz **Orange Romania S.A.** nr. AFO776416/27205/27205\_05.06.2025
- ✓ Aviz **DIGI Romania S.A.** nr. 3035266693\_06.06.2025
- ✓ Adresă **Traselectrica** nr. 8700\_05.06.2025
- ✓ Aviz **Termoficare Constanța SRL** nr. 7650\_02.06.2025
- ✓ Aviz **Direcția De Sănătate Publică Constanța** nr. IMA 6414 R/13.06.2025
- ✓ Aviz **Direcția Județeană Pentru Cultură Constanța** nr. 482/U/03.06.2025
- ✓ Aviz **Regionala CRF Constanța** nr. 7/2/1853\_12.06.2025
- ✓ Aviz **Comisia de Circulație** a mun. Constanța nr. 471/18.06.2025
- ✓ Comunicare **Agenția Pentru Protecția Mediului Constanța** nr. 360/10.06.2025



**Conform avizului DJC Constanța nr. 482/U/03.06.2025:**  
Parcela se află pe terenul unui castru aferent monumentului arheologic Valul mare de pământ - cod LMI CT-I-m-A-02558.05  
Condițiile avizului emis sunt următoarele:  
\*este obligatorie solicitarea avizului DJC Constanța în faza DTAC când se va solicita cercetarea arheologică preventivă a amplasamentului;  
\*construcția propusă nu se va suprapune peste traseul monumentului istoric și peste conturul castrului aferent;  
\*anterior întocmirii documentației în faza DTAC se va preciza poziția monumentului istoric, în coordonate stereo 1970, prin contract cu o instituție de specialitate.

|                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                 |                                 |                           |          |           |         |        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------|----------|-----------|---------|--------|
| PROIECTANT GENERAL ---                                                                                                                                                                                                   |                                                                                 | INITIATOR                       |                           |          |           |         |        |
| U S O N I A<br>ARHITECTURA * URBANISM * DESIGN<br>MUN. CONSTANTA   STR. OLEG DANOVSKI   NR.42   BL. BMO   SC. A   PARTER<br>J13 / 4352 / 2008   CUI 24683505   TEL./FAX +40 341 401 763   EMAIL: office.usonia@gmail.com |                                                                                 | DAKONIS IMOBILIAR S.R.L.<br>--- |                           |          |           |         |        |
| OBIECTIV                                                                                                                                                                                                                 | PLAN URBANISTIC DE DETALIU, PUD<br>PENTRU PARCELA CU NR. CAD. IE 202932         | NR. PROIECT                     | FAZA                      | DATA     | INDICATIV | REVIZIA |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             | 13/2025                         | P.U.D.                    | MAI 2025 | U.03      | 00      |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             | COORDONATOR                     | URB. SIMONA SOCARICI      |          |           |         |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             | COLECTIV DE<br>PROIECTARE       | URB. SIMONA SOCARICI      |          |           |         |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ARH. URB. MARIUS SOCARICI                                                       |                                 |                           |          |           |         |        |
| ADRESA                                                                                                                                                                                                                   | STRADA NESPECIFICATA (STR. NEVA),<br>SOLA 104, PARCELA A929/6<br>MUN. CONSTANTA | URB. STAG. HNATIUC DIANA IOANA  |                           |          |           |         |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             | URB. STAG. ADAM CRISTIAN        |                           |          |           |         |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             | DESENE                          | REGLEMENTARI/ URBANISTICE |          |           | SCARA   | 1/1000 |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             |                                 |                           |          | ---       |         |        |
|                                                                                                                                                                                                                          | ---                                                                             |                                 |                           |          | ---       |         |        |
| ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV<br>FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCRIS AL USONIA S.R.L. CONSTANTA.                                                                                  |                                                                                 |                                 |                           |          |           |         |        |