



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Ă R E

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, inițiator SC Dobrogea Grup SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data _____ 2017.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 8752/25.01.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 170656/27.01.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 8751/25.01.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea înregistrată sub nr. 170656/16.12.2016 precum și avizul de oportunitate nr. 84847/2016 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată include terenuri proprietate publică și privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Industriei Mici nr. 1, în suprafață de 8455 mp, identificat cu nr. cadastral 213510, înscris în cartea funciară a municipiului Constanța, este proprietatea SC Dobrogea SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor emis de Ministerul agriculturii și alimentației seria MO7 nr. 0208 în data de 30.05.1990.

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

Art. 3 - Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului

județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, SC Dobrogea Grup SA la sediul din Constanța, str. Celulozei nr. 1, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de ____ consilieri din 27 membrii.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2017



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 8752 / 25.01.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, inițiator SC Dobrogea Grup SA;

Documentația este întocmită în acord cu prevederile Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal. Reglementările propuse se înscriu în prevederile art. 32, alin (5) și (7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare.

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

În temeiul art. 45 alineatul 6 din Legea nr. 215/2001, privind administrația publică locală, republicată, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, inițiator SC Dobrogea Grup SA.

PRIMAR,

DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

R A P O R T

Văzând expunerea de motive înregistrată sub nr. 8752/25.01.2017, inițiată de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, inițiator SC Dobrogea Grup SA.

Comisia, întrunită azi 26.01.2017, în conformitate cu prevederile art.44 alin.1 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, avizează:

Favorabil / ~~Nefavorabil~~ proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SECIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL URBANISM

REFERAT

Nr. 8751 / 25.01.2017

Urmare solicitării nr. 170656/16.12.2016 adresate de SC Dobrogea Grup SA privind avizarea și aprobarea documentației Plan Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Industriei Mici nr. 1, în suprafață de 8455 mp, identificat cu nr. cadastral 213510, înscris în cartea funciară a municipiului Constanța, este proprietatea SC Dobrogea SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor emis de Ministerul agriculturii și alimentației seria MO7 nr. 0208 în data de 20.05.1990.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 327/18.12.2015, teritoriul studiat face parte din **ZRA4** - zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate.

Utilizari admise: utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industriala.

Utilizari admise cu conditionari: se vor solicita avize din partea institutiilor abilitate, care au instituit zone de protectie; se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului. Sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

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

POT: conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT (CUT = mc /mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 4.5 mc/ mp teren.

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea

amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea Hmax la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată, prin emiterea CU nr. 1908/02.06.2016 și AO nr. 84847/13.10.2016, în baza prevederilor art. 32 al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(1) În cazul în care prin cererea pentru emiterea certificatului de urbanism se solicită o modificare de la prevederile documentațiilor de urbanism aprobate pentru zona respectivă sau dacă condițiile specifice ale amplasamentului ori natura obiectivelor de investiții o impun, autoritatea publică locală are dreptul ca, după caz, prin certificatul de urbanism:

[...]

c) să condiționeze autorizarea investiției de aprobarea de către autoritatea publică competentă a unui plan urbanistic zonal, elaborat și finanțat prin grija persoanelor fizice și/sau juridice interesate, numai în baza unui aviz prealabil de oportunitate întocmit de structura specializată condusă de arhitectul-șef și aprobat, după caz, conform competenței:

- de primarul localității;

- de primarul general al municipiului București;

- de președintele consiliului județean, cu avizul prealabil al primarului localităților interesate, doar în cazul în care teritoriul reglementat implică cel puțin două unități administrativ-teritoriale;

[...]

(3) Avizul de oportunitate se emite în baza unei solicitări scrise cuprinzând următoarele elemente:

a) piese scrise, respectiv memoriu tehnic explicativ, care va cuprinde prezentarea investiției/operațiunii propuse, indicatorii propuși, modul de integrare a acesteia în zonă, prezentarea consecințelor economice și sociale la nivelul unității teritoriale de referință, categoriile de costuri ce vor fi suportate de investitorii privați și categoriile de costuri ce vor cădea în sarcina autorităților publice locale;

b) piese desenate, respectiv încadrarea în zonă, plan topografic/cadastral, cu zona de studiu, conceptul propus - plan de situație cu prezentarea funcțiunilor, a vecinătăților, modul de asigurare a accesurilor și utilităților.

(4) Prin avizul de oportunitate se stabilesc următoarele:

a) teritoriul care urmează să fie reglementat prin Planul urbanistic zonal;

b) categoriile funcționale ale dezvoltării și eventualele servituți;

c) indicatorii urbanistici obligatorii - limitele minime și maxime;

d) dotările de interes public necesare, asigurarea acceselor parcajelor, utilităților;

e) capacitățile de transport admise."

În temeiul prevederilor art. 32, alin. (5) și (7) din Legea nr. 350/2001, cu modificările ulterioare: *"prin Planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei; [...]*

Modificarea prin planuri urbanistice zonale de zone ale unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul urbanistic general, poate fi finanțată de persoane juridice și/sau fizice. În această situație, coeficientul de utilizare a terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată."

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la

nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului. Dezbateră publică a avut loc în data de 20.01.2017, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 7268/20.01.2017.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului s-au depus un număr de 3 solicitări de la persoane interesate care să vizeze reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 9583/27.01.2017.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Regulamentul se aplica pentru pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, nr. 1, identificat cu număr cadastral 213510 și suprafața de 8455mp și pentru parcela situată la vest de amplasament, pe care se afla Posturi de transformare.

Pentru parcela cu funcțiuni de sanatare, pe care se afla spitalul, nu se aplica prevederile prezentului Regulament.

Pentru parcela cu funcțiuni de locuire (IE 245026), nu se aplica prevederile prezentului Regulament.

Pentru subzona ZRL5, aflată în limita zonei studiate, în partea de nord, nu se aplica prevederile prezentului Regulament.

Utilizări admise

- funcțiuni comerciale (supermagazin, comerț alimentar, comerț nealimentar, alimentație publică) – construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază:
 - Supermagazin/magazin retail (cu funcțiuni aferente: zonă acces, zonă vânzare, zonă recepția marfă, zone de depozitare, zone anexe tehnice, zonă administrativă și grup social)
 - construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, alei și circulații interioare, platforme, parcaje, spații plantate, spații verzi amenajate peisagistic, împrejmuiri, panouri, obiecte și mijloace publicitare, copertine parasolar, adapost carucioare și biciclete, lucrări de sprijinire și sistematizare verticală a terenului, mobilier urban, locuri de joacă pentru copii
 - construcții și amenajări tehnico edilitare: bazin rezerva apă, stație de pompe incendiu, bazin retenție, post trafo, rețele edilitare, panouri fotovoltaice amplasate pe acoperiș și copertine, bransamente utilități, iluminat public, platforme și spații de colectare deseuri, organizare de șantier
- servicii cu acces public
- parcaje la sol
- spații verzi și platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joacă pentru copii
- construcții și amenajări tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia funcțională și/sau dezafectarea clădirilor existente pe parcela pe care se afla Punctul de transformare și pe parcela IE 245026, în condițiile încadrării în funcțiunile admise la art.1

Utilizări interzise

- 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

- amplasarea clădirilor față de aliniament pe parcela IE 213510:
 - amplasarea clădirilor față de aliniamentul bulevardului 1 Decembrie 1918, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 5m față de aliniament. Acesta distanță poate crește în funcție de considerente tehnice ale obiectivului
 - amplasarea clădirilor față de aliniamentul strazilor Industriei Mici și Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m față de aliniament. Acesta distanță poate crește în funcție de considerente tehnice ale obiectivului
 - în interspațiul rezultat între aliniament și retragerea minimă stabilită mai sus, se admite amplasarea obiectelor publicitare, a mobilierului urban, amenajarea

- parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile
- amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela IE 245026:
 - amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazii Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile
 - amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela pe care se afla Postul de transformare
 - se mentine situatia existenta in cazul mentinerii cladirii existente
 - in situatia desfiintarii cladirii existente:
 - ❖ amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazii Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - ❖ in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale pe parcela IE 213510 (parcela IE 213510 nu are limita posterioara):
 - amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcarea aferenta blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de fatadele blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unor retrageri minime de 6,5m (fatada vest bloc), respectiv 7m (fatada sud bloc), conform retragerilor marcate pe planul U03- Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcela IE 245026 si parcela aferenta Spital, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 6m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
 - in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare pe parcela IE 245026:
 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale de proprietate, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 2m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
 - amplasarea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 12m fata de limita parcelei aferenta Spital, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
 - in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare pe parcela aferenta Post Transformare:
 - se mentine situatia existenta in cazul mentinerii cladirii existente
 - in situatia desfiintarii cladirii existente:
 - ❖ amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil.

- in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile

Circulatii si accese

Accese carosabile pentru parcela IE 213510

- parcela va avea minim trei accesuri carosabile amenajate din strazile existente
- pentru constructiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- accesurile carosabile pentru vizitatori la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) vor avea o latime de 9m si se vor realiza din bulvardul 1 Decembrie 1918, prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuri de cerc cu raza de 6m si din strada Ardealului
- Accesul carosabil pentru aprovizionare la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) se va realiza din strada Ardealului.
- Accesurile carosabile mentionate la al. (1) si (2) vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1-2008 si SR 1848/2-2004.
- Pe parcela IE 213510 vor fi prevazute alei carosabile cu latimea de 6,5m si parcaje.
- Accesul carosabil pentru parcela IE 245026 si parcela aferenta Post de transformare se va realiza din strada Ardealului.

Accese carosabile pentru parcela IE 245026 si parcela aferenta Post de transformare

- accesul carosabil pentru parcela IE 245026 si parcela aferenta Post de transformare se va realiza din strada Ardealului.
- in toate cazurile, configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Accese pietonale

- accesurile pietonale la amplasament se pot realiza din circulatiile pietonale aferente strazilor adiacente, respectiv Bd. 1 Decembrie 1918, strada Ardealului, strada Industriei Mici, actual Industriei.
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Circulatii interioare pe parcele

- circulatia interioara se va realiza pe alei si platformele interioare amenajate

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- constructiile vor avea regim de inaltime maxim P+1E/Parter inalt, Hmax=9m
- constructiile aferente echiparii tehnico edilitare vor avea regim de inaltime Parter, H max- in functie de cerintele tehnice - se va stabili la faza DTAC
- obiectele publicitare, tip "Unipol" vor avea H max=20m

POTmaxim = 50%

CUTvolumetric = 4,5 mc/mp (CUT = 1 mp/mp)

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- Plan de încadrare
- Plan de situație existent
- Plan reglementări
- Plan reglementări edilitare
- Regim juridic
- Posibilități de mobilare urbanistică

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Certificat urbanism nr. 1908/2016
- Aviz de Oportunitate nr. 84847/2016
- Raportul informării și consultării publicului nr. 9583/27.01.2017.

Avize :

- aviz RAJA nr. 838/3022/07.11.2016
- adresa Enel- nu se mai emit avize pt. PUZ
- aviz Engie - Distrigaz sud nr. 310.986.181/01.11.2016
- aviz Telekom nr. 1567/25.10.2016
- aviz RADET nr. B 19701/18.11.2016
- aviz comisia de circulație nr. A 5611/09.12.2016
- adresa Poliția rutieră nr. 416.321/05.12.2016
- acord RAEDPP nr. 14075/16.12.2016
- asistență de specialitate în sănătate publică nr. 1505 R/12.12.2016
- studiu de trafic întocmit de SC Ghican Proiect SRL
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 15429 RP/20.12.2015

CONCLUZII

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

Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respectă principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața prin eliminarea disfuncționalităților, asigurarea accesului la infrastructuri, servicii publice și locuințe convenabile pentru toți locuitorii;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Propunem spre avizare Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, inițiator SC Dobrogea Grup SA.

Inspector,
Cristina Stamat

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii adresate de SC Dobrogea Grup SA, cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Celulozei nr. 1, înregistrată sub 170656/16.12.2016,

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 170656 din 27.01.2017

pentru Planul urbanistic zonal pentru modificarea reglementărilor urbanistice, generat de imobilul situat în str. Industriei Mici nr. 1;

Inițiator: SC Dobrogea Grup SA

Proiectant: SC Usonia SRL și SZBA Birou de arhitectura

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb Simona Șocarici

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: zona studiată este delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului.

Prevederi PUG - RLU aprobate anterior:

teritoriul studiat face parte din ZRL4 – zona locuințelor colective medii în regim de înălțime P+4E situate în ansambluri preponderent rezidențiale și ZRE1 - subzona echipamentelor publice dispersate, la nivel de cartier și complex rezidențial existente.

ZRA4 - zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate.

Utilizari admise: utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zona). Activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industrială.

Utilizari admise cu conditionari: se vor solicita avize din partea institutiilor abilitate, care au instituit zone de protectie; se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului. Sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

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

POT: conform PUZ, dar nu peste 50%

CUT (CUT = mc /mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 4.5 mc/ mp teren.

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

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea Hmax la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

Prevederi PUZ - RLU propuse:

Utilizări admise

- functiuni comerciale (supermagazin, comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica) - constructii si amenajari aferente functiunii de baza:
 - Supermagazin/magazin retail (cu functiuni aferente: zona acces, zona vanzare, zona receptia marfa, zone de depozitare, zone anexe tehnice, zona administrativa si grup social)
 - constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, alei si circulatii interioare, platforme, parcaje, spatii plantate, spatii verzi amenajate peisagistic, imprejmuiiri, panouri, obiecte si mijloace publicitare, copertine parasolar, adapost carucioare si biciclete, lucrari de sprijinire si sistematizare verticala a terenului, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
 - constructii si amenajari tehnico edilitare: bazin rezerva apa, statie de pompe incendiu, bazin retentie, post trafo, retele edilitare, panouri fotovoltaice amplasate pe acoperis si copertine, bransamente utilitati, iluminat public, platforme si spatii de colectare deseuri, organizare de santier
- servicii cu acces public
- parcaje la sol
- spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
- constructii si amenajari tehnico-edilitare

Utilizări admise cu condiționări

- se admite conversia functionala si/sau dezafectarea cladirilor existente pe parcela pe care se afla Punctul de transformare si pe parcela IE 245026, in conditiile incadrării in functiunile admise la art.1

Utilizări interzise

- lucrări de terasament de natura 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 cladirilor fata de aliniament

- amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela IE 213510:

- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul bulevardului 1 Decembrie 1918, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 5m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazilor Industriei Mici și Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- in interspatiul rezultat intre aliniament și retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea obiectelor publicitare, a mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, platatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor și accesurilor pietonale și carosabile

- amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela IE 245026:

- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazii Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- in interspatiul rezultat intre aliniament și retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, platatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor și accesurilor pietonale și carosabile

- amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela pe care se afla Postul de transformare

- se mentine situatia existenta in cazul mentinerii cladirii existente
- in situatia desfiintarii cladirii existente:
 - ❖ amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazii Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - ❖ in interspatiul rezultat intre aliniament și retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor și accesurilor pietonale și carosabile

Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale pe parcela IE 213510 (parcela IE 213510 nu are limita posterioara):

- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcare aferenta blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de fatadele blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unor retrageri minime de 6,5m (fatada vest bloc), respectiv 7m (fatada sud bloc), conform retragerilor marcate pe planul U03- Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului

- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcela IE 245026 si parcela aferenta Spital, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 6m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
- in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare pe parcela IE 245026:
 - amplasarea cladirilor fata de limitele laterale de proprietate, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 2m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
 - amplasarea cladirilor fata de limita posterioara de proprietate, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 12m fata de limita parcelei aferenta Spital, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
 - in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile
- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare pe parcela aferenta Post Transformare:
 - se mentine situatia existenta in cazul mentinerii cladirii existente
 - in situatia desfiintarii cladirii existente:
 - ❖ amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare se va face cu respectarea prevederilor Codului Civil.
 - in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile

Circulatii si accesuri

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor

Accesuri carosabile pentru parcela IE 213510

- parcela va avea minim trei accesuri carosabile amenajate din strazile existente
- pentru constructiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- accesurile carosabile pentru vizitatori la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) vor avea o latime de 9m si se vor realiza din bulvardul 1 Decembrie 1918, prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuri de cerc cu raza de 6m si din strada Ardealului
- Accesul carosabil pentru aprovizionare la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) se va realiza din strada Ardealului.
- Accesurile carosabile mentionate la al. (1) si (2) vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1-2008 si SR 1848/2-2004.
- Pe parcela IE 213510 vor fi prevazute alei carosabile cu latimea de 6,5m si parcaje.
- Accesul carosabil pentru parcela IE 245026 si parcela aferenta Post de

transformare se va realiza din strada Ardealului.

Accesuri carosabile pentru parcela IE 245026 si parcela aferenta Post de transformare

- accesul carosabil pentru parcela IE 245026 si parcela aferenta Post de transformare se va realiza din strada Ardealului.
- in toate cazurile, configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Accesuri pietonale

- accesurile pietonale la amplasament se pot realiza din circulatiile pietonale aferente strazilor adiacente, respectiv Bd. 1 Decembrie 1918, strada Ardealului, strada Industriei Mici, actual Industriei.
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

Circulatii interioare pe parcele

- circulatia interioara se va realiza pe alei si platformele interioare amenajate

Inaltimea maxima admisibila a cladirilor

- constructiile vor avea regim de inaltime maxim P+1E/Parter inalt, Hmax=9m
- constructiile aferente echiparii tehnico edilitare vor avea regim de inaltime Parter, H max-in functie de cerintele tehnice - se va stabili la faza DTAC
- obiectele publicitare, tip "Unipol" vor avea H max=20m

POTmaxim = 50%

CUTvolumetric = 4,5 mc/mp (CUT = 1 mp/mp)

În urma ședinței Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de 20.12.2016, se avizează favorabil Planul urbanistic zonal și Regulamentul local de urbanism aferent acestuia.

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

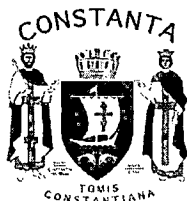
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1908/2016, emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

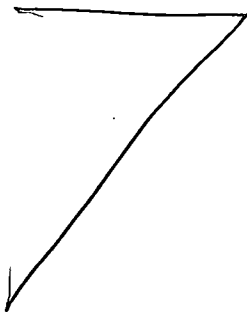
PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / ~~CU CONDIȚII / NEFAVORABIL~~

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

DE ACORD.



Președinte: arh. Mihai Isaco



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

*- diaspoul nu trebuie reglementat, doar
mercat sa impusă ca se află sub
scut de concurență sau în divizie, după
caz.*



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

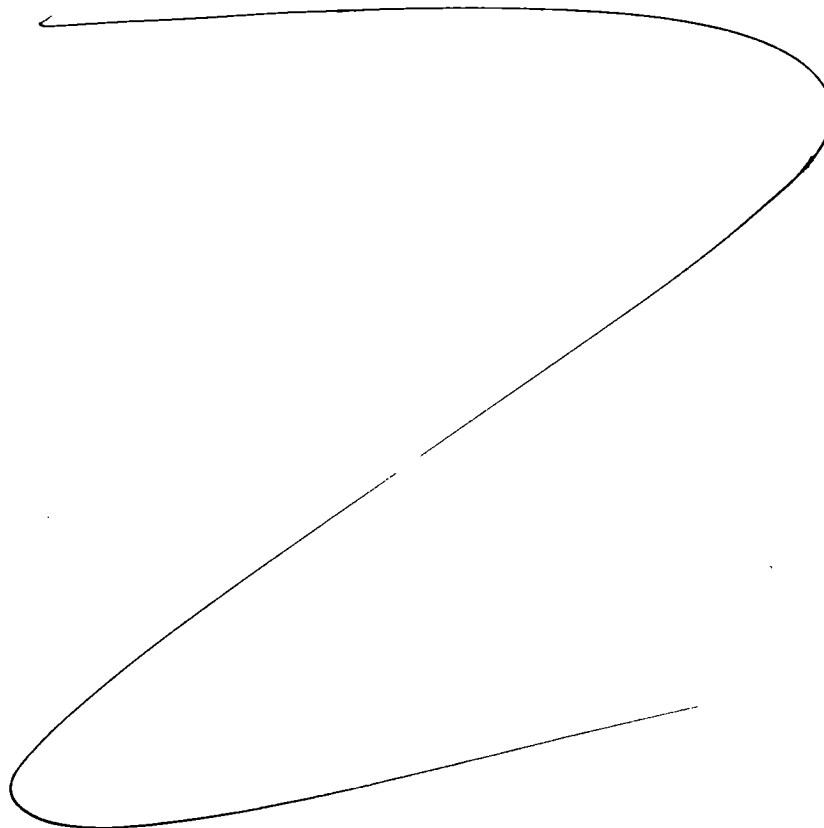
**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

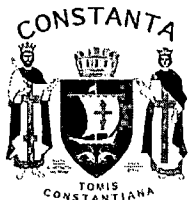
DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

de acord,



- arh. Radu Stefan Cornescu



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

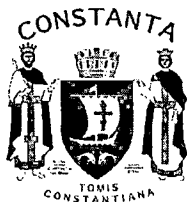
în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

- PARCARE IN LONG LA STR. INDUSTRIEI!
SAU FARA PARCARE IN ZONA TURNUWI

- arh. Sorin Mihai Vatamaniuc



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

AM -
Fără divergențe
Prop. La st. Industriei - parcaș' și leuprel
garderii. (latime cu parcaș' - cetate doar 7,60m)



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

De acord cu amenajarea spațiului verde.

- Chioscul va apărea în plusa de existență. (pe durata construcției) nu și în propuneri.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

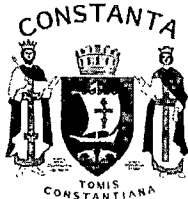
PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE

Se pune în vedere favorabil.



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

Comisia tehnică de amenajare a teritoriului și urbanism, constituită în baza HCL nr. 283/30.09.2016, în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare, precum și ale ordinului MDRAP nr. 233/2016 privind aprobarea normelor de aplicare ale Legii nr. 350/2001, întrunită în ședința din data de **20.12.2016**, emite:

**PUNCT DE VEDERE
FAVORABIL / CU CONDIȚII / NEFAVORABIL**

în domeniul urbanismului și amenajării teritoriului

DENUMIREA LUCRĂRII	PUZ - completare funcțiuni admise cu funcțiuni comerciale
ADRESA LUCRĂRII	Str. Industriei Mici nr. 1
INIȚIATOR/BENEFICIAR	SC Dobrogea Grup SA
PROIECTANT	SZBA - arh. Sergiu Zmeu

PUNCT DE VEDERE:

o planul de mobilitate urbană va cuprinde ca și reprezentare grafică (pentru etapa de calculare populație) amenajarea spațiului verde cu mobilitate urbană, alie, etc conform AO

- urb. Mihai Radu Vănușache

VOLUMUL 1
MEMORIU DE PREZENTARE
aferent

**„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”**

CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Incadrarea in localitate
- 2.2 Elemente de cadru natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Ocuparea terenurilor
- 2.5 Echipare edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.7 Optiuni ale populatiei

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Prevederi ale PUG
- 3.2 Valorificarea cadrului natural
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

5. ANEXE – AVIZE SI ACORDURI CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM

- 1. PLAN RIDICARE TOPOGRAFICA VIZAT O.C.P.I.
- 2. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C.RAJA S.A. NR.838/13022 DIN 07.11.2016
- 3. ADRESA ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA – OPERATORUL DE DISTRIBUTIE NU EMITE AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU PLANURI URBANISTICE (ORDIN ANRE NR.25/2016)
- 4. AVIZ S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 1567/25.10.2016
- 5. AVIZ DISTRIGAZ SUD RELETE NR. 310.986.181/01.11.2016
- 6. AVIZ RADET NR. B19701/18.11.2016
- 7. ACORD R.A.E.D.P.P. CONSTANTA NR. 14075/16.12.2016
- 8. COMUNICARE M.A.I.-I.G.P.R.-I.P.J.C. – POLITIA MUN. CONSTANTA NR. 416.321/05.12.2016
- 9. AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE NR. 0005611/09.12.2016
- 10. NOTIFICARE – Directia de sanatate publica Judeteana Constanta – nr. 1505R/12.12.2016
- 11. AVIZ MINISTERUL MEDIULUI, APELOR SI PADURILOR – AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE nr. 15429RP/20.12.2016



CAPITOLUL 1: INTRODUCERE**1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI**

DENUMIREA OBIECTIVULUI	P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUFLAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, ACTUAL INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA
FAZA	DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR SOLICITATE CF.C.U. SI A.O.
INITIATOR:	DOBROGEA GRUP S.A..
PROIECTANT GENERAL	SZBA BIROU DE ARHITECTURA
SUBPROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM	S.C. USONIA S.R.L.
DATA ELABORARII	IANUARIE 2017

1.2 OBIECTUL PUZ

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr.84847/13.10.2016 si Certificatul de urbanism nr.1908/02.06.2016**, emise de Primaria Mun. Constanta.

Zona studiata prin PUZ, conform Avizului de oportunitate, are o suprafata de 17365,75mp si este delimitata astfel:

- La NORD – strada Industriei Mici, actual Industriei
- La SUD – incinta Kaufland
- La EST – bd. 1 Decembrie 1918
- La VEST – strada Ardealului

Amplasamentul care a generat studiul PUZ este proprietate privata a DOBROGEA GRUP S.A..si se afla pe bulevardul 1 Decembrie 1918, strada Industriei Mici, actual Industriei si strada Ardealului. Amplasamentul are o **suprafata de 8455mp**.

Amplasamentul care a generat PUZ este proprietatea privata a DOBROGEA GRUP S.A., conform Titlu de proprietate MO7 nr.0208/27.12.1990. Conform documentatiei cadastrale, amplasamentul are urmatoorii vecini:

- La nord: strada Industriei Mici, actual Industriei
- La sud: proprietati private
- La est: bulevardul 1 Decembrie
- La vest: trotuar: strada Ardealului

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare*).

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune transformarea subzonei de reglementare studiate, ZRA4(conform PUG) in zona mixta – ZM, avand in vedere atat functiunile existente in zona cat si cele propuse.

1.3 SURSE DOCUMENTARE

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

1. **LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR nr.525/1996

2. **ALTE SURSE:**

- Studiul topografic, intocmit de T.C.G.co 2001 S.R.L.
- Studiul de trafic, intocmit de S.C.GHICAN PROIECT S.R.L.

CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata, din care face parte amplasamentul ce a generat PUZ, este amplasata intre bulevardul 1 Decembrie, strada Industriei Mici, actual Industriei, strada Ardealului si incinta Magazinului Kaufland..

In partea de nord si de est a zonei studiate se afla zona rezidentiala – locuinte colective.

In partea de vest a zonei studiate o zona mixta formata din locuinte individuale si servicii/mici mici productive.

Amplasamentul care a generat PUZ este situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei, nr.1
Coordonatele STEREO '70 ale amplasamentului sunt:

Inventar de coordonate			
Sistem de proiectie: STEREO 70			
Nr.Pct	Nord [m]	Est [m]	Distanta [m]
1	303674.48	790757.49	6.08 m
2	303680.54	790756.89	39.53 m
3	303719.86	790752.89	2.69 m
4	303720.13	790755.57	1.08 m
5	303721.20	790755.49	5.39 m
6	303721.56	790760.87	3.93 m
7	303725.48	790760.61	5.18 m
8	303725.82	790765.77	14.61 m
9	303740.33	790764.05	6.47 m
10	303739.61	790757.62	3.82 m
11	303743.41	790757.20	4.32 m
12	303742.70	790752.94	2.20 m
13	303742.33	790750.77	23.97 m
14	303766.17	790748.32	29.41 m
15	303770.72	790777.38	5.79 m
16	303771.55	790783.11	9.27 m
17	303773.17	790792.24	9.41 m
18	303763.88	790793.71	15.00 m
19	303753.80	790804.82	6.02 m
20	303755.19	790810.68	10.38 m
21	303745.07	790813.01	25.64 m
22	303750.19	790838.14	78.46 m
23	303672.67	790850.21	4.48 m
24	303671.80	790845.81	20.24 m
25	303668.46	790825.85	4.59 m
26	303667.71	790821.32	47.84 m
27	303658.43	790774.39	9.17 m
28	303656.92	790765.34	6.14 m
29	303655.73	790759.31	18.84 m
Suprafata din masuratori			8455 mp

2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Postul tarm al mării, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vestica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25° C.

Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2oC. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30oC sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13oC. Primavara, datorita prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3oC decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm2/an, pe timp cu cer acoperit reducandu- se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

2.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

2.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si producere de apa calda etc.

2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

2.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compozitia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali ssp. Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Ecballium elaterium*, *Cakile maritima europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbusitive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platan, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.

2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fascia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenusiu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

2.3 CIRCULATIA

Circulatia carosabila si pietonala in zona se desfasoara pe bulevardul 1 Decembrie 1918, pe strazile Industrii Mici, actual Industrii si Ardealului.

Amplasamentul - parcela IE 213510, este delimitat de bd.1 Decembrie 1918 (la est), strada Ardealului (la vest) si de strada Industrii Mici, actual Industrii (la nord).

In zona amplasamentului, bd. 1 Decembrie 1918, artera de categoria I, are platforma carosabila de 29 m, formata din trei benzi pe fiecare sens si zone de parcare „in unghi” pe fiecare parte. Trotuarele au latimi de 3,2 - 3,3 m si sunt delimitate de carosabil cu borduri de beton 20x25 cm.

Strada Industrii Mici, actual Industrii este inchisa la capatul spre bd. 1 Decembrie 1918, fiind delimitata de acesta printr-un trotuar. Strada Industrii Mici, actual Industrii este artera de categoria III, cu o platforma carosabila de 7m.

Strada Ardealului este inchisa la capatul spre incinta Kaufland. Strada Ardealului este artera de categoria III, cu o platforma carosabila de 7m.

Transportul de persoane in comun ce se desfasoara pe bd. 1 Decembrie 1918 si este diversificat, existand atat autobuze RATC care asigura relatia Gara CF – Sat Vacanta, cu frecventa 10 - 14 autovehicule /ora/sens, dar si 60-70/ora/sens alte autovehicule de transport persoane (maxi taxi, conventii, s.a.).

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuarele amenajate, aferente bd. 1 Decembrie 1918, strazii Ardealului si strazii Industrii Mici.

Stationarea autoturismelor se realizeaza in parcarile existente amenajate adiacent bd. 1 Decembrie 1918, in parcare aferenta blocului P+8, precum si pe trotuarele aferente strazii Industrii.

2.4 OCUPAREA TERENURILOR

In limitele zonei studiate, se afla doua zone de reglementare stabilite prin PUG: zona ZRL5 in care se afla un bloc de locuinte P+8 cu parter comercial si zona ZRA4 in care se afla un spital P+4, locuinte se stat Parter (parcela IE 245026), doua Posturi de transformare si amplasamentul care a generat PUZ.

Spatiile verzi existente se compun din spatii verzi publice amenajate in zona blocului P+8, precum si in zona amplasamentului care a generat PUZ, intre aliniament si trotuarul aferent bd. 1 Decembrie 1918.

Pe bd. 1 Decembrie 1918 exista plantatie de aliniament.

Pe amplasamentul care a generat PUZ (parcela IE 213510), s-a aflat Sectia 2 Panificatie Dobrogea. Acesta era formata din urmatoarele constructii existente pe teren, aflate in curs de desfiintare:

- Corp C1 – SECTIA 2 PANIFICATIE, P+1, AC=3476mp, ACD=5723mp
- Corp C2 – CABINA POARTA, AC=ACD=74mp
- Corp C3 – MAGAZIE, AC=ACD=74mp
- Corp C4 – PUNCT TRAFU, AC=ACD=98mp
- Corp C5 – PUNCT TRAFU, AC=ACD=23mp



2.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA- conform aviz S.C.RAJA S.A.nr. 838/13022 din 07.11.2016

Pe parcela IE 213510 exista colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm in care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apa Db 100mm OL contorizat prin apometrul compus Dn 50/20mm.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor efectua sondaje.

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Rețelele existente de alimentare cu apa si canalizare au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA - Conform ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, ZONA DE RETEA MT/JT Constanta – operatorul de distributie nu emite Avize de amplasament pentru planuri urbanistice (Ordin ANRE nr. 25/2016)

In consecinta, nu detinem informatii referitoare la rețele de alimentare cu energie electrica existenta in zona.

ALIMENTAREA CU TERMICA - Conform aviz RADET nr. B19701/18.11.2016

Pe planul de situatie anexa la aviz s-au trasat orientativ rețelele termice existente.

Conform art.5 din Legea 51/2006, furnizorul de energie termica are drept de servitute legala asupra rețelelor termice.

Radet emite aviz favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu urmatoarele conditii:

- inainte de inceperea lucrarilor cu 48 ore, beneficiarul are obligatia de a solicita asistenta tehnica din partea RADET Constanta, pentru evitarea eventualelor necorelari intre situatia din teren cu planurile prezentate, pentru a se evita deteriorarea accidentala a rețelei de termoficare
- pentru evitarea situatiilor neprevazute se vor executa sondaje.
- in cazul deteriorarii rețelelor termice existente, aflate pe amplasament, beneficiarul are obligatia repunerii lor in starea anterioara pe cheltuiala proprie si sub supravegherea reprezentantilor RADET Constanta.

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE - Conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 310.986.181/01.11.2016

Pe planul de situatie anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

In vederea asigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, in zona de protectie se impun ~~interdictiile~~ restrictiile si interdictiile prevazute de legislatia in vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se ecexuta lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie si

Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările de dezvoltare din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Având în vedere că rețeaua de gaze este în dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise ulterior, se va solicita și avizul DISTRIGAZ SUD REȚELE.

Rețelele existente de alimentare cu gaze naturale au fost preluate din planul anexa la Aviz și marcate pe planul U04-Reglementări edilitare.

TELECOMUNICATII - Conform aviz TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr. 1567/25.10.2016

În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situație anexa la aviz. Conform condițiilor Avizului:

- toate lucrările proiectate prin prezenta documentație, în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual în prezenta delegațiilor TELEKOM.
- în zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.
- se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost solicitate, ca și transmiterea lor către terți.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente obiectivului propus, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul Telekom, în baza unei documentații de specialitate.

Rețelele existente de telecomunicații au fost preluate din planul anexa la Aviz și marcate pe planul U04-Reglementări edilitare.

2.6 PROBLEME DE MEDIU

2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit

Zona studiată prin PUZ se află în intravilan, în partea centrală a Mun. Constanța.

2.6.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice

Tipurile de risc identificate în România, conform legislației în vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prăbușiri de construcții, instalații și amenajări, eșecul utilitatilor publice, căderi de obiecte din atmosferă și din cosmos, munitie neexplodată
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiză și evaluarea vulnerabilității.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va întocmi studiul geotehnic pentru faza DTAC, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

2.6.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 838/13022 din 07.11.2016, pe amplasamentul care a generat PUZ, există colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apă Dn.100mm O.C. contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e”, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor efectua sondaje.

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Rețelele existente de alimentare cu apa si canalizare au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE** nr. 310.986.181/01.11.2016, pe planul de situatie anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se ecexuta lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a rețelilor de gaze naturale existente, se realizezaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Rețelele existente de alimentare cu gaze naturale au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

Rețelele existente de alimentare cu energie termica si cele de telecomunicatii au fost preluate din planurile anexe la Avize si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, se va desfasura procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ, ce va fi finalizata cu Raportul informarii si consultarii publicului.

CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA

3.1 PREVEDERI ALE PUG

Conform PUZ Mun. Constanta, amplasamentul care a generat PUZ parte din subzona de reglementare **ZRA4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE.**

Limita subzonei de reglementare aprobate prin PUG cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei nr.1, cu suprafata de 8455mp, parcela vecina la sud, aflata in domeniul privat de interes local (IE 245026), parcela vecina la est cu destinatia - post de transformare si parcela vecina la sud - cu destinata Spital. Din limita subzonei de reglementare ZRA4 mai face parte si incinta Kaufland, a carei destinatie pentru functiuni comerciale a fost stabilita si aprobata prin PUD. Incinta Kaufland nu face obiectul studiului si reglementarilor prezentului PUZ si Regulament aferent.

Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRA4

UTILIZARI ADMISE

Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

- activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industriala.

INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- in cadrul **ZRA 4** se recomanda limitarea H_{max} la **9.0** metri;

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp AC / mp teren * 100$)

- conform PUZ, dar nu peste **50%**

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp teren$)

- $CUT =$ coeficient volumetric de utilizare a terenului = **4,5mc/mp teren**

Din limita zonei studiate prin PUZ mai face parte si subzona de reglementare ZRL5, aferenta blocului existent P+8.

3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Reglementarile PUZ prevad obligativitatea realizarii de spatii verzi pe fiecare parcela, conform HCJC nr.152/2012, aspect care contribuie la crearea si mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Procentul minim de spatii verzi pentru fiecare parcela, in concordanta cu functiunile propuse, este reglementat prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Deasemenea, prin PUZ, se propune reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ.

Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI

La baza stabilirii propunerilor privind modernizarea circulatiei a stat Studiul de trafic aferent proiectului PUZ, realizat in urma executarii de masuratori de trafic.

Prin Studiul de trafic, a fost estimat numarul autovehiculelor care vor intra / iesi din incinta (amplasamentul care a generat PUZ-parcela IE 213510) la valoarea de 120 Veh/h.

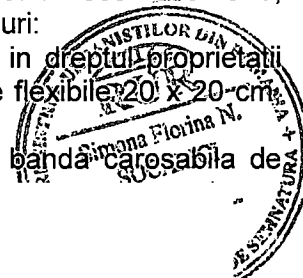
Conform solicitarilor din Avizul de oportunitate, s-a propus amenajarea Str. Industriei Mici, tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealului, ca sens unic de circulatie cu platforma carosabila de 4 m si alveole de parcare „in unghi” pe latura de Nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2 m, fara afectarea spatiilor verzi existente.

Accesuri

Pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului pe bd. 1 Decembrie 1918, in vederea realizarii unor functiuni comerciale, au fost propuse urmatoarele masuri:

- crearea unei benzi suplimentare in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul proprietatii initiatorului, delimitata prin marcaj linie dubla continua si bordura din materiale flexibile 20 x 20-cm fata de banda a treia actuala;

- acces cu latimea de 9 m prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuri de cerc cu raza de 6 m;



- executarea racordarii carosabilului str. Industriei Mici, actual Industriei, la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918 prin arc de cerc cu raza de 6 m, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie;

- semnalizarea rutiera prin marcaje si indicatoare rutiere a accesului creat spre spatiul comercial.

Pentru clienti se vor amenaja 2 accese cu latimea de 9 m, unul la str. Ardealului si celalalt la bd. 1 Decembrie 1918, iar pentru autovehiculele de aprovizionare (2 /zi), un acces din str. Ardealului, ce vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1 - 2008 si SR 1848/2 – 2004.

Organizarea circulatiei in incinta amplasamentului – parcela IE 213510

In interiorul proprietatii circulatia auto se va desfasura pe o platforma pavata pe care se vor executa marcaje transversale (treceri pentru pietoni) si diverse (sageti, locuri de parcare).

Pe planul U06 – Posibilitati de mobilare urbanistica, pentru desfasurarea circulatiei in interiorul proprietatii s-au prevazut 4 artere de circulatie carosabile, cu latimea de 6.50 m, corespunzatoare pentru doua benzi de circulatie, cate una pe sens. Acestea asigura atat accesul cat si circulatia autoturismelor la locurile de parcare.

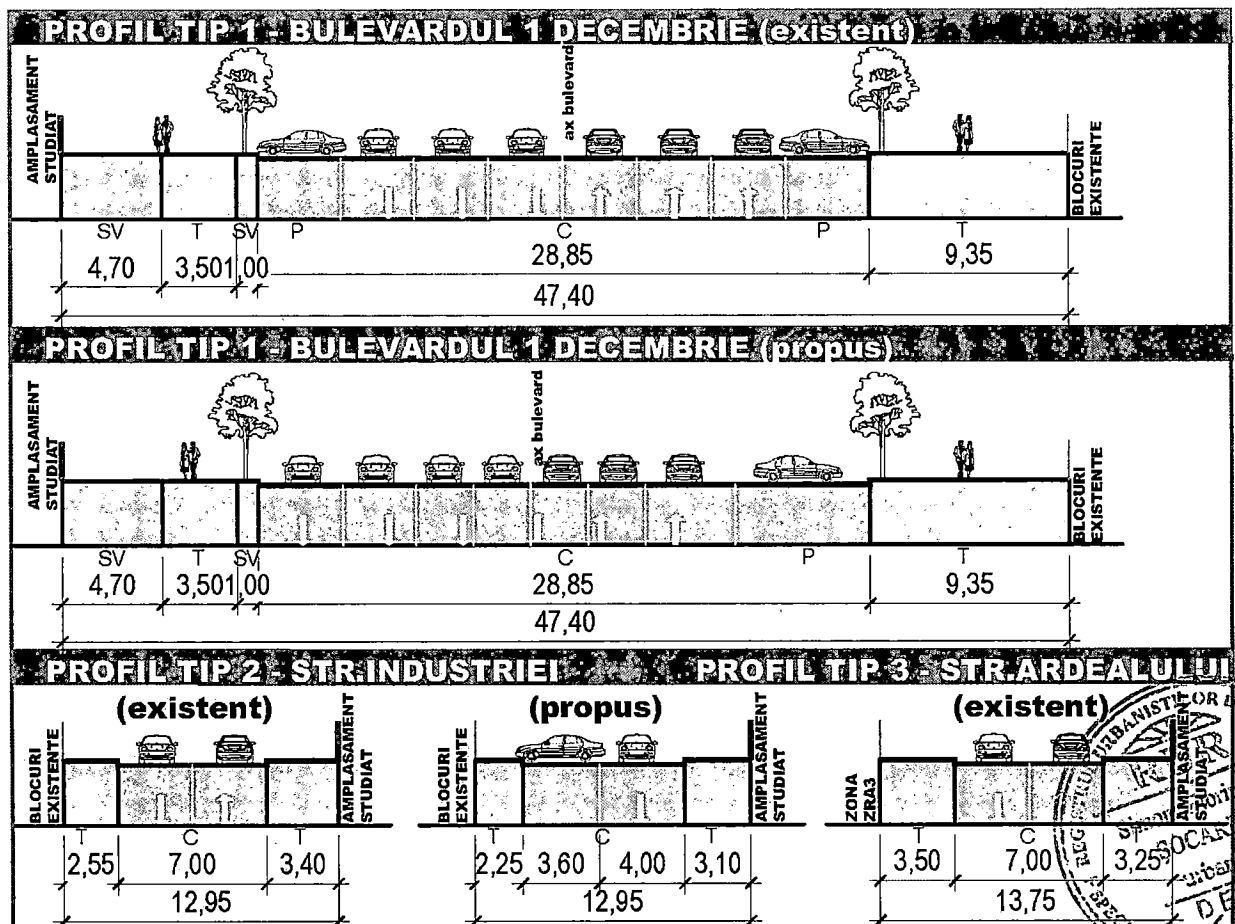
Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Numarul necesar de spatii de parcare aferente fiecarei cladiri, in functie de destinatie se va calcula conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ si se va asigura in interiorul parcelei.

Pe planul U06 – Posibilitati de mobilare urbanistica, s-au prevazut 4 locuri pentru persoane cu deficianta locomotorie conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 649/2013 si 2 locuri speciale „parinte si copil”.

Necesarul de parcare a fost calculat conform Anexei nr.5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG. NR.525/1996, un loc de parcare la 40 m² suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m², luand in calcul o suprafata desfasurata a unei constructii comerciale de 2379 m².

In total au fost prevazute cca 124 locuri de parcare la sol.



**3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. INDICATORI URBANISTICI.
BILANT TERITORIAL**

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune transformarea subzonei de reglementare studiate, ZRA4(conform PUG) in zona mixta – ZM, avand in vedere atat functiunile existente in zona (functiuni de sanatate,comerciale, echipare tehnico-edilitara, locuire) cat si cele propuse pe amplasamentele libere/in curs de eliberare (functiuni comerciale).

Reglementarile urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor aplica in limitele zonei studiate, pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei, nr. 1, identificat cu numar cadastral 213510 si suprafata de 8455mp.

Pentru toate celelalte parcele situate in limita zonei studiate, eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin planuri de urbanism elaborate ulterior.

Pentru subzona ZRL5, aflata in limita zonei studiate, in partea de nord, se mentin reglementarile urbanistice aprobate prin PUG.

Pentru amplasamentele reglementate prin prezentul PUZ, se propun urmatoarele:

- Utilizari admise: - functiuni comerciale (supermagazin, comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica) – constructii si amenajari aferente functiunii de baza, servicii cu acces public, parcaje la sol, spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, constructii si amenajari tehnico-edilitare.
- POT maxim = 50%
- CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren (Volum/Suprafata parcela; Volum = AC X H max)
- CUT = 1 (ACD)
- REGIM DE INALTIME = P+1E partial, Hmax = 9m
- H maxim obiecte publicitare tip „Unipol”=20m
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va realiza in limita suprafetei maxim edificabile mentionata pe planul U03-Reglementari urbanistice, cu respectarea distantelor fata de limitele de proprietate stabilite pe plan si in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Pe planul U06- Posibilitati de mobilare urbanistica, este prezentata o varianta orientativa de mobilare a parcelelor IE 213510 si IE 245026, prin care se propun urmatoarele:

- **Pe parcela IE 21350 (amplasamentul care a generat PUZ), Suprafata parcela = 8455mp:**
 - ❖ Magazin retail cu regim de inaltime P+1, H=9m, cu amenajari aferente functiunii de baza: platforme parcaje la sol, alei incinta, spatii verzi, amenajare peisagera, obiecte publicitare , copertine-parasolare, imprejmuirea partiala, echipare tehnico-edilitara.
 - ❖ suprafata spatii verzi amenajate la sol in procent de 19% din suprafata parcelei, respectiv 1606,45mp. Investitorul va compensa spatiul verde necesar pana la procentul de 50% din suprafata parcelei, conform hotararii Consiliului judetean (diferenta de compensat 2621,05mp), intr-o alta zona pe care Primaria va dispune.
 - ❖ spatii verzi amenajate peisagistic dotate cu mobilier urban, plantatii de aliniament, parcuri amenajate cu dale inierbate, in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea cladirii de la aliniament
 - ❖ spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

**BILANT TERITORIAL PROPUNERE
PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT puz**

ZONIFICAREA FUNCTIONALA	SUPRAFATA MP	% DIN TOTAL
CONSTRUCTII maxim	4227,50	50,00
CIRCULATII SI AMENAJARI	2621,05	31,00
SPATII PLANTATE LA SOL	1606,45	19,00
TOTAL	8455,00	100,00

ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ		
INDICATORI URBANISTICI	APROBAT (PUG)	PROBUS (PUZ)
POT	50%	50%
CUT	4,5mc/teren	4,5mc/teren /1
RH/ H	9m	P+1 (9m)
ZONA DE REGLEMENTARE	ZRA4	ZM

3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor, pe baza avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin intermediul unor bransamente din reseaua publica de alimentare cu apa existenta

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, se vor evacua gravitational prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.

Apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare.

Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii se vor colecta cu ajutorul jgheaburilor si vor fi evacuate in reseaua de canalizare exterioara prin burlane.

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi.

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

Pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere.

3.5 PROTECTIA MEDIULUI

3.5.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

- Protectia Apei

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa,

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Retelele existente pe amplasament se propun pentru deviere.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului propus pe amplasamentul ce a generat PUZ se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.
- Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.
- Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare.
- Apele meteorice ce provin din ploii sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane.
- Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate spre separatorul de hidrocarburi cu by pass. Evacuarea la rețeaua publică se va face prin intermediul a două pompe (una activă + una de rezervă).

Măsuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane și de suprafață

- *intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrefianți*
- *schimburile de uleiuri ale utilajelor și alimentarea cu carburant se va face în afara amplasamentului*
- *asigurarea unei bune stări funcționale a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerii de hidrocarburi*
- *deseurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a preveni eventualele scurgeri ale acestora*
- *vidanjarea toaletelor ecologice și transportul apelor uzate de la o stație de epurare de către firme special autorizate*

- Protecția Aerului

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o poate constitui traficul rutier.

În vederea evitării generării unor cantități mari de praf ca urmare a transportului, pe perioada implementării planului, se recomandă ca beneficiarul să asigure stropirea suficientă cu apă a amplasamentului, în vederea minimizării cantităților de pulberi generate în atmosferă.

Măsuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic

- *Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor*
- *Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf*
- *Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrastiate sub acțiunea vânturilor*
- *Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități*
- *Folosirea numai a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi*
- *Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente/depozitarea în recipiente etanșe*
- *Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele de vânt*

- Protecția împotriva Zgomotului și Vibrațiilor

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

- Protecția împotriva Radiațiilor

Nu există surse de radiație.

- Protecția Solului și Subsolului

Pentru fiecare amplasament se va efectua un studiu geotehnic în vederea stabilirii soluțiilor optime de fundare, în funcție de natura terenului de fundare, înălțimea clădirii, destinația și arhitectura acesteia.

Pe fiecare amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Pentru diminuarea impactului asupra solului se impun următoarele măsuri:

- *îndepărtarea imediată a produselor petroliere scurse accidental de la utilajele în exploatare prin folosirea de materiale absorbante ce vor fi apoi depozitate în locuri special amenajate*

- gestionarea corespunzatoare a deeurilor

Masuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra solului si subsolului

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiilor si a altor substante chimice, daca este cazul. In zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazii special destinate pentru recipienti adecvati
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren
- depozitarea temporara a deeurilor numai in locurile special amenajate si in functie de categorie, numai in recipienti special destinati
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie
- organizarea de santier va fi dotata cu materia absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu
- indepartarea deeurilor atat in zona reglementata pe plan cat si din vecinatatea acesteia.

- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice

Nu este cazul.

3.5.2.Prevenirea reducerii riscurilor naturale

Pentru fiecare amplasament se va efectua un studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

3.5.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate in rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.5.4 Depozitarea controlata a deeurilor

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

Pe fiecare amplasament va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri.

3.5.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi

Amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 213510, va deveni teren liber de constructii, in urma desfiintarii constructiilor existente, conform Autorizatiei de desfiintare. Ulterior realizarii acesteia pe parcela vor putea fi amplasate cladiri cu functiuni admise prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ.

Pe fiecare parcela se vor amenaja zone verzi si plantatii conform specificatiilor din Regulamentul local de urbanism.

3.5.6 Organizarea sistemului de spatii verzi

Reglementarile PUZ prevad obligativitatea realizarii de spatii verzi pe fiecare parcela reglementata prin prezentul PUZ, conform HCJC nr.152/22.05.2013 aspect care contribuie la mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Deasemenea spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, va fi reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

3.5.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

3.5.8 Refacere peisagistica si reabilitare urbana

Odata cu desfiintarea constructiilor existente pe parcela IE 213510, apartinand Sectiei 2 Panificatie Dobrogea si eventuala desfiintare a constructiilor existente pe parcela IE 245026 sau a Postului de transformare, zona reglementata prin PUZ va putea deveni o zona cu functiuni mixte, cu un fond construit nou, cu amenajari ale spatiilor publice, semipublice si private care vor contribui la reabilitarea urbana a zonei.

Pentru refacerea peisagistica a zonei, se propune ca spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, sa fie reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

3.5.9 Eliminarea disfunctiilor din sistemul cailor de comunicatii si al retelelor edilitare majore

Conform solicitarilor din Avizul de oportunitate, s-a propus amenajarea Str. Industrii Mici, tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealului, ca sens unic de circulatie cu platforma carosabila de 4 m si alveole de parcare „in unghi” pe latura de Nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2 m, fara afectarea spatiilor verzi existente.

Pentru amenajarea accesului la parcela IE 213510, fara afectarea traficului pe bd. 1 Decembrie 1918, in vederea realizarii unor functiuni comerciale, s-a propus crearea unei benzi suplimentare in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul proprietatii initiatorului, delimitata prin marcaj linie dubla continua si bordura din materiale flexibile 20 x 20 cm, fata de banda a treia actuala.

In interiorul fiecarui amplasament, se vor amenaja circulatii auto, pietonale, platforme si parcaje care sa asigure conditii de circulatie si stationare, configurate si dimensionate conform normelor in vigoare.

Toate constructiile noi vor fi racordate la retele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilitati.

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 838/13022 din 07.11.2016, pe amplasamentul care a generat PUZ, exista colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm in care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apa Db 100mm OL contorizat prin apometrul compus Dn 50/20mm.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e”, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

In limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:

- (a) Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentului care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului existent
- (b) Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie.
- (c) Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente.
- (d) Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentului care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

In limita zonei studiate se afla terenuri ce apartin domeniului public de interes local, domeniului privat de interes local (parcela IE 245026, parcela aferente Post de transformare) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 213510 este proprietate privata si are o suprafata de 8455mp conform actelor de proprietate.

Regimul juridic al terenurilor este mentionat pe planul: U05 - Proprietatea asupra terenurilor.

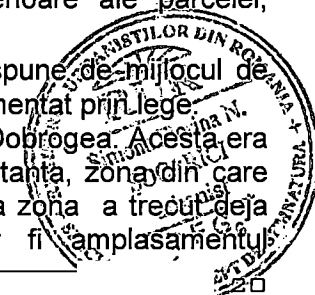
OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA					
DOMENIU	CATEGORIA DE INTERES			DIMENSIUNI	
	NATIONAL	JUD.	LOCAL	SUPRAFATA	LUNGIMEA
CAI DE COMUNICATIE					
DESCHIDERE STR. INDUSTRIEI MICI	-	-	X	33,00MP	7,14ML
AMENAJARE PARCAJE LA SOL STR. INDUSTRIEI MICI	-	-	X	116,45MP	36,88ML
AMENAJARE PARCAJE LA SOL STR. INDUSTRIEI MICI	-	-	X	74,26MP	21,84ML
CREARE BANDA SUPLIMENTARA PE BD. 1 DECEMBRIE PT. AMENAJARE ACCES LA IE 213510	-	-	X	-	75,634ML
SPATII VERZI					
REAMENAJARE SPATIU VERDE PUBLIC IN SPATIU VERDE TIP SCUAR URBAN DESCHIS PUBLICULUI	-	-	X	418,00MP	CCA.50ML
TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR					
				SUPRAFATA	
TEREN PROP.PRIVATA PERSOANE FIZICE/JURIDICE (IE 213510)				8455.00MP	
TEREN DOMENIU PRIVAT DE INTERES LOCAL (IE 245026 SI PARCELA AFERENTA POST TRANSFORMARE				cca.1345,00MP	

CAPITOLUL 4: CONCLUZII

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Pe amplasamentul propus pentru studiu PUZ, s-a aflat Sectia 2 Panificatie Dobrogea. Aceasta era formata din constructii care au fost deja desfiintate. Conform PUG Mun. Constanta, zona din care face parte amplasamentul este o zona destinata productiei si serviciilor. Acesta zona a trecut deja prin conversii functionale si completari functionale punctuale, cum ar fi amplasamentul



Hipermarketului Kaufland (functiuni comerciale) si amplasamentul Spitalului (conversie functionala din cladire birouri in spital).

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, precum si intentiile initiatorului, se estimeaza ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractiva prin diversificare functionala si amenajari noi, iar din punct de vedere economic, se estimeaza o crestere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentatiilor supuse aprobarii/autorizarii precum si celor aferente viitoarelor constructii.

Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica intocmirea PUZ sunt:

- Realizarea unei zone comerciale, de servicii cu profil de tip magazin retail, avand in vedere pozitia geografica speciala a imobilului
- Atragerea la bugetul de local de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii si înscrierii imobilelor/constructiilor ce se vor realiza pe acest teren
- Crearea unor noi locuri de munca prin deschiderea unor spatii comerciale si de servicii
- Crearea unei infrastructuri moderne executate in conditiile noilor reglementari in domeniu

In sinteza analizei, se apreciaza ca proiectul planului urbanistic zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii.

INTOCMIT,
URB.SIMONA SOCARICI

VOLUMUL 2

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –
„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”**

INITIATOR: DOBROGEA GRUP S.A.

PROIECTANT GENERAL: SZBA BIROU DE ARHITECTURA

PROIECTANT DE SPECIALITATE PUZ: S.C. USONIA S.R.L.

- Urb. SIMONA SOCARICI
- Arh. Urb. MARIUS SOCARICI

IANUARIE 2017

CUPRINS

**PARTEA I
DISPOZITII GENERALE**

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU
ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

**PARTEA II
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1:

Reguli cu privire la pastrarea patrimoniului natural si construit
 Terenuri agricole in extravilan
 Terenuri agricole in intravilan
 Suprafete impadurite
 Resursele subsolului
 Resurse de apa si platforme meteorologice
 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
 Zone construite protejate

Integritati mediului si protejarea
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
 DIRECTIA URBANISM
 VIZAT SPRE NESCHIMBARE
 Anexă la avizul nr. 17065B/27.01.2015
 ARHITECT S.F.

SECTIUNEA 2:

Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
 Zone expuse la riscuri naturale
 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
 Asigurarea echiparii edilitare
 Asigurarea compatibilitatii functiunilor
 Procentul de ocupare al terenului
 Lucrari de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1:

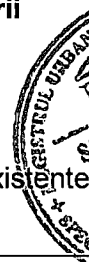
Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii
 Orientarea fata de punctele cardinale
 Amplasarea fata de drumuri publice
 Amplasarea fata de cai navigabile existente
 Amplasarea fata de cai ferate
 Amplasarea fata de aeroporturi
 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
 Amplasarea fata de aliniament
 Amplasarea in interiorul parcelei

SECTIUNEA 2:

Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
 Accese carosabile
 Accese pietonale

SECTIUNEA 3:

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente
 Realizarea de retele edilitare



ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea
 ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor
 ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiri

ARTICOLUL 33 Parcaje
 ARTICOLUL 34 Spatii verzi
 ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

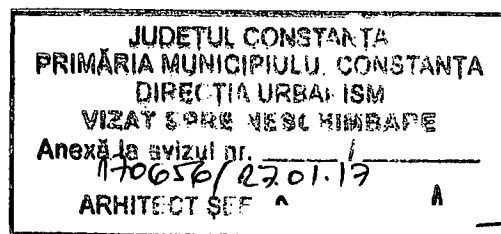
ARTICOLUL 36 Autorizarea directa
 ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele si subzonele functionale



SEMNATURA X

**PARTEA I
DISPOZITII GENERALE**

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

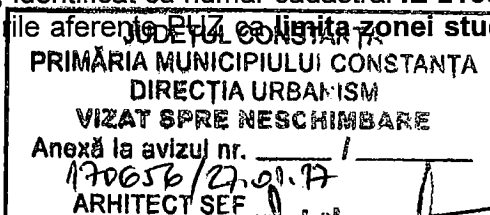
ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

(1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – "P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N), INCINTA KAUFAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA " se aplica pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, nr. 1, actual Industriei nr.1, identificat cu numar cadastral IE 213510 si suprafata de 8455mp situat in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- (a) La NORD – strada Industriei Mici
(b) La SUD – incinta Kaufland
(c) La EST – bd. 1 Decembrie 1918
(d) La VEST – strada Ardealului



(2) Pentru subzona de reglementare ZRL5, inclusa in limita zonei studiate, se mentin reglementarile urbanistice aprobate prin PUG Mun. Constanta. Eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin proiecte de urbanism elaborate ulterior.

(3) Pentru toate celelalte terenuri incluse in limita zonei studiate, cu exceptia parcelei IE 213510 identificata la pct.1, nu se aplica prevederile prezentului Regulament. Eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin proiecte de urbanism elaborate ulterior.

(4) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale IE 213510, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(3) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(4) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

(5) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.



PARTEA II
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.
(2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acestora nu se afla suprafete impadurite.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.
(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarie si de captare a apelor.
(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.
(2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (2) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

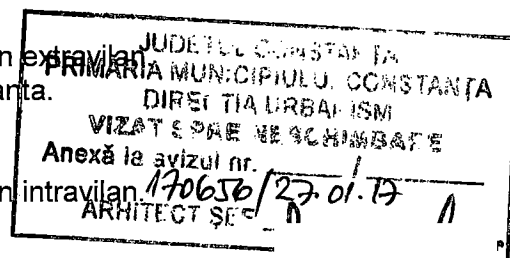
SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.
(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri mișcătoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- (1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă caldă, canalizare, cailor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.



(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, ZONA DE REȚEA M. JU. CONSTANTA** – operatorul de distribuție nu emite Avize de amplasament pentru planuri urbanistice (Ordin ANRE nr. 25/2016)

(4) Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, nr. 1567/25.10.2016: În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situație anexa la aviz. Conform condițiilor Avizului:

(a) toate lucrările proiectate prin prezenta documentație, în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual în prezenta delegațiilor TELEKOM.

(b) în zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevazute în normativele tehnice în vigoare.

(c) se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost solicitate, ca și transmiterea lor către terți.

(5) Conform aviz **S.C.RAJA S.A.** nr. 838/13022 din 07.11.2016

(a) pe parcela IE 213510 există colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apă Db 100mm OL contorizat prin apometrul compus Dn 50/20mm.

(b) conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e”, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A.**, zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distribuție cu apă, bransamentelor de apă

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere și racordurilor de canalizare

(c) aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza construcții definitive sau provizorii și vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

(d) pentru evitarea unor situații neprevazute se vor efectua sondaje.

(e) colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat către domeniul public în baza unui Aviz de deviere obținut de la S.C.RAJA S.A.

(6) Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE** nr. 310.986.181/01.11.2016

(a) pe planul de situație anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor și bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

(b) în vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevazute de legislația în vigoare.

(c) zonele de protecție și siguranță respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

(d) dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările de dezvoltare din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

(e) amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

(7) Conform aviz **RADET** nr. B19701/18.11.2016

(a) pe planul de situație anexa la aviz s-au trasat orientativ rețelele termice existente.

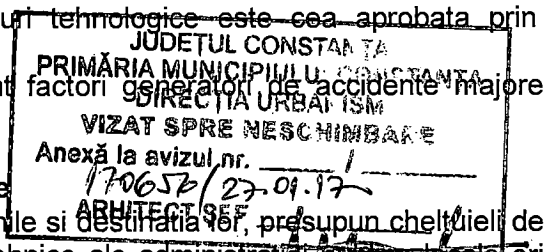
(b) conform art.5 din Legea 51/2006, furnizorul de energie termică are drept de servitute legală asupra rețelelor termice.

(c) Radet emite aviz favorabil pentru construirea obiectivului menționat cu următoarele condiții:

- înainte de inceperea lucrarilor cu 48 ore, beneficiarul are obligatia de a solicita asistenta tehnica din partea RADET Constanta, pentru evitarea eventualelor necorelari intre situatia din teren cu planurile prezentate, pentru a se evita deteriorarea accidentala a retelei de termoficare
- pentru evitarea situatiilor neprevazute se vor executa sondaje.
- in cazul deteriorarii retelelor termice existente, aflate pe amplasament, beneficiarul are obligatia repunerii lor in starea anterioara pe cheltuiala proprie si sub supravegherea reprezentantilor RADET Constanta.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- (3) Conform G.M -007 -2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.



ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiilor publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate în cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul Regulament - *Sectiunea 1 Utilizarea functionala*.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de înaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.
- (2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:
 - (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)-raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)
 - (b) Procent de ocupare a terenului (POT)-raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectiile la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

- (1) În limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:
 - (a) Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentului care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului existent

- (b) Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie. Investitorii privati nu vor suporta costurile privind deschiderea strazii Industriei Mici, indiferent de momentul in care se ia decizia implementarii proiectului.
- (c) Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente. Investitorii privati nu vor suporta costurile privind reamenajarea strazii Industriei Mici, indiferent de momentul in care se ia decizia implementarii proiectului.
- (d) Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

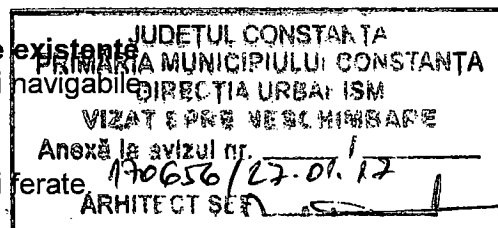
- (1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: bulevardul 1 Decembrie, strada Industriei Mici si strada Ardealului.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate



ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat

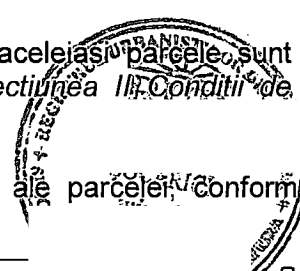
- (1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

- (1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*
- (2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea III Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*
- (2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
- a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei conform Codului civil;



b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

- (1) Accesurile carosabile pentru vizitatori la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) vor avea o latime de 9m si se vor realiza din bulvardul 1 Decembrie 1918, prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuiri de cerc cu raza de 6m si din strada Ardealului
- (2) Accesul carosabil pentru aprovizionare la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) se va realiza din strada Ardealului.
- (3) Accesurile carosabile mentionate la al. (1) si (2) vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1-2008 si SR 1848/2-2004.
- (4) Pe parcela IE 213510 vor fi prevazute alei carosabile cu latimea de 6,5m si parcaje.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, ~~piete pietonale~~, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

UD 50/2016
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE

Anexă la avizul nr. _____

170656/27.09.17

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnică edilitară

ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente.
- (2) In vecinatatea amplasamentului exista rețele de alimentare cu apa, canalizare si rețele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelilor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va face prin intermediul unui post de transformare echipat cu un transformator de tip uscat de 630kVA, 20/0,4kV montat in exteriorul cladirii.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra rețelilor edilitare

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

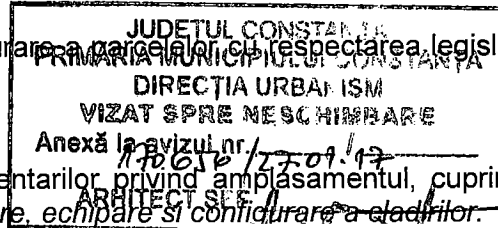
ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.



(2) Prin prezentul Plan urbanistic zonal nu se propun parcelari noi, se mentin caracteristicile parcelarului existent.

(3) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor, cu respectarea legislatiei in vigoare



ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul de inaltime este precizat in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiuri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.

(2) Stationarea autovehiculelor este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafata minima de spatii verzi este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile reprezinta constructiile sau amenajarile (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privata.

(2) Autorizarea imprejmuirilor este precizata in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in - *Sectiunea I Utilizarea functionala.*

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor functionale

ZM - ZONA MIXTA

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru ZM - ZONA MIXTA - PARCELA

ZM - ZONA MIXTA - PARCELA IE 213510

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Limita zonei de reglementare propusa ZM – Zona mixta se suprapune peste subzona de reglementare ZRA4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE, conform PUG. Mun. Constanta.

Limita subzonei de reglementare aprobate prin PUG se mentine si cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, situat pe strada INDUSTRIEI MICI NR.1, actual INDUSTRIEI NR.1, cu suprafata de 8455mp (IE 213510), parcela vecina la sud, aflata in domeniul privat de interes local (IE 245026), parcela vecina la est cu destinatia - post de transformare si parcela vecina la sud – cu destinata Spital. Din limita subzonei de reglementare ZRA4 mai face parte si incinta Kaufland, a carei destinatie pentru functiuni comerciale a fost stabilita si aprobata prin PUD. Incinta Kaufland nu face obiectul studiului si reglementarilor prezentului PUZ si Regulament aferent.

Prezentul Regulament se aplica pentru pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, nr. 1, identificat cu numar cadastral 213510 si suprafata de 8455mp .

Pentru toate celelalte parcele situate in limita zonei studiate, eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin planuri de urbanism elaborate ulterior.

Pentru subzona ZRL5, aflata in limita zonei studiate, in partea de nord, nu se aplica prevederile prezentului Regulament.

CONDITIONARI PRIMARE

Conform Acord RAEDPP nr. 14075/16.12.2016, proiectul tehnic pentru amplasamentul care a generat PUZ, va contine toate detaliile privind executarea eventualelor consolidari necesare ce vor decurge din noile functiuni propuse pentru a nu afecta structura de rezistenta a cladirilor existente. Zona de lucru se va proteja cu panouri pentru a permite explotarea normala a locuintelor proprietate de stat, in conditii de siguranta.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- functiuni comerciale (supermagazin, comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica) – constructii si amenajari aferente functiunii de baza:
 - Supermagazin/magazin retail (cu functiuni aferente: zona acces, zona vanzare, zona receptia marfa, zone de depozitare, zone anexe tehnice, zona administrativa si grup social)
 - constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, alei si circulatii interioare, platforme, parcaje, spatii plantate, spatii verzi amenajate peisagistic, imprejmui, panouri, obiecte si mijloace publicitare, copertine parasolar, adapost carucioare si biciclete, lucrari de sprijinire si sistematizare verticala a terenului, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
 - constructii si amenajari tehnico edilitare: bazin rezerva apa, statie de pompe incendiu, bazin retentie, post trafo, retele edilitare, panouri fotovoltaice amplasate pe acoperis si copertine, bransamente utilitati, iluminat public, platforme si spatii de colectare deseuri, organizare de santier
- parcaje la sol
- spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
- constructii si amenajari tehnico-edilitare

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

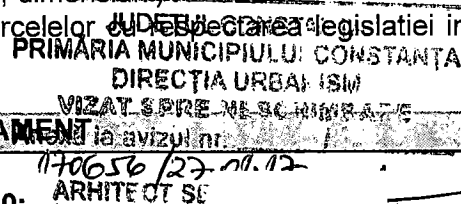
- nu sunt

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR**ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

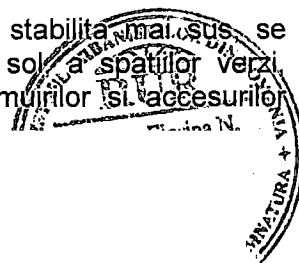
- se mentin caracteristicile parcelarului existent (suprafete, forme, dimensiuni)
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT**

- amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela IE 213510:
 - amplasarea cladirilor fata de aliniamentul bulevardului 1 Decembrie 1918, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 5m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazilor Industriei Mici si Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea obiectelor publicitare, a mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, platatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile, precum si a echipamentelor tehnico-edilitare

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale pe parcela IE 213510 (parcela IE 213510 nu are limita posterioara):
 - amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcarea aferenta blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de fatadele blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unor retrageri minime de 6,5m (fatada vest bloc), respectiv 7m (fatada sud bloc), conform retragerilor marcate pe planul U03- Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
 - amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcela IE 245026 si parcela aferenta Spital, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 6m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
 - in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile



ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire, constructii si amenajari aferente functiunii de baza, conform Sectiunea I – art.1.
- amplasarea cladirilor unele fata de altele va respecta distantele minime de prevenire a incendiilor precum si alte norme specifice

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor
- Accesuri carosabile pentru parcela IE 213510**

- parcela va avea minim trei accesuri carosabile amenajate din strazile existente
- pentru constructiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- accesurile carosabile pentru vizitatori la parcela IE 213510 vor avea o latime de 9m si se vor realiza din bulvardul 1 Decembrie 1918, prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuiri de cerc cu raza de 6m si din strada Ardealului
- Accesul carosabil pentru aprovizionare la parcela IE 213510 se va realiza din strada Ardealului.
- Accesurile carosabile mentionate la al. (1) si (2) vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1-2008 si SR 1848/2-2004.
- Pe parcela IE 213510 vor fi prevazute alei carosabile cu latimea de 6,5m si parcaje.

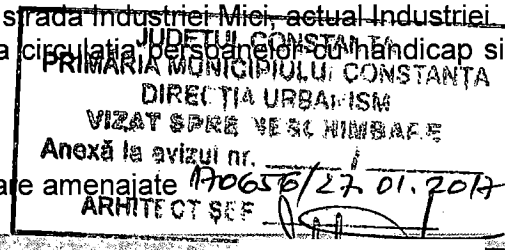
- in toate cazurile, configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

Accesuri pietonale

- accesurile pietonale la amplasament se pot realiza din circulatiile pietonale aferente strazilor adiacente, respectiv Bd. 1 Decembrie 1918, strada Ardealului, strada Industrii Mici, actual Industrii
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

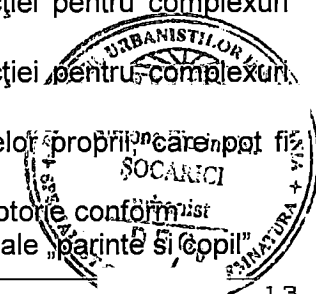
Circulatii interioare pe parcele

- circulatia interioara se va realiza pe alei si platformele interioare amenajate

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- conform Anexei nr.5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG. NR.525/1996, necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

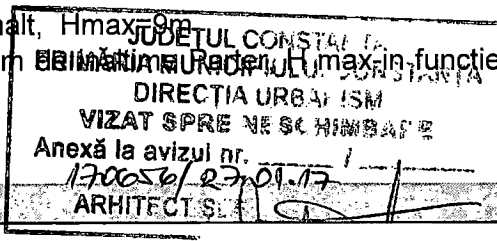
- Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
 - un loc de parcare la 200 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m²;
 - un loc de parcare la 100 m² suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m²;
 - un loc de parcare la 50 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m²;
 - un loc de parcare la 40 m² suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m².
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care nu pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Vor fi prevazute locuri de parcare pentru persoane cu deficianta locomotorie conform listei normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 649/2013 si locuri speciale „parinte si copil”



- Parcajele la sol pot fi amenajate cu dale inierbate
- In spatiul de retragere al cladirilor fata de aliniament, se pot amplasa parcaje la sol amenajate cu dale inierbate

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- constructiile vor avea regim de inaltime maxim P+1E/Parter inalt, H_{max} 9m
- constructiile aferente echiparii tehnico edilitare vor avea regim de inaltime maxim H_{max} in functie de cerintele tehnice - se va stabili la faza DTAC
- obiectele publicitare, tip "Unipol" vor avea H_{max}=20m



ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- fatadele laterale si posterioare vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- pe acoperisul cladirilor se admite amplasarea de panouri fotovoltaice

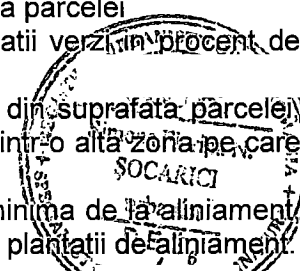
ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor si specificului
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin intermediul unui bransament din reseaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului.
- apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, se vor evacua gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.
- apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare.
- apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii se vor colecta cu ajutorul jgheaburilor si vor fi evacuate in reseaua de canalizare exterioara prin burlane.
- apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi.
- deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.
- pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

- Pentru constructii cu functiuni comerciale – minim 50% din suprafata parcelei
- pe parcela IE 213510, se va amenaja la sol si intretine o suprafata de spatii verzi in procent de minim 19% din suprafata acesteia, respectiv 1606,45mp
- Investitorul va compensa spatiul verde necesar pana la procentul de 50% din suprafata parcelei conform hotararii Consiliului judetean (diferenta de compensat 2621,05mp), intr-o alta zona pe care Primaria va dispune.
- pe parcela IE 213510, in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima de la aliniament se vor amenaja spatii verzi amenajate peisagistic dotate cu mobilierului urban, plantatii de aliniament.



- se va reamenaja peisagistic spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri si circulatii.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

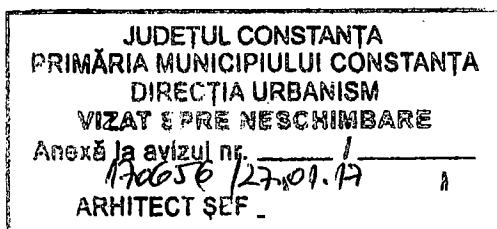
- imprejmirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de maxim 2m din care un soclu de 0,60m si vor fi dublate de gard viu.
- imprejmirile catre limitele laterale vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri
- parcela IE 213510 nu va fi imprejmuita catre bulevardul 1 Decembrie 1918, pe toata lungimea, intre blocul P+8 si incinta Spital.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POTmaxim = 50% AC

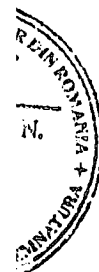
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

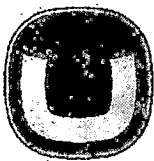
CUTvolumetric = 4,5mc/ mp / CUT=1 ACD



INTOCMIT,
URB. SIMONA SOCARICI

VERIFICAT,
ARH. MARIUS SOCARICI





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

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008 COD FISCAL RO24863505 CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400. B.R.D. AGENTIA MAMAIA
SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL.MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1 TELEFON/FAX +40.341.401.763
PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER EMAIL office.usonia@gmail.com

VOLUMUL 3

PLAN DE ACTIUNE aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

**„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016**

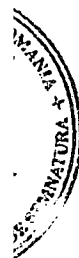
INITIATOR: DOBROGEA GRUP S.A..

PROIECTANT GENERAL: SZBA BIROU DE ARHITECTURA

PROIECTANT DE SPECIALITATE PUZ: S.C. USONIA S.R.L.

- Urb. SIMONA SÓCARICI
- Arh. Urb. MARIUS SOCARICI

IANUARIE 2017





PARTEA I CATEGORII DE COSTURI

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

Pentru parcela IE 213510 aflata in proprietatea privata a initiatorului PUZ, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Racordarea, realizarea si asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- Sistematizarea terenului
- Realizarea etapizata a investitiilor: edificare constructie noua – cladire magazin Lidl, realizarea accesuri carosabile si pietonale, amenajare spatii verzi, parcaje, locuri de joaca copii
- Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentul care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament
- Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE

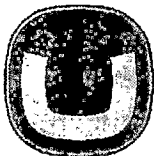
A. Pentru suprafetele de teren aflate in domeniul public sau privat al Mun. Constanta, investitiile vor fi finantate de catre autoritatile publice.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Realizarea lucrarilor aferente obiectivelor de utilitate publica propuse

B. In limita PUZ, se propune realizarea urmatoarelor **obiective de utilitate publica** ale caror costuri revin autoritatilor publice:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie.
- Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente.



PARTEA II ETAPIZAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Pentru parcela IE 213510 aflata in proprietatea privata a initiatorului PUZ cu investitii finantate exclusiv din fonduri private, se propune urmatoarea etapizare:

INVESTITIE	FINANTATOR
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private	Investitor privat
Realizarea echiparii tehnico edilitare – extindere/realizare retele	Investitor privat
Realizarea accesurilor carosabile si pietonale, a parcajelor la sol, amenajare banda suplimentara bd. 1 Decembrie	Investitor privat
Edificare constructie magazin Lidl	Investitor privat
Racordarea la echiparea tehnico-edilitara	Investitor privat
Realizarea spatiilor verzi amenajate, a locurilor de joaca pentru copii	Investitor privat

Pentru suprafetele de teren aflate in domeniul public sau privat al Mun. Constanta cu investitii finantate din fonduri publice, se propune urmatoarea etapizare:

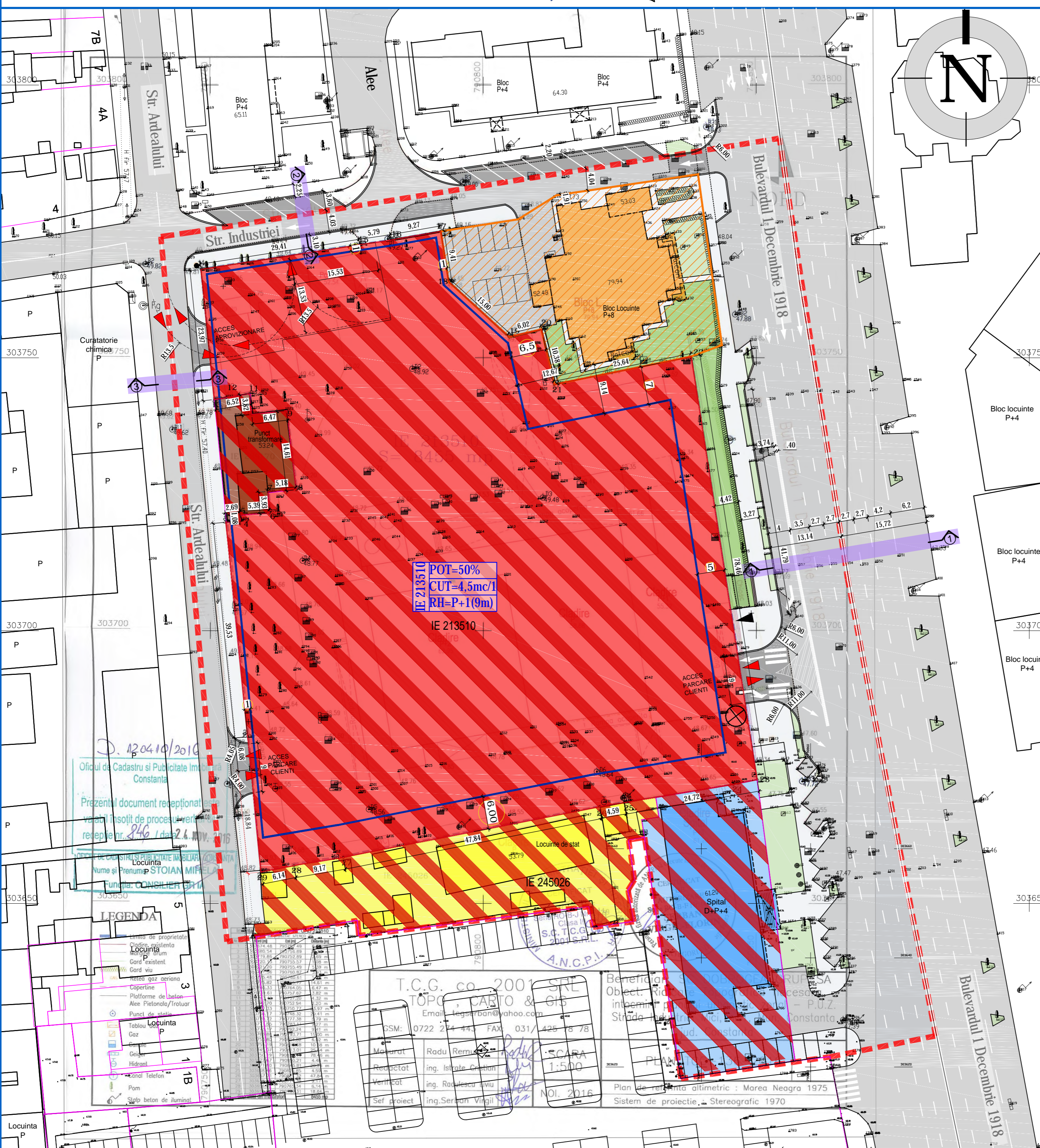
INVESTITIE	FINANTATOR
Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private	Autoritatea publica
Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie	Autoritatea publica
Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente.	Autoritatea publica

COORDONARE,
Urb. SIMONA SOCARICI



PLAN URBANISTIC ZONAL - „P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUFLAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI NR.1”, AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”

**PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA INDUSTRIEI, NR.1
REGLEMENTARI URBANISTICE U03**



LEGENDA

- Limita zonei studiate
- la nord: Strada Industriei
- la sud: magazin Kaufland
- la est: Bulevardul 1 Decembrie 1918
- la vest: Strada Ardealului
- Amplasament care genereaza PUZ, propus pentru modificare reglementari aprobate, S=8455mp
- Limite cadastrale existente

ZONE DE REGLEMENTARE / ZONIFICARE

- Zona mixta propusa
- Zona locuinte Rh-Parter (cf. adresa RAEDPP nr. 14075 / 16.12.2016) Constructii si teren aferent
- Zona sanatare: Constructii si teren aferent
- Zona ZRL5 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8
- Zona echipare tehnico-edilitara: Constructii si teren aferent
- Zona Comert: - functiuni comerciale, parcaje la sol, spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, constructii si amenajari tehnico-edilitare;
- Spatii verzi existente
- Spatii verzi existente propuse pentru reamenajare peisagistica

CIRCULATIILE

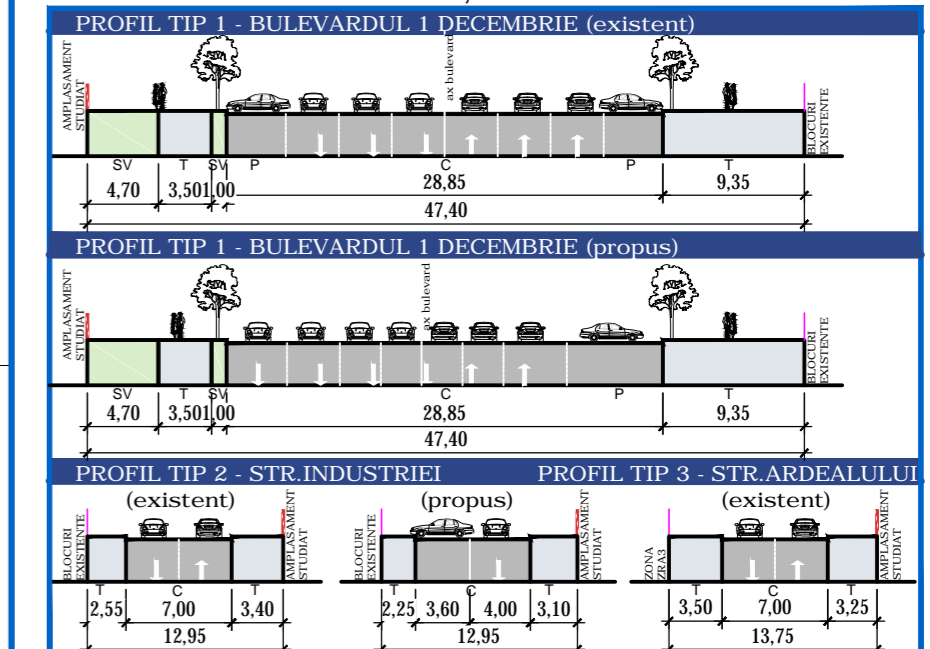
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile propuse

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU PARCELA IE 213510

- Suprafata maxim edificabila
- Retrageri minime fata de limitele de proprietate exprimate in metri
- Acces auto propus
- Acces pietonal propus

BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE		
SUPRAFATA TEREN	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	8455.00 mp.	8455.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII maxim	4227.50 mp.	50.00 %
CIRCULATIILE	2621.05 mp.	31.00 %
SPATII PLANTATE LA SOL minim	1606.45 mp.	19.00 %
TOTAL	8455.00 mp.	100.00 %

PROFILE STRADALE, SC.1/500



REGLEMENTARI EXISTENTE

Conform PUG - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate
 Functiuni - activitati productive
 POT = 50%
 CUT = 4,5mc
 H = 9m

REGLEMENTARI SPECIFICE PARCELA IE 213510

Functiuni comerciale: magazin retail-constructii si amenajari aferente functiunii de baza
 POT max = 50%
 CUT max = 1
 CUTv max = 4,5mc/mp
 Rh = P+1
 Hmax = 9m
 Hmax obiecte publicitare tip "unipol" = 20m

PROIECTANT GENERAL



SERGIU ZMEU
BIROU DE ARHITECTURA

Obiectiv P.U.Z.
STR. INDUSTRIEI MICI NR.1

Beneficiar DOBROGEA GRUP S.A.

Adresa MUN. CONSTANTA,
STR. INDUSTRIEI MICI, NR.1

Sef proiect arh. Sergiu Zmeu

Numer proiect 6/2016 Faza P.U.Z. Data 01.2017

PROIECTANT DE SPECIALITATE
U S O N I A

Proiectat urb. Simona Socarici

Desenat urb. Simona Socarici

Verificat arb. Marius Socarici

Titlul planurilor Scara
REGLEMENTARI 1 / 500
URBANISTICE

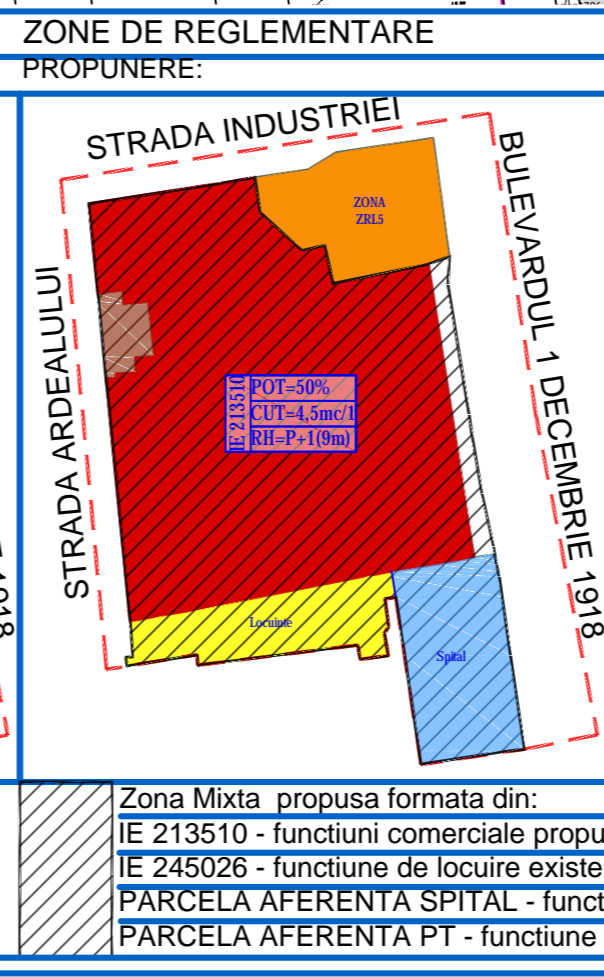
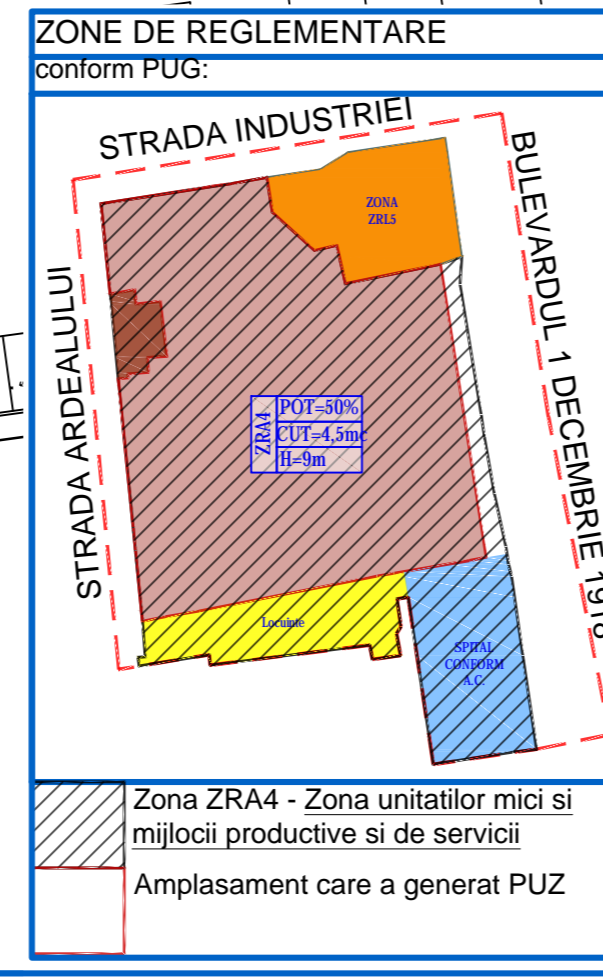
Indicativ plansa U03

Inventar de coordonate
Sistem de proiectie: STEREO 70

Nr.Pct	Nord (m)	Est (m)	Distanța (m)
1	303674.48	790757.49	6.08
2	303680.54	790756.89	39.83
3	303719.86	790752.89	2.69
4	303720.13	790755.57	1.08
5	303721.20	790755.49	5.39
6	303721.56	790760.87	3.93
7	303725.48	790760.61	5.18
8	303725.82	790765.77	14.61
9	303740.33	790764.05	6.47
10	303739.61	790757.62	3.82
11	303743.41	790757.20	4.32
12	303742.70	790752.94	2.20
13	303742.33	790750.77	23.97
14	303766.17	790748.32	29.41
15	303770.72	790777.48	5.79
16	303771.55	790783.11	9.27
17	303773.17	790792.24	9.41
18	303763.88	790793.71	15.00
19	303753.80	790804.82	6.02
20	303755.19	790810.68	10.38
21	303745.07	790813.01	25.64
22	303750.19	790838.14	78.46
23	303672.67	790850.21	4.48
24	303671.80	790845.81	20.24
25	303668.46	790825.85	4.59
26	303667.71	790821.32	47.84
27	303658.43	790774.39	9.17
28	303656.92	790765.34	6.14
29	303655.73	790759.31	18.84

Suprafata din masuratori 8455 mp

Magazin "KAUFLAND"
HCL nr.495/12.12.2003
A.C. 1961/31.10.2013



PENTRU
- PARCELA IE 245026,
- PARCELA AFERENTA SPITAL,
- ZONA ZRL5
SE MENTINE
REGLEMENTARILE
APROBATE/CONDITIILE
AUTORIZATE;
- SE VOR PUTEA
REGLEMENTARI/
MODIFICA ULTERIOR
PRIN NOI DOCUMENTATII
DE URBANISM

	Zona ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
	Zona Mixta propusa formata din: IE 213510 - functiuni comerciale propuse
	IE 245026 - functiune de locuire existenta
	PARCELA AFERENTA SPITAL - functiune de sanatate existenta
	PARCELA AFERENTA PT - functiune tehnico-edilitara existenta

PLAN URBANISTIC ZONAL - „P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUFLAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI NR.1”, AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”

**PLAN URBANISTIC ZONAL
STRADA INDUSTRIEI, NR.1
REGLEMENTARI URBANISTICE U03**

LEGENDA

- Limita zonei studiate
- la nord: Strada Industriei
- la sud: magazin Kaufland
- la est: Bulevardul 1 Decembrie 1918
- la vest: Strada Ardealului
- Amplasament care genereaza PUZ, propus pentru modificare reglementari aprobate, S=8455mp
- Limite cadastrale existente

ZONE DE REGLEMENTARE / ZONIFICARE

- Zona mixta propusa
- Zona locuinte Rh-Parter (cf. adresa RAEDPP nr. 14075 / 16.12.2016) Constructii si teren aferent
- Zona sanatare: Constructii si teren aferent
- Zona ZRL5 - Locuinte colective cu regim de inaltime P+8
- Zona echipare tehnico-edilitara: Constructii si teren aferent
- Zona Comert: - functiuni comerciale, parcaje la sol, spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, constructii si amenajari tehnico-edilitare;
- Spatii verzi existente
- Spatii verzi existente propuse pentru reamenajare peisagistica

CIRCULATIILE

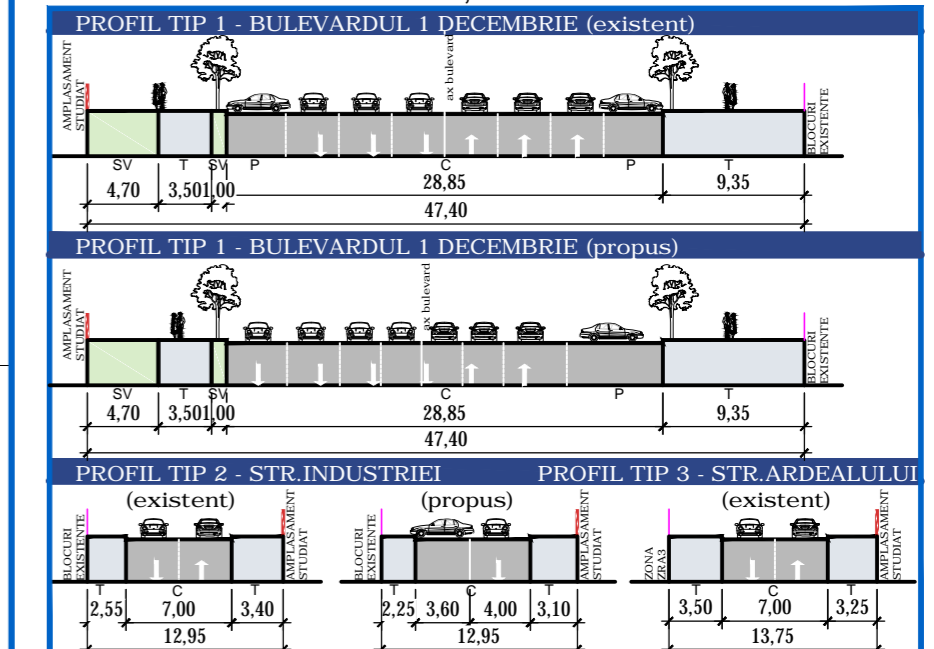
- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale
- Circulatii carosabile propuse

REGLEMENTARI SPECIFICE PENTRU PARCELA IE 213510

- Suprafata maxim edificabila
- Retrageri minime fata de limitele de proprietate exprimate in metri
- ▶ Acces auto propus
- ▶ Acces pietonal propus

SUPRAFATA TEREN	BILANT TERITORIAL AMPLASAMENT STUDIAT PROPUNERE	
	DIN ACTE	DIN MASURATORI
	8455.00 mp.	8455.00 mp.
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII maxim	4227.50 mp.	50.00 %
CIRCULATII	2621.05 mp.	31.00 %
SPATII PLANTATE LA SOL minim	1606.45 mp.	19.00 %
TOTAL	8455.00 mp.	100.00 %

PROFILE STRADALE, SC.1/500



REGLEMENTARI EXISTENTE

Conform PUG - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii dispersate
 Functiuni - activitati productive
 POT = 50%
 CUT = 4,5mc
 H = 9m

REGLEMENTARI SPECIFICE PARCELA IE 213510

Funcțiuni comerciale: magazin retail-constructii si amenajari aferente functiunii de baza
 POT max = 50%
 CUT max = 1
 CUTv max = 4,5mc/mp
 Rh = P+1
 Hmax = 9m
 Hmax obiecte publicitare tip "unipol" = 20m

PROIECTANT GENERAL



SERGIU ZMEU
BIROU DE ARHITECTURA

Obiectiv P.U.Z.
STR. INDUSTRIEI MICI NR.1

Beneficiar DOBROGEA GRUP S.A.

Adresa MUN. CONSTANTA,
STR. INDUSTRIEI MICI, NR.1

Sef proiect arh. Sergiu Zmeu

Numer proiect 6/2016 Faza P.U.Z. Data 01.2017

PROIECTANT DE SPECIALITATE U SONIA

Proiectat urb. Simona Socarici

Desenat urb. Simona Socarici

Verificat arb. Marius Socarici

Titlul planurilor REGLEMENTARI URBANISTICE

Scara 1 / 500

Indicativ plansa U03



02.12.2016
 Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliară
 Constanta
 Prezentul document recepționat
 va fi însoțit de procesul verbal
 recepție nr. 846 / data 21.11.2016

LEGENDA

- Limita de proprietate
- Locuinta
- Goro existent
- Goro vici
- necesar gaz aerisora
- Copertine
- Platforme de balne
- Alei pietonale/Trocur
- Punct de alinaie
- Tablouri
- Locuinta
- Geol
- Hidrot
- Canal Telefon
- Pam
- Seta beton de aluminiu

Inventar de coordonate

Nr.Pct	Nord (m)	Est (m)	Distanța (m)
1	303674.48	790757.49	6.08
2	303680.54	790756.89	39.83
3	303719.86	790752.89	2.69
4	303720.13	790755.57	1.08
5	303721.20	790755.49	5.39
6	303721.56	790760.87	3.93
7	303725.48	790760.61	5.18
8	303725.82	790765.77	14.61
9	303740.33	790764.05	6.47
10	303739.61	790757.62	3.82
11	303743.41	790757.20	4.32
12	303742.70	790752.94	2.20
13	303742.33	790750.77	23.97
14	303766.17	790748.32	29.41
15	303770.72	790777.48	5.79
16	303771.55	790783.11	9.27
17	303773.17	790792.24	9.41
18	303763.88	790793.71	15.00
19	303753.80	790804.82	6.02
20	303755.19	790810.68	10.38
21	303745.07	790813.01	25.64
22	303750.19	790838.14	78.46
23	303672.67	790850.21	4.48
24	303671.80	790845.81	20.24
25	303668.46	790825.85	4.59
26	303667.71	790821.32	47.84
27	303658.43	790774.39	9.17
28	303656.92	790765.34	6.14
29	303655.73	790759.31	18.84

Suprafata din masuratori 8455 mp

Magazin "KAUFLAND"
 HCL nr.495/12.12.2003
 A.C. 1961/31.10.2013

ZONE DE REGLEMENTARE conform PUG:

Zona ZRA4 - Zona unitatilor mici si mijlocii productive si de servicii
 Amplasament care a generat PUZ

ZONE DE REGLEMENTARE PROPUNERE:

PENTRU PARCELA IE 245026, -PARCELA AFERENTA SPITAL, -ZONA ZRL5 SE MENTINE REGLEMENTARILE APROBATE/CONDITIILE AUTORIZATE; - SE VOR PUTEA REGLEMENTARI/MODIFICA ULTERIOR PRIN NOI DOCUMENTATIILE DE URBANISM

- Zona Mixta propusa formata din:
 - IE 213510 - functiuni comerciale propuse
 - IE 245026 - functiune de locuire existenta
 - PARCELA AFERENTA SPITAL - functiune de sanatate existenta
 - PARCELA AFERENTA PT - functiune tehnico-edilitara existenta