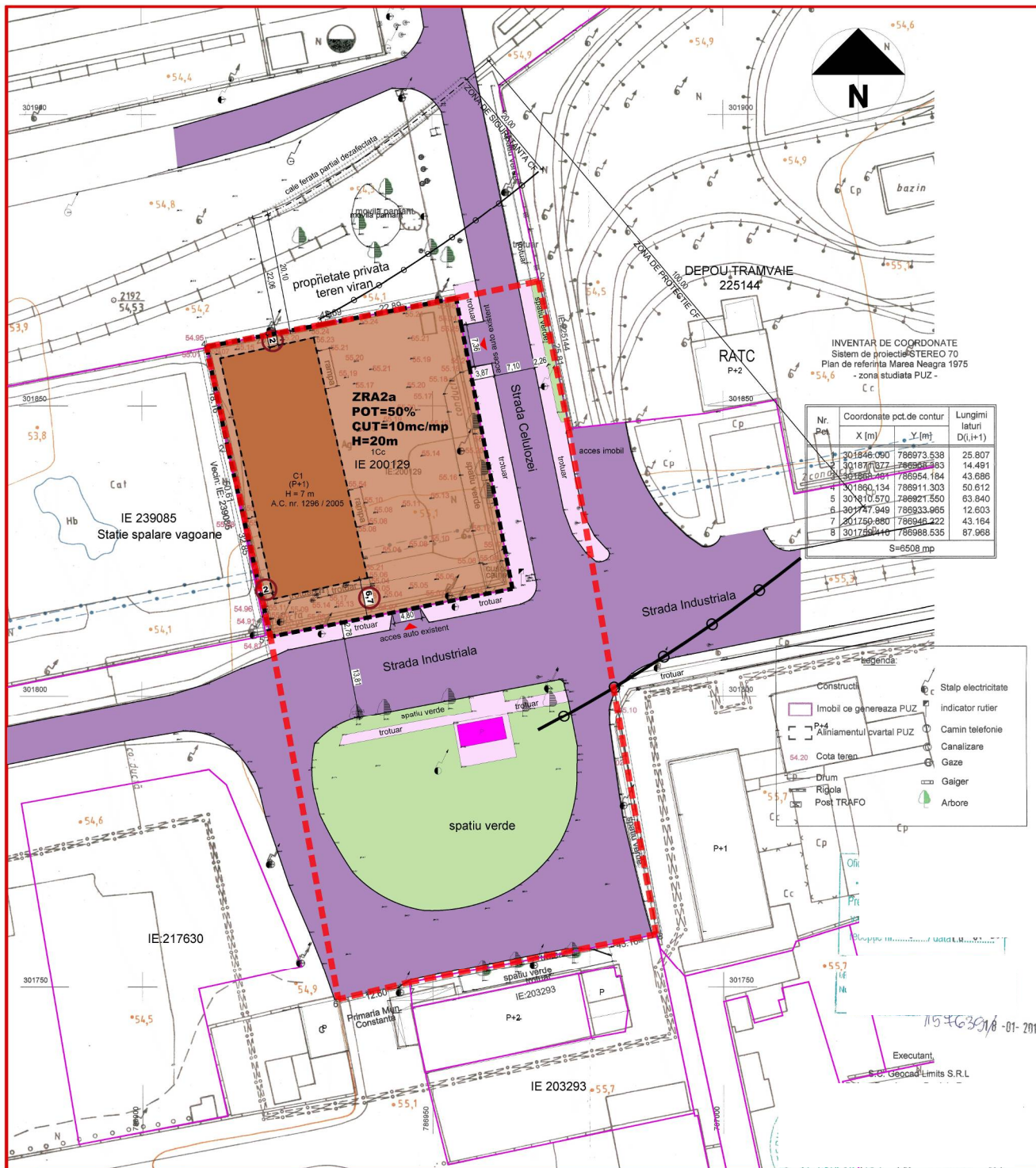


SITUATIA EXISTENTA U02



LEGENDA

- Limita zonei studiate , S = 6508mp
- Amplasament care a generat PUZ
- Limite cadastrale existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Zona unitati industriale/depozitare: teren si constructii aferente
- Hala existenta - depozitare produse farmaceutice si birouri P+1
- Spatii verzi
- Dispecerat RATC

CIRCULATII

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente
- Acces carosabil existent

Restrictii

- Cale ferata partial dezafectata
- Zona de siguranta CF - 20m din axul CF
- Zona de protectie CF - 1000m din axul CF

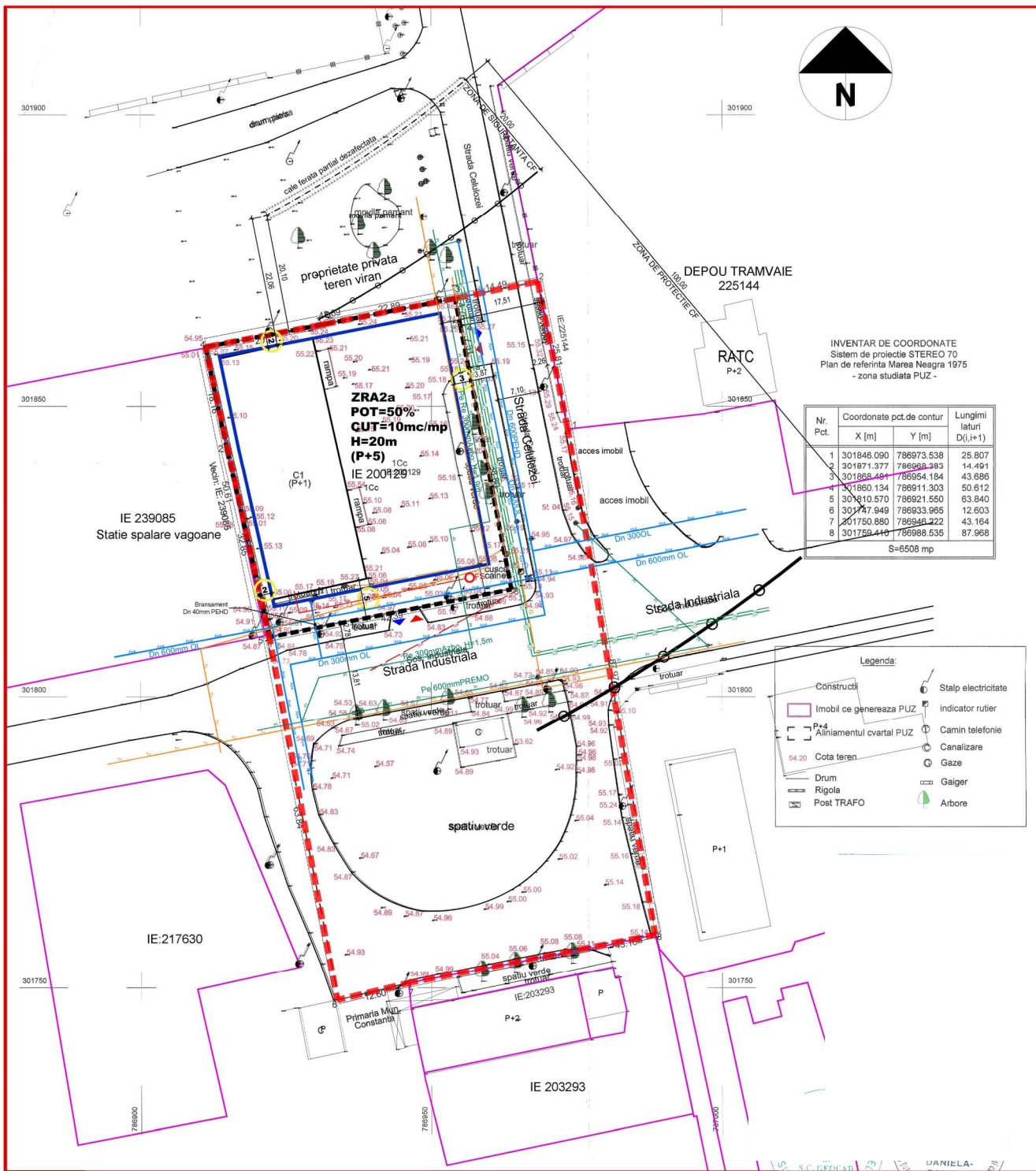
HALA existenta (DEPOZIT PRODUSE FARMACEUTICE)

Ac existenta = 698mp
 Acc existenta = 863,98mp
 Rh existent = Parter inalt (7m)

POT existent = 32%
 CUT existent= 0,4
 CUT volumetric existent= 2,26

PLANARA building works		113/2516/2012 www.planara.ro	
OBIECTIV	PUZ - SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22, MUN. CONSTANTA		
ADRESA	MUN. CONSTANTA, SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22		
INITIATOR	S.C.MEDIA OUTPOST S.R.L.		
NR.PR.	FAZA	DATA	
11/2017	P.U.Z.	MARTIE 2018	
SPECIALITATEA		URBANISM	
SEF PROIECT	arh. Felix Arsene		
PROIECTAT	arh. Felix Arsene		
DESENAT	arh. Felix Arsene		
VERIFICAT			
DESEN		SCARA	REV
SITUATIA EXISTENTA		1/500	00
			IND
			U02

ASPII PROIECTANTI: S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectie STEREO 70
Plan de referinta Marea Neagra 1975
- zona studiata PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur	Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m] Y [m]	
1	301846.090 786973.538	25.807
2	301871.377 786984.383	14.491
3	301868.481 786954.184	43.896
4	301880.134 786911.303	50.612
5	301810.570 786921.550	63.840
6	301747.949 786933.965	12.603
7	301750.880 786946.222	43.164
8	301759.440 786998.535	87.968

S=6508 mp

Legenda:

Construcții	Stalp electricitate
Imobil ce genereaza PUZ	indicator rutier
P+4 Aliniamentul cvartal PUZ	Camin telefonie
54.20 Cota teren	Canalizare
Drum	Gaze
Rigola	Gaiger
Post TRAF0	Arbore

LEGENDA

- Limita zonei studiate , S = 6508mp
- Amplasament care a generat PUZ
- Limite cadastrale existente

ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA

- Rețele de alimentare cu apa (conducte principale, distributie, bransamente)
- Rețele de canalizare pluviala (colectoare pluviale)
- Conducta ape uzate si Fosa septica vidanjabila existente

ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA

- Rețele electrice subterane

ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE

- Rețele de alimentare cu gaze naturale

TELECOMUNICATII

- Rețea de telecomunicatii

REGLEMENTARI PROPUSE

- Suprafata maxim edificabila pe parcela IE 200129
- Retrageri minime fata de limitele de proprietate, exprimate in metri
- Restrictii**
- Cale ferata partial dezafectata
- Zona de siguranta CF - 20m din axul CF
- Zona de protectie CF - 1000m din axul CF

PLANARA building works 113/2516/2012 www.planara.ro

OBIECTIV	PUZ - SOSEUA INDUSTRIALA, NR 22 - ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA		
ADRESA	MUN. CONSTANTA, SOSEUA INDUSTRIALA, NR 22		
INITIATOR	S.C.MEDIA OUTPOST S.R.L.		
NR.PR.	FAZA	DATA	
11/2017	P.U.Z.	MARTIE 2018	
SPECIALITATEA	URBANISM		
SEF PROIECT	arh. Felix Arsene		
PROIECTAT	arh. Felix Arsene		
DESENAT	arh. Felix Arsene		
VERIFICAT			
DESEN	SCARA	REV	IND
REGLEMENTARI EDILITARE	1/500	00	U04

PROIECT DEBENT SA FIE REALIZAT IN CONFORMITATE CU PLANUL DE AMPLASAMENT SI CONDIȚIILE DE CONSTRUCȚIE APROBATE DE AUTORITĂȚILE COMPETENTE SAU DE CĂTRE PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.

PROPRIETATEA TERENURILOR
U05

LEGENDA

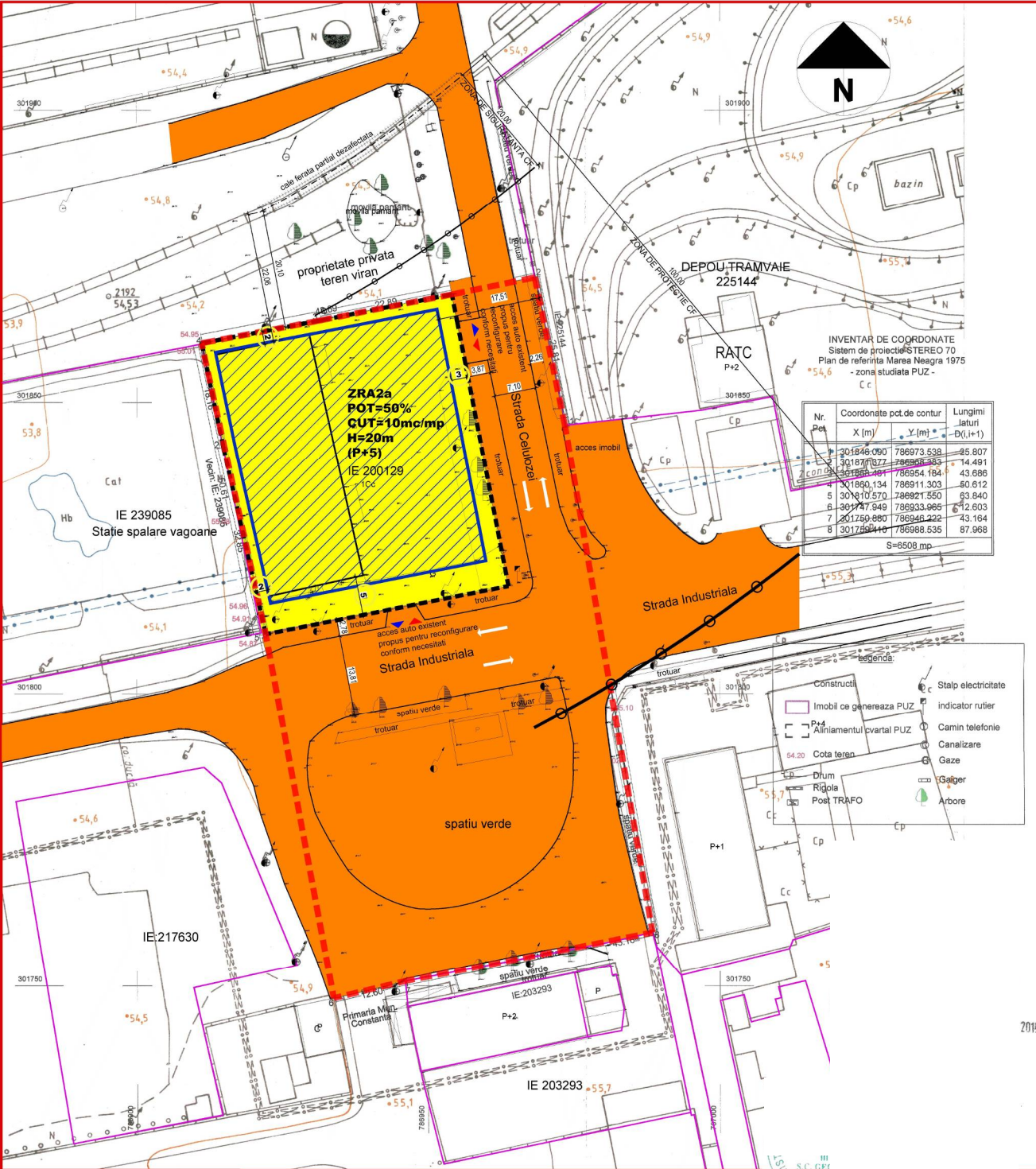
- Limita zonei studiate ,
S = 6508mp
 - Amplasament care a generat PUZ
 - Limite cadastrale existente
- TIPUL DE PROPRIETATEA AL TERENURILOR

- Terenuri ce apartin domeniului public de interes local
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice

REGLEMENTARI PROPUSE

- Suprafata maxim edificabila pe parcela IE 200129
 - Retrageri minime fata de limitele de proprietate, exprimate in metri
- Restrictii

- Cale ferata partial dezafectata
- Zona de siguranta CF - 20m din axul CF
- Zona de protectie CF - 1000m din axul CF



PLANARA building works J13/2516/2012 www.planara.ro

OBIECTIV	PUZ - SOSELIA INDUSTRIALA, NR 22 - ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA
ADRESA	MUN. CONSTANTA, SOSELIA INDUSTRIALA, NR 22
INITIATOR	S.C.MEDIA OUTPOST S.R.L.

NR.PR.	FAZA	DATA
11/2017	P.U.Z.	MARTIE 2018

SPECIALITATEA	URBANISM
SEF PROIECT	arh. Felix Arsene
PROIECTAT	arh. Felix Arsene
DESEMAT	arh. Felix Arsene
VERIFICAT	

DESEN	SCARA	REV	IND
PROPRIETATEA TERENURILOR	1/500	00	U05

ASPECTUL PROIECTULUI A FOST ELABORAT DE CADASTRU SI NU GARANTEAZĂ ACURATEȚEA SAU PREZINȚA UNOR OBIECTE SUBTERANE. S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U06



LEGENDA

- Limita zonei studiate, S ~ 6508mp
- Amplasament care a generat PUZ
- Limite cadastrale existente

ZONIFICARE FUNCTIONALA EXISTENTA

- Spatii verzi
- Dispecerat RATC

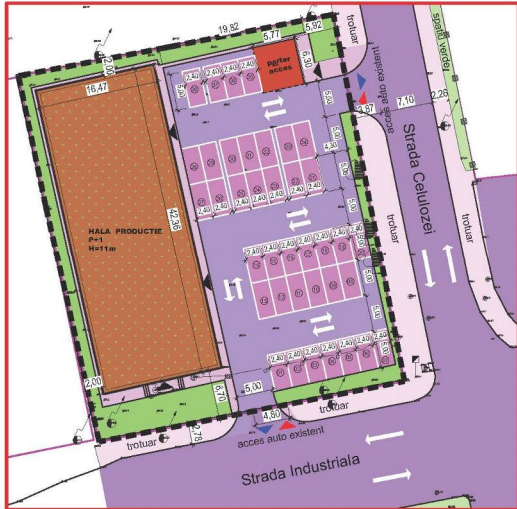
CIRCULATII

- Circulatii carosabile existente
- Circulatii pietonale existente

PROPUNERE DE MOBILARE PENTRU IE 200129

- Hala productie P+1
- Cladire propusa: Birouri P+5
- Circulatii auto
- Parcaje la sol
- Spatii plantate pe terase
- Accesuri auto intrare/iesire existente mentinute
- Circulatii pietonale
- Spatii plantate la sol
- Accesuri in cladiri

DETALIU PARTER SC. 1/500



VARIANTA POSSIBILA DE MOBILARE URBANISTICA A PARCELEI IE 200129

Suprafata parcela = 2159,97mp
 Ac existent = 698mp
 Ac propus = 698mp+381,98mp = 1079,98mp
 Ad existent = 863,98mp
 Ad propus = 1396mp+1945,95mp = 3341,95mp
 POT existent = 32%
 POT propus = 50%
 POT maxim admis= 50%
 CUT existent = 0,4
 CUT propus = 1,55
 Volum existent = 4886mp
 CUT volumetric existent = 2,26mc/mp
 Volum propus = 7678mc+7639,6mc = 15317,6mc
 CUT volumetric propus = 7,1mc/mp
 CUT volumetric maxim admis = 10mc/mp
 H maxim admis=20m

NECESARUL DE PARCARI CF.HCL NR.113/2017

Constructii industriale si birouri
 Constructii industriale:
 - suprafata desfasurata>1000mp =>1lp/100mp Ad
 Birouri:
 - 1lp/80mp Ad pentru functiuni care nu genereaza trafic

Suprafata desfasurata propusa pentru productie = 1396 mp /100mp =>14lp necesare
 Suprafata desfasurata propusa pentru birouri = 1945,95mp/80mp =>24lp necesare
 Necesari = 14+24 =38lp necesare
 Propus pe parcela la sol = 38 lp

NECESARUL DE SPATII PLANTATE CF. HCJ NR. 112/ 2013

Constructii industriale - 50% din suprafata parcelei = 1079,98mp
 Propus pe parcela la sol = 333mp (15,41%)
 Propus pe terase = 984,25mp (45,56%)
 Total propus = 1317,25mp (60,98%)

BILANT TERRITORIAL		
	PROPUNERE	
FUNCTIUNE	SUPRAFATA	%
HALA EXISTENTA	698.00 mp.	32.32 %
EXTINDERE PROPUSA	381.98 mp.	17.68 %
CIRCULATII	746.99 mp.	34.58 %
SPATII PLANTATE LA SOL	333.00 mp.	15.42 %
TOTAL	2159.97 mp.	100.00 %



SUBIECTIV	PUZ - SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22, MUN. CONSTANTA
ADRESA	MUN. CONSTANTA, SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22
INIHIATOR	S.C. MEDIA OUTPOST S.R.L.

NR. PR.	FAZA	DATA
11/2017	P.U.Z.	MARTIE 2015

SPECIALITATEA			URBANISM
SEF PROIECT	arh. Felix Arsene		
PROIECTAT	arh. Felix Arsene		
DESENAT	arh. Felix Arsene		
VERIFICAT			

DESEN POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	SCARA	REV	IND
	1/500	00	U06

ANEXA DOCUMENTULUI DE VIZIUNAR SI DE PROIECTARE SI DE REALIZARE A PLANULUI DE ZONIFICARE SI DE MOBILARE URBANISTICA A PARCELEI IE 200129. S.C. PLANARA BUILDING WORKS S.R.L.

POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA U07



PLANARA building works 313/2516/2012
www.planara.ro

OBIECTIV	PUZ - SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22, MUN. CONSTANTA		
ADRESA	MUN. CONSTANTA, SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22		
INITIATOR	S.C.MEDIA OUTPOST S.R.L.		

NR.PR.	FAZA	DATA
11/2017	P.U.Z.	MARTIE 2018

SPECIALITATEA	URBANISM		
SEF PROIECT	arh. Felix Arsene		
PROIECTAT	arh. Felix Arsene		
DESENAT	arh. Felix Arsene		
VERIFICAT			

DESEN	SCARA	REV	IND
POSSIBILITATI DE MOBILARE URBANISTICA	-	00	U07

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
afereat

PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ)

SOSEUA INDUSTRIALA NR.22 - ZONA TERMINAL RATC,
MUN CONSTANTA

Proiect nr. 11/2017

INITIATOR: MEDIAOUTPOST S.R.L.

IUNIE 2018

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 integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole in extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole in intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafete impadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apa si platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

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
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ARTICOLUL 28 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 Inaltiimea constructiilor
ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

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

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

**PARTEA I
DISPOZITII GENERALE**

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

(1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a parcelelor reglementate prin prezentul PUZ.

(2) Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal, reprezentat de: **cuprinde imobilul situat pe Soseua Industrială, nr.22, inscris in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129**, conform **Certificatului de Urbanism nr. 2616/28.08.2017** si **Avizului de oportunitate nr. 119929/05.10.2017**, eliberate de Primaria Mun. Constanta.

(3) 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 prezentului Plan urbanistic zonal **se aplica** in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:

- a) La nord: proprietate privata, teren viran
- b) La sud: terenuri proprietate privata
- c) La est: teren proprietate privata si strada Soseua Industrială
- d) La vest: teren proprietate privata si strada Soseua Industrială

(2) Amplasamentul care a generat PUZ este teren viran in suprafata totala de **2159,97mp**, avand categoria de folosinta "curti constructii", situat in intravilanul Mun. Constanta, **inscris in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129**, are urmatorii vecini:

- a) La nord – teren proprietate privata, teren viran
- b) La sud – Prelungire Soseua Industrială
- c) La est – Strada Celulozei
- d) La vest – Statie spalare vagoane

(3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in zona reglementata, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(4) 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.

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

(6) 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.

(7) 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 PUZ nu se afla terenuri agricole in extravilan.
- (2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita PUZ nu se afla terenuri agricole in intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita PUZ 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.
- (3) In cazul identificării de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile judetene prin ordin al presedintelui Agentiei Natinale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport gol/plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (1) In limita 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) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stânci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarâre a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(2) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in limita zonei reglementate prin PUZ, va tine cont de recomandarilor Studiului Geotehnic.

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

(1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

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

(3) Conform avizului de amplasament 17497/04.12.2017 emis de RAJA CONSTANTA:

- a) Pe amplasamentul studiat exista conducta magistrala de apa Dn 600mm OL, colectorul pluvial Dn 300mm Azb in care este executat un racord. La limita amplasamentului exista conducta de distributie apa Dn 200mm OL.
- b) Pe teren exista un bransament de apa Dn 40mm PEHD, contorizat prin apometru Dn 20mm, bransament executat din conducta de distributie apa Dn 300OL situata pe strada Prelungirea Soseua Industriala.
- c) Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului, respectiv obtinerea autorizatiei de construire, beneficiarii au obligatia executarii de sondaje in prezenta reprezentantilor SC RAJA SA.
- d) Conform HG 930/2005, cap VIII, art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 10m stanga –dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei magistrale de apa Dn 600mm OL ce cuprinde zona sanitara cu regim sever, precum si culoarul de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale pluvialului si racordului pluvial reprezinta zona de protectie si siguranta, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).
- e) Viitoarele obiective propuse se vor amplasa respectand conditiile de mai sus sau conductele existente pe amplasament vor fi deviate in domeniul public.

(4) Conform avizului de amplasament emis de DISTRIGAZ SUD RETELE nr. 312.096.472/14.11.2017:

- a) Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemul de gaze naturale aflate in explotarea societatii. Traseul exactal conductelor si bransamentelor poate fi idetificat pe teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).
- b) In imediata vecinatate a terenurilor analizate sunt retele de distributie a gazelor naturale.
- c) In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun tertilor restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.
- d) Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia siatemeleor 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 executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.
- e) Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190, pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice tertilor:
 - Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale
 - Sa efectueze sapatari sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
 - Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale
 - Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

- (5) Conform avizului E-DISTRIBUTIE DOBROGEA, nr.200476474/10.11.2017:
- In zona studiata exista LES 6Kv.
 - Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.
 - Se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz.
- (6) Conform avizului TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.1776/14.11.2017:
- In limita zonei studiate exista amplasate retele de comunicatii conform planului anexa la aviz.
 - Toate lucrarile proiectate in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatilor TELEKOM. In zonele de intersectie ale retelelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.
- (7) Conform avizului de amplasament emis de RADET Constanta nr. B 21460/04.12.2017, RADET nu detine retele termice pe amplasament.

ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- 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.
- Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- Conform G.M –007 –2000: Riscurile tehnologice - factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.
- Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.
- Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.
- Asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii obiectivului propus va reveni in totalitate investitorilor privati.
- Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.
- Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul Regulament.
- Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea , aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului, precum si a regimului maxim de inaltime, asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.
- Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

inaltime 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 la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare 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. Proiectia 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) Pe amplasamentul care a generat PUZ nu sunt propuse lucrari de utilitate publica.

(2) In limita zonei studiate prin PUZ nu se propun obiective de utilitate publica.

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, 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: Soseua Industrială si strada Celulozei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare 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 PUZ nu se afla cai navigabile.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

(1) In limita PUZ nu se afla cai ferate.

(2) In partea de nord a parcelei inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129, la o distanta de cca. **20,10m fata de limita de proprietate**, conform masuratorilor cadastrale se afla o linie de cale ferata.

(3) Pe parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129, se afla o constructie – hala (depozit farmaceutic) notata in documentatia cadastrala cu C1, cu regim de inaltime P+1E PARTIAL, situata la o distanta de cca. **22m** fata de calea ferata.

(4) Conform Ordonantei de urgenta nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, **pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranta si zona de protectie fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m si 100m din axul cailor ferate existente la est de limita zonei studiate.**

(5) **Parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 si constructia existenta notata in documentatia cadastrala cu C1, nu se afla in zona de siguranta a cailor ferate.**

(6) **In zona de protectie a infrastructurilor feroviare** se pot amplasa, cu avizul Ministerului :

a) constructii si instalatii aferente exploatarei si intretinerii liniilor de cale ferata;

b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;

c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;

d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.

(7) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor.

(8) In sensul prezentului regulament, prin **zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a cailor ferate.**

(9) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor si anume:

a) cai ferate industriale;

b) lucrari hidrotehnice;

c) traversarea cailor ferate de catre drumuri prin pasaje denivelate;

d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrica, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.

(10) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:

a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;

b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;

c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.

(6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.

(7) Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat în intravilan cat si în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(9) Conform avizului Sucursalei Regionale CF Constanta nr. 7/2/4072/19.12.2017:

a) zona studiata este situata pe partea dreapta a liniilor din Antestatia CF Palas, de la km 2+050 la km 2+090.

b) liniile CF din Antestatia CF Palas, impreuna cu terenul pe care sunt amplasate acestea fac parte din infrastructura feroviara privata CNCF „CFR” S.A..

c) limita zonei CF variaza intre 16 si 28m, masurata din axul liniei de cale ferata.

d) limita incintei studiate – parcela cu suprafata de 2196mp, IE 200129, coincide cu limita zonei CF.

e) conditie: proprietarii isi vor asuma responsabilitatea privind impactul supra mediului produs de circulatia trenurilor din zona (zgomot, vibratii, etc)

e) conditie: se vor respecta prevederile stabilite de „Normele tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila in subsolul constructiilor noi” – MAI, 1999, cap.II, art 27., in care se precizeaza suprafata din jurul cladirii care trebuie sa ramana libera de constructii.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita PUZ nu se afla aeroporturi.

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

(1) Limita PUZ 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.

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(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.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accese carosabile

(1) Parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua accesuri auto existente amenajate din strada Celulozei si din Soseua Industriala.

(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 26 Accese pietonale

(1) Parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua accesuri pietonale existente din strada Celulozei si din Soseua Industriala.

(2) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(3) In sensul prezentului articol, prin accese pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, pietonaje, 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.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

(1) Autorizarea executarii constructiilor noi este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.

(2) Avand in vedere ca in limitele zonei reglementate exista retele de apa si retele electrice, racordarea noilor constructii sau redimensionarea bransamentelor existente, se va realiza cu avizul detinatorilor de utilitati existente.

(3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

(1) Extinderile de retele sau maririle de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale.

(2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.

(3) Retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.

(4) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran.

(5) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

(6) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.

(7) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

(1) Retelele 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.

(2) Retelele 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.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

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

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

(2) In conditiile in care caracteristice geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

(1) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, **inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor 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 imprejmuri

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai cu respectarea HCL NR. 113/27.04.2017.

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HCJ 152/2013.

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor fi transparente cu inaltime de maximum 2,20m din care un soclu de 0,50m si pot fi dublate de gard viu.

(2) Imprejmuirile laterale si posteriorare pot fi opace. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.

(3) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

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 reglementarile cuprinse in Sectiunea 1 a fiecarei zone de reglementare.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

**PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE**

Articolul 38 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1) Prezentul plan urbanistic zonal stabileste reglementari urbanistice specifice pentru parcela care a generat PUZ, inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129.

**PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL AMPLASAMENTULUI CARE A GENERAT PUZ – PARCELA SITUATA
PE SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22**

Articolul 39 – Prevederi specifice

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari, la nivelul amplasamentului care a generat PUZ.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ZRA2a - PARCELA SITUATA PE SOSEUA INDUSTRIALA NR.22

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din zona de reglementare **ZRA2 - ZRA2a – ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII – SUBZONA UNITATILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE.**

Conform **RLU PUG** si **Certificat de urbanism nr. 2616/28.08.2017**, parcela are interdictie temporara de construire pana la elaborarea, avizarea si aprobarea prezentului PUZ.

Prin prezentul PUZ se propune **schimbarea functiunii aprobate prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE DEPOZIT FARMACEUTIC SI PARCARE- H.C.L.M. nr. 153 / 07.04.2005, din depozit farmaceutic in productie publicitara si birouri administrative, functiuni admise prin RLU PUG.**

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Nu sunt.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive (productie, prelucrare, asamblare) si servicii
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse din activitati industriale productive
- activitati tertiare pentru zona industriala (transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi, depozitare, productie)
- sediu administrativ, spatii si anexe pentru personal
- constructii, retele si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejmui

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderea sau convesia activitatilor actuale, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se admit operatiuni de divizare/comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii, a legislatiei in vigoare
- caracteristicile parcelei cu suprafata de 2159,97mp, avand categoria de folosinta “curti constructii”, situata in intravilanul Mun. Constanta, inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129, se mentin

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua aliniamente: catre Soseua Industriala si catre Strada Celulozei
- noile cladiri precum si extinderile cladirilor existente se vor retrage fata de aliniamentul Soselei Industriale minimum **5metri** si fata de aliniamentul strazii Celulozei minimum **3metri**
- in fasia de teren non-aedificandi, nu pot fi amplasate alte constructii cu exceptia celor tehnico-edilitare care din considerente tehnice nu pot fi amplasate retras de la aliniment si cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces si platformelor de maxim 0,40m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament, accesurilor auto si pietonale,
- in fasia de teren non-aedificandi, pot fi amplasate parcaje la sol
- in fasia de teren non-aedificandi, vor fi amenajate in mod obligatoriu si spatii plantate

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

- parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua limite laterale: catre nord si catre vest si nu are limita posterioara de proprietate
- noile cladiri precum si extinderile cladirilor existente se vor retrage fata de limitele laterale ale parcelei minimum **2metri**

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

- pe parcela se poate construi unul sau mai multe corpuri de cladiri
- cladirile se vor amplasa izolat sau cuplat in functie de necesitatile tehnice si functionale

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACESE

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.
- accesurile carosabile si pietonale existente din Soseua Industriala si din strada Celulozei se mentin si se pot reconfigura in functie de necesitatile tehnice si functionale

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea autovehiculelor se admite numai in afara circulatiilor publice
- numarul minim de locuri de parcare se dimensioneaza in functie de destinatia si capacitatea constructiilor conform H.C.L. nr. 113/27.04.2017

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este **P+5E (H_{maxim} = 20 metri)**
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- acoperirea cladirilor va fi terasa, care poate fi circulabila
- se admite amenajarea de pergole pe terasele circulabile, cu conditia ca acestea sa ramana perimetral deschise si neacoperite
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013
- suprafata minima de spatiile verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului
- suprafata minima de spatiile verzi ce va fi amenajata obligatoriu la sol va reprezenta minimum 10% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii .

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 50% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUTvolumetric maxim= 10 (mc/mp teren)

CUT maxim = 3 (mp/mp teren)

INTOCMIT,

ARH. FELIX ARSENE