



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 217/18.05.2023
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8,
delimitat de limita intravilan și limite cadastrale,
inițiator Stroe Constantin

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2023.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 97880/18.05.2023,
- avizul Arhitectului șef nr. 87713/04.05.2023,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 98128/18.05.2023
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1), art. 27¹ lit. c) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea formulată de Stroe Constantin înregistrată în evidențele Primăriei Municipiului Constanța sub nr. 258021/08.12.2022, completată cu adresa nr. 29144/14.02.2023;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

HOTĂRĂȘTE:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul în vederea introducerii în intravilan,

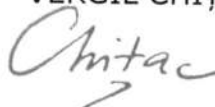
situat în extravilanul municipiului Constanța, tarla 107, parcela A 1033/8, în suprafață de 4,3 ha (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 218440, înscris în cartea funciară nr. 218440 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Stroe Constantin și Stroe Simona conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4151/05.11.2001 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

Art. 2 - Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei hotărâri.

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, domnului Stroe Constantin, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului județean Constanța, Ministerului dezvoltării, lucrărilor publice și administrației, în vederea ducerii la îndeplinire și Instituției prefectului - județul Constanța, spre știință.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 97880/18.05.2023

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 626/12.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 11.04.2024), avizul de oportunitate nr. 98771/03.06.2022, Raportul informării și consultării publicului nr. 73896/11.04.2023, avizul nr. 87713/04.05.2023 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin.

PRIMAR,
Chitac
VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 258021/08.12.2022 adresată de Stroe Constantin, cu domiciliul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 97, completată sub nr. 29144/14.02.2023;

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

AVIZ

Nr. 87713 din 04.05.2023

pentru Planul urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale

Inițiator: Stroe Constantin

Proiectant: World Agora Design SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul în vederea introducerii în intravilan, situat în extravilanul municipiului Constanța, tarla 107, parcela A 1033/8, în suprafață de 4,3 ha (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 218440, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2023 prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul identificat cu nr. cadastral 218440 face parte din zona de reglementare EX1:



EX - ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ȘI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanta nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibilele extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează să fie stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m. lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m lățime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

RESTRICTII PROVIZORII

EX 1+EX 2 + EX 3

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

Nota: În vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanta se recomandă inițierea de către CLMC a unor studii teritoriale la nivelul aglomerației constantene, care să cuprindă teritoriile unităților administrativ – teritoriale învecinate: Navodari, Lumina, Ovidiu, Valu lui Traian, Cumpana, Agigea. Aceste studii pot constitui un PATIC care va fi aprobat conform prevederilor legale și va permite reglementarea raporturilor de vecinătate dintre administrații în cadrul aglomerației. PATIC și SDTLMC vor fundamenta actualizarea PUGMC în 2010 – 2012.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsește o singură zonă funcțională, după cum urmează:

UTR-ZRA 2a1 - Zona unităților specifică unităților de producție, respectiv depozitare și logistică

P.O.T.=50%

C.U.T.=7mc.mp teren

RH= 14 m



Extras PUZ - Planșa reglementări urbanistice

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRa 2a1 :

- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- spații comerciale;
- spații de prezentare tip showroom;
- producție nepoluantă;
- depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;
- centru logistic;
- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- depozitare en-gros;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRa 2a1:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 20 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRa 2a1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRa 2a1:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 1000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minim 21 ml (în cazul aliniamentelor curbilinii, se va considera deschidere la stradă, proiecția în plan rectiliniu a segmentului care reprezintă deschiderea către stradă;**

Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. specifice U.T.R., aprobate prin prezentul Regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație dintre proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea față de aliniament se va face după cum urmează:

Limitele către FN2 și FN3 se vor considera ca aliniamente.

ZRa 2a1:

- **Față de aliniamentul propus către DE1019, DE 1028 și DE 1064 se va respecta o retragere de minimum 3 metri;**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN2, se va respecta o retragere de cel puțin 3 metri și cu respectarea zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune - conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN3, se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri - conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN1, se va respecta o retragere minimă de 5 metri și cu respectarea zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune- conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul curb de racordare între două străzi se va respecta o retragere minimum 2m.**

- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - *Distanțe de siguranță*. **Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se am-**

plasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

- Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:
 - cabină de pază;
 - spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRa 2a1:

- **Față de limitele laterale ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri**, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă a construcției;
- **Față de limitele posterioare ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **5 metri**.
- În cadrul culoarului de funcționare al LEA 110 KV (18,5m de o parte și de alta axului LEA) nu sunt admise construcții. În cazul loturilor care se află de-a lungul culoarului de funcționare al LEA 110 kv edificabilul se va restrânge până la limita culoarului de funcționare.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - *Distanțe de siguranță*. **Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.**

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRa 2a1:

Este permisă amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția respectării POT și CUT.

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- În toate cazurile, se va ține seama de normele privind asigurarea siguranței împotriva incendiilor-P118/1999.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRa 2a1:

Se vor respecta retragerile minime impuse prin prezentul Regulament în vederea asigurării culoarului pentru modernizarea DE1028, DE 1019, DE 1064 la gabaritele prevăzute prin Studiul de fundamentare trafic și circulație și avizate de Comisia de Sistematizare a Circulației.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară**, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport grele;
- Se admite realizarea a două accesuri carosabile pe lot în vederea unui circuit intrare-ieșire;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor rețelelor de medie și înaltă tensiune pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

ARTICOLUL 9 - STATIONARE AUTOVEHICULELOR

ZRa 2a1:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
 - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp; Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - b. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - c. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestora pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- Se recomandă utilizarea dalelor înierbate pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Înălțimea maximă admisă **nu va depăși la cornișă/atic 14,00 m mășurați** de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției.

- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența L.E.A. 110 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.
- În cazul realizării unor totemuri și/sau steaguri înălțimea maximă admisă este de 20m. Înălțimea maximă se va corela și cu înălțime maximă impusă de culoarul de protecție L.E.A.
- Pentru stabilirea înălțimii se va solicita și obține, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În cadrul studiului de coexistență vor fi analizate analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kv CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
 - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
 - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
 - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
 - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometria, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRa 2a1:

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin branșarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație

executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene L.E.A. 110 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 37 metri (18,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul L.E.A. de 110 kv)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a L.E.A. existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul L.E.A. și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest studiu de coexistență trebuie să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kV CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcări etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acesteia, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate

corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversări L.E.A. accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;

- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalele de irigații din zonă.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Conform HCL 439/2022, Amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firdi de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept reali, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

- Se va respecta un procent minimum de 30% spațiu verde pe sol raportat la suprafața loturilor edificabile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea împrejmirilor;**
- Către circulațiile carosabile împrejmirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2,5 metri înălțime;
- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Împrejmirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- În dreptul accesului carosabil împrejmirile se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejmirile vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$(POT = mp \text{ AC} / mp \text{ teren} * 100)$$

$$POT \text{ maxim} = 50\%$$

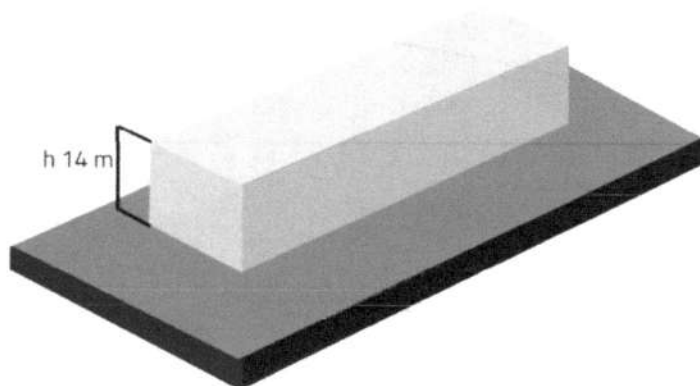
*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$(CUT \text{ volumetric} = mc / mp \text{ teren})$$

$$7 \text{ mc}/mp \text{ teren}$$

*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul CUT.



Exemplu calcul POT și CUT. Sursa: autori

Exemplu calcul:

$$S. \text{ Teren} = 1200 \text{ mp} (24 \times 50)$$

$$AC = 15 \times 35 = 525 \text{ mp}$$

$$RH = 14 \text{ M}$$

$$POT = 525 / 1200 \times 100 = 44\%$$

$$CUT = 15 \times 35 \times 14 / 1200 = 6,1 \text{ mc}/mp \text{ teren}$$

Propus: lotizare și UTR ZRa1 . Sursa: autori



Extras PUZ – Ilustrare de temă urbanistică

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **17.02.2023** s-a stabilit:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a

publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **03.05.2023** s-a propus avizarea favorabilă a documentației prezentate.

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 emis de Primăria Municipiului Constanța sub nr. 626/12.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 11.04.2024).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'D' and 'L' connected by a horizontal line, positioned above a solid horizontal line.



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

RAPORT

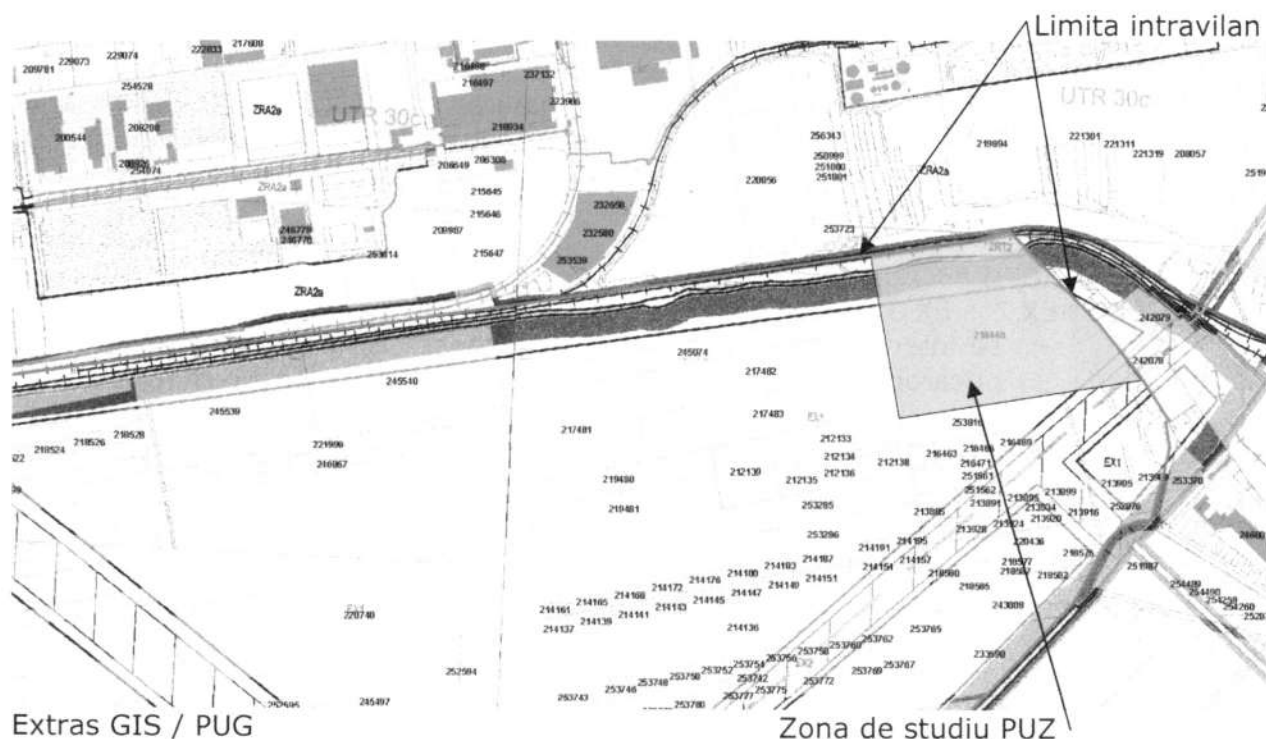
Nr. 987/8/18.05.2023

Urmare solicitării nr. 258021/08.12.2022 adresată de Stroe Constantin pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, completată cu adresa nr. 29144/14.02.2023, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul în vederea introducerii în intravilan, situat în extravilanul municipiului Constanța, tarla 107, parcela A 1033/8, în suprafață de 4,3 ha (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 218440, înscris în cartea funciară nr. 218440 a UAT municipiul Constanța, este proprietatea soților Stroe Constantin și Stroe Simona conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4151/05.11.2001 la Biroul notarilor publici asociați Iosif Mariana și Pătrașcu Ioan Gabriel.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la 30.12.2023 prin adoptarea HCL nr. 429/2018, terenul identificat cu nr. cadastral 218440 face parte din zona de reglementare EX1:



EX - ZONE REZERVATE PENTRU TRASEUL ARTERELOR OCOLITOARE PENTRU TRAFICUL DE TRANZIT ȘI AL VIITOAREI AUTOSTRĂZI

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanta nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează să fie stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m. lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m lățime care continuă elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m lățime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărei construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

RESTRICTII PROVIZORII**EX 1+EX 2 + EX 3**

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

Nota: În vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanta se recomandă inițierea de către CLMC a unor studii teritoriale la nivelul aglomerației constantene, care să cuprindă teritoriile unităților administrativ – teritoriale învecinate: Navodari, Lumina, Ovidiu, Valu lui Traian, Cumpăna, Agigea. Aceste studii pot constitui un PATIC care va fi aprobat conform prevederilor legale și va permite reglementarea raporturilor de vecinătate dintre administrații în cadrul aglomerației. PATIC și SDTLMC vor fundamenta actualizarea PUGMC în 2010 – 2012.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 626/12.04.2022 (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 11.04.2024), precum și a avizului de oportunitate nr. 98771/03.06.2022, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 38501/27.02.2023, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 27.02.2023-04.03.2023.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 45582/07.03.2023 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 15 de zile (în perioada 07.03.2023-01.04.2023). Cetățenii interesați au fost astfel invitați să consulte prevederile PUZ pe site-ul oficial al instituției și să formuleze opinii / observații.

Au fost emise 8 notificări către proprietarii terenurilor din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T20140/28.02.2023.

Ședința de dezbatere publică planificată pentru data de 24.03.2023, între orele 10-11, nu a avut loc, neexistând solicitările de participare din partea publicului, până la data de 17.03.2023, conform condițiilor de organizare stabilite și comunicate în anunțul de consultare nr. 45582/07.03.2023.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu au fost transmise observații, care vizează reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 73896/11.04.2023.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 260177/12.12.2022 conform răspunsului formulat în data de 21.12.2022.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

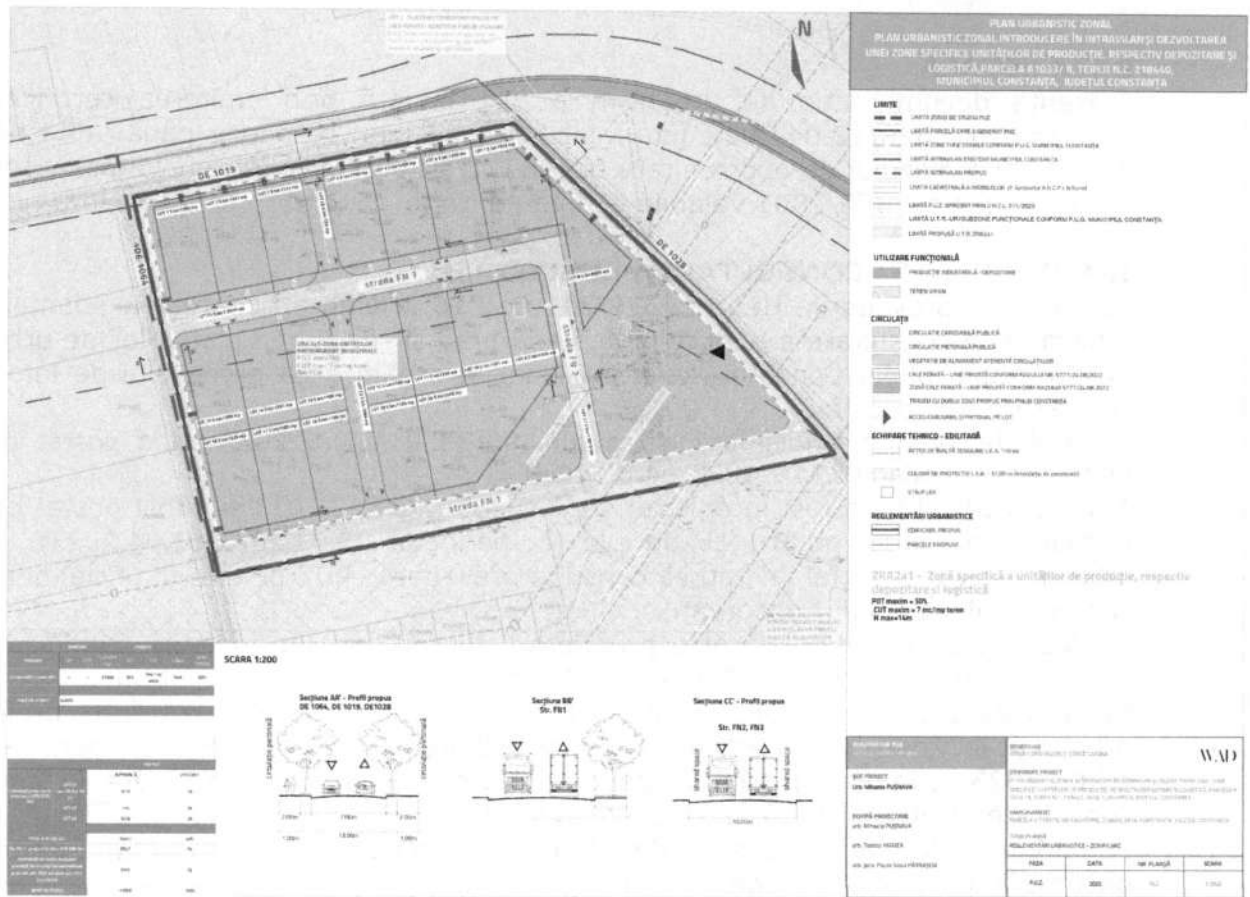
La nivelul P.U.Z., se regăsește o singură zonă funcțională, după cum urmează:

UTR-ZRA 2a1 - **Zona unităților specifică unităților de producție, respectiv depozitare și logistică**

P.O.T.=50%

C.U.T.=7mc.mp teren

RH=14 m



Extras PUZ - Planșa reglementări urbanistice

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRa 2a1 :

- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- spații comerciale;
- spații de prezentare tip showroom;
- producție nepoluantă;
- depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;
- centru logistic;
- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- depozitare en-gros;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRa 2a1:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 20 metri.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRa 2a1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRa 2a1:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 1000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minim 21 ml (în cazul aliniamentelor curbilinii, se va considera deschidere la stradă, proiecția în plan rectiliniu a segmentului care reprezintă deschiderea către stradă;**

Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. specifice U.T.R., aprobate prin prezentul Regulament.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație dintre proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea față aliniament se va face după cum urmează:

Limitele către FN2 și FN3 se vor considera ca aliniamente.

ZRa 2a1:

- **Față de aliniamentul propus către DE1019, DE 1028 și DE 1064 se va respecta o retragere de minimum 3 metri;**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN2, se va respecta o retragere de cel puțin 3 metri și cu respectarea zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune - conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN3, se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri - conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN1, se va respecta o retragere minimă de 5 metri și cu respectarea zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune- conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul curb de racordare între două străzi se va respecta o retragere minimum 2m.**
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - *Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se am-*

plasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

- Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:
 - cabină de pază;
 - spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRa 2a1:

- **Față de limitele laterale ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri**, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă a construcției;
- **Față de limitele posterioare ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **5 metri**.
- **În cadrul culoarului de funcționare al LEA 110 KV (18,5m de o parte și de alta axului LEA) nu sunt admise construcții. În cazul loturilor care se află de-a lungul culoarului de funcționare al LEA 110 kv edificabilul se va restrânge până la limita culoarului de funcționare.**
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRa 2a1:

Este permisă amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția respectării POT și CUT.

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- În toate cazurile, se va ține seama de normele privind asigurarea siguranței împotriva incendiilor-P118/1999.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRa 2a1:

Se vor respecta retragerile minime impuse prin prezentul Regulament în vederea asigurării culoarului pentru modernizarea DE1028, DE 1019, DE 1064 la gabaritele prevăzute prin Studiul de fundamentare trafic și circulație și avizate de Comisia de Sistematizare a Circulației.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară**, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport grele;
- Se admite realizarea a două accesuri carosabile pe lot în vederea unui circuit intrare-ieșire;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor rețelelor de medie și înaltă tensiune pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- **Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)**
- **Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;**
- **Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;**

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR

ZRa 2a1:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
 - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp; Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - b. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - c. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestora pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- Se recomandă utilizarea dalelor înierbate pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Înălțimea maximă admisă **nu va depăși la cornișă/atic 14,00 m măsurati** de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției.

- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența L.E.A. 110 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.
- În cazul realizării unor totemuri și/sau steaguri înălțimea maximă admisă este de 20m. Înălțimea maximă se va corela și cu înălțime maximă impusă de culoarul de protecție L.E.A.
- Pentru stabilirea înălțimii se va solicita și obține, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În cadrul studiului de coexistență vor fi analizate analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kv CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
 - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
 - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
 - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
 - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometria, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRa 2a1:

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin branșarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație

executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene L.E.A. 110 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 37 metri (18,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul L.E.A. de 110 kv)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a L.E.A. existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul L.E.A. și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest studiu de coexistență trebuie să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kV CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acesteia, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate

corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversări L.E.A. accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;

- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalele de irigații din zonă.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Conform HCL 439/2022, Amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firide de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept reali, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

- Se va respecta un procent minimum de 30% spațiu verde pe sol raportat la suprafața loturilor edificabile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea împrejmuirilor;**
- Către circulațiile carosabile împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2,5 metri înălțime;
- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- În dreptul accesului carosabil împrejmuirile se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

$$(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$$

$$POT\ maxim = 50\%$$

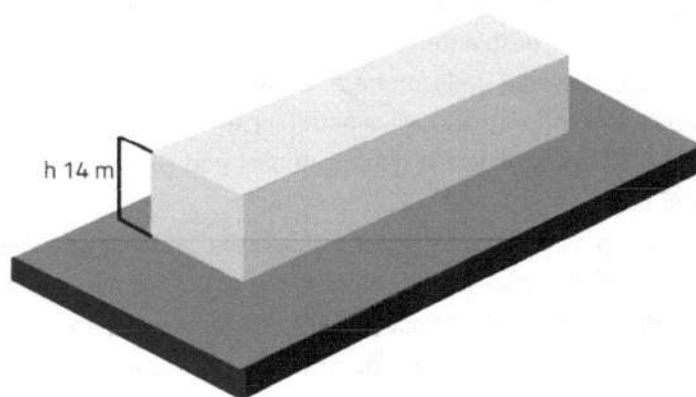
*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

$$(CUT\ volumetric = mc / mp\ teren)$$

$$7\ mc/mp\ teren$$

*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul CUT.



Exemplu calcul POT și CUT. Sursa: autori

Anexa 7

F02-DGUP16

Exemplu calcul:

S. Teren = 1200 mp (24x50)

POT= 525/1200 x 100 = 44%

AC = 15 x 35 = 525 mp

CUT = 15 x 35x 14/ 1200 = 6,1 mc/mp teren

RH = 14 M

Propus: lotizare și UTR ZRa1 . Sursa: autori



Extras PUZ – Ilustrare de temă urbanistică

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă și în prevederile PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere de mobilare urbană

Piese scrise :

- Memoriu general
- Certificat de urbanism nr. 626/12.04.2022 (valabil până la 11.04.2024)
- Aviz de oportunitate nr. 98771/03.06.2022
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de trafic
- Studiu privind funcțiunile existente în zona de studiu
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiul privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului
- Raportul informării și consultării publicului nr. 73896/11.04.2023.

Avize :

- aviz RAJA nr. 1028/61649/20.06.2022
- aviz ENEL nr. 10738856/30.09.2022
- aviz Engie nr. 11.961-317.691.453/28.06.2022
- aviz RCS&RDS nr. 5004/27.06.2022
- aviz Orange nr. 444/30.06.2022
- aviz Societatea termoficare Constanta nr. 9994/01.07.2022
- aviz Comisia de circulatie nr. A 6952/08.02.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 27452 R / 04.11.2022
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1012/Z/06.09.2022
- aviz CONPET nr. 32251/29.08.2022
- aviz CJC nr. 102/16.12.2022
- aviz ANIF nr. A 115/09.09.2022
- aviz MADR nr. 590/14.10.2022
- studiu pedologic nr. 435/13.09.2022
- aviz CN CFR nr. 7/2/3200/19.09.2022
- aviz Stat major general nr. DT-8562/01.09.2022
- aviz Transelectrica nr. 9502/25.08.2022
- proces verbal de recepție OCPI nr. 3981/21.09.2022
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 72/14.11.2022.

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză și avizare proiectul de hotărâre privind aprobarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale, inițiator Stroe Constantin.


Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu


Inspector,
Cristina Stamat



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

MEMORIU JUSTIFICATIV

VOLUMUL 1

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **nr cadastral 218440, PARCELA A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul documentației de urbanism: **STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA**

Nr contract: **13/25.01.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: : **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Cuprins

0. CONTEXT	3
0.1. Date beneficiar	3
0.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal	3
0.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal	3
0.4 Solicitări conform Avizului de Oportunitate	5
1. DATE GENERALE	7
1.1. Date de recunoaștere a documentației	7
1.2. Obiectivul lucrării	8
1.3. Surse documentare	9
2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII	10
2.1. Evoluția zonei	10
2.1.1 Caracteristici semnificative ale zonei	14
2.1.2 Potențial de dezvoltare	15
2.2. Încadrare în localitate	16
2.3. Elemente de cadru natural	17
2.4. Circulația	19
2.5. Ocuparea terenurilor	20
2.6. Echipare edilitară	21
2.7. Probleme de mediu	23
3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ	24
3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare	25
3.2. Încadrare în localitate	35
3.3. Valorificarea cadrului natural	36
3.4. Modernizarea circulației	37
3.5. Zonificare funcțională	43
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare	46
3.7. Protecția mediului	52
3.8. Obiective de utilitate publică și regimul juridic	52
4. CONCLUZII	55
4.1.Modul de integrare a investiției/ operațiunii propuse în zonă	55
4.2. Consecințe economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța	55

0. CONTEXT

0.1. Date beneficiar

Nume: **STROE CONSTANTIN ȘI STROE SIMONA**

Sediul/adresa: **BD. AUREL VLAICU, NR. 97, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Identificare prin: **CI SERIA KZ NR: 458231 - STROE CONSTANTIN**

0.2. Necesitate elaborare Plan Urbanistic Zonal

PUG-ul Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013 și prin HCL nr. 429/31.10.2018 încadrează imobilul în extravilan, respectiv în subzona funcțională EX1 - zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție cercetare. Astfel se urmărește introducerea în intravilan a zonei EX1 și **dezvoltarea unei zone a unităților de producție, respectiv depozitare și logistică** care se va adapta la caracterul actual al zonei ce s-a stabilit prin analiza critică situației existente și a prevederilor din P.U.G., dar totodată și a documentațiilor de urbanism realizate în zonă.

Zona de studiu este localizată **tangent limitei existente a intravilanului Municipiului Constanța**, respectiv la nord, la sud și la est.

Certificatul de Urbanism nr. 626/ 12.04.2022, respectiv prevederile privind regimul tehnic, arată că terenul se află în extravilan și pentru a putea realiza investiția propusă, **este necesară elaborarea unei documentații de urbanism - P.U.Z.** Astfel, se propune realizarea unui Plan Urbanistic Zonal în vederea introducerii în intravilan și reglementarea terenului pentru a putea realiza investiția propusă, în conformitate cu normele și cadrul legislativ în vigoare.

0.3. Obiective Plan Urbanistic Zonal

Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază **premergătoare realizării investițiilor**. PUZ-ul are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Prin PUZ se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din PUG, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

În conținutul PUZ se tratează următoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

În mod specific prin prezentul PUZ se propun următoarele obiective:

- **introducerea terenului cu numărul cadastral 218440, cu o suprafață de 43 000 mp, în intravilanul Municipiului Constanța;**
- **utilizarea unei resurse libere de teren** situată în proximitate zona industrială a municipiului pentru dezvoltarea economică a acesteia , prin asigurarea de oportunități de găzduire de noi activități
- **organizarea unor circulații carosabile în relație cu rețeaua existentă** în vecinătate și realizarea unui acces carosabil pe lot;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită crearea unei **zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică**
- parcelare terenului în vederea realizării unor loturi edificabile individuale și a unor circulații de incintă;
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- **asigurarea zonelor nonaedificandi în raport cu infrastructura edilitară;**
- **edificarea unei zone cu potențial investițional** și asigurarea condițiilor tehnice de **mobilitate urbanistică legate de circulații, protecția mediului, sănătate publică, amenajare peisageră etc.**
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

0.4 Solicitări conform Avizului de Oportunitate

Prin Avizului de Oportunitate cu nr. 98771 din 03.06.2022, s-au solicitat următoarele:

- Construcțiile propuse se vor racorda la rețele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori;
- Accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente și propuse, fără incomodarea circulației publice ori a accesului la vecinătăți. Locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate;
- Se vor respecta prevederile HCL 113/2017, rectificat cu HCL 28/2018, detaliat prin HCL nr 532/2018;
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul;
- Configurarea carosabilului va fi corelată cu trama stradală propusă conform concluziilor studiului de organizare a circulației transporturilor;
- Analiza oportunității prezervării culoarului aferent traseului liniilor de cale ferată existente;
- Acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de urbanism nr. 626/03.12.04.2022, solicitate în temeiul prevederilor art. 8-12, precum și ale art. 20 ale Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutiere și căile ferate - **studiu de trafic și circulație realizat pentru o suprafață de teren relevantă în raport cu analizarea accesului la infrastructura rutieră majoră existentă**, cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și a impactului produs de noile inserții, cu identificarea propunerilor de eliminare ori diminuare a disfuncționalităților - avizat de Comisia de circulație;
 - **Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu, cu fundamentarea oportunității inserției funcțiunilor noi;**
 - **Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind echiparea tehnico-edilitară**, cu prezentarea breviarelor de calcul aferente fiecărui tip de utilitate urbană și a propunerilor de modificare ori extindere a rețelilor în vederea asigurării necesarului de consum previzionat;
 - **Studiu de fundamentare privind reabilitarea, protecția și conservarea mediului** ce va cuprinde :
 - Studiu privind cadrul natural și antropic (inclusiv riscurile naturale și antropice)
 - Studiu privind zonele de protecție sanitară, tehnologică și de gospodărie comunală
 - Studiu privind calitatea factorilor de mediu (inclusiv impactul schimbărilor climatice)
 - **Planul de acțiune** elaborat în conformitate cu prevederile art. 18 alin.(3) din normele metodologice de aplicare a Legii nr 350/2001 prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016 va conține explicit, detaliat și etapizat realizarea investițiilor care trebuie realizate în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ, precum și prezentarea categoriilor de costuri ce vor fi suportate



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

de investitorii privați și a categoriilor de costuri ce vor cădea în sarcina autorității publice locale în realizarea acestui demers.

La etapizarea investițiilor se vor avea în vedere prevederile art. 13 alin. (2) din RGU aprobat prin HG nr. 525/1996, actualizat, a lucrărilor de echipare edilitară aferente.

Zona de studiu este formată din lotul cu numărul cadastral 218440 (terenul care a generat PUZ) și este delimitată de circulații existente (DE 1019 - la N, DE 1028 - la E, DE 1064 - la V) și la S parcela 253816 și un teren necadastrat în baza de date online eterra.



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică.**

Amplasamentul: **parcele A1033/8, nr. cadastral 218440.**

Beneficiarul investiției: **STROE CONSTANTIN ȘI STROE SIMONA**

Suprafața terenului care a generat PUZ: **43 000 mp**

Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat de obiectul investiției :

Conform extrasului de carte funciară nr 218440, eliberat sub numărul de cerere 81172/ 19.01.2022, terenul se află în proprietatea persoanelor fizice Stroe Constantin și Stroe Simona și este situat în extravilanul Municipiului Constanța, categoria de folosință de teren arabil.

Elaboratorul studiului de urbanism este World Agora Design SRL, cu următoarea echipă de elaborare:

Specialist RUR cu drept de semnătură DzO, E - Urb. Mihaela Pușnava

Urb. Teodor Manea

Urb. Beatrice Gheorghiu

Urb.peis. Paula Silvia Pătrașcu

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Extras din Baza de date spațială a Imobilelor. Sursa: Geoportal A.N.C.P.I.



1.2. Obiectivul lucrării

Necesitatea elaborării prezentului PUZ are un motiv principal și alte obiective subordonate acestuia. Acest obiectiv principal este: introducerea în intravilan a parcelei ce a generat PUZ pentru dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică.

În mod specific Plan Urbanistic Zonal are următoarele obiective:

- **introducerea terenului cu numărul cadastral 218440**, cu o suprafață de 43 000 mp, în intravilanul Municipiului Constanța;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- parcelare terenului în vederea realizării unor loturi edificabile individuale și a unor circulații de incintă;
- stabilirea unor reglementări urbanistice care să permită **dezvoltarea unităților de producție, respectiv depozitare și logistică;**
- corelarea cu documentațiile aprobate și în curs de elaborare din zonă;
- **stabilirea indicatorilor urbanistici** pentru viitoarea dezvoltare, a **regimului de înălțime** și a **retragerilor față de limitele de proprietate;**
- **asigurarea zonelor nonaedificandi în raport cu infrastructura edilitară;**
- **edificarea unei zone cu potențial investițional** și asigurarea condițiilor tehnice de **mobilitate urbanistică legate de circulații, protecția mediului, sănătate publică, amenajare peisageră etc.**
- **utilizarea unei resurse libere de teren** situată în zona industrială a municipiului pentru dezvoltarea economică a acesteia , prin asigurarea de oportunități de găzduire de noi activități;
- **organizarea unor circulații carosabile în relație cu rețeaua existentă** în vecinătate: asigurarea culoarelor necesare pentru lărgirea drumurilor de exploatare și asigurarea culoarelor necesare în vederea circulațiilor de incintă pentru deservirea loturilor propuse;
- asigurarea condițiilor de parcare aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții.

1.3. Surse documentare

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii și avize de specialitate și totodată din documentele normative aflate în vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, menționate mai jos:

- Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța aprobat prin HCL Constanța nr. **653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013 și prin HCL nr. 429/31.10.2018 ;**
- PUZ reglementare parcelă A 1033/2-ZONA delimitată la nord, sud și est de limita intravilanului mun. Constanța și la vest de IE 245540, IE221999, IE220740, IE248734, IE245497 și IE 245697, extravilan Constanța aprobat cu H.C.L. NR. 311/2020;
- Planul Urbanistic Zonal delimitat de strada Industrială, teren N.C. 241981, teren necadastrat proprietate privată și strada F.N., Zona industrială, Municipiul Constanța; P.U.Z. generat de parcela A1016/208/1 cu NC 208089.
- Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța;
- PUZ pentru zona delimitată de str. Câmpul cu Flori (fosta stradă Vârful cu Dor), incinta sere și limita intravilanului, aprobat prin HCL nr. 560/2019;



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evoluția zonei

Imobilul care generează PUZ se află **tangent limitei intravilanului actual al Municipiului Constanța în partea de sud-vest** fiind delimitată la N - DE 1019, la S - Nr CAD 253816, la V DE 1064, la E DE 1028 și în proximitatea CET Constanța.

Actual zona tinde a se dezvolta cu un caracter industrial datorită contextului, proximitatea față de serele Constanța, față de CET Constanța și P.U.Z.-urilor aprobate de-a lungul timpului cum ar fi: P.U.Z. aprobat prin HCL 560/2019 prin care se propune o zonă de activități industriale și de depozitare nepoluantă, și funcțiuni mixte complementare. De menționat este faptul că deși arealul studiat are un caracter industrial, în proximitate, respectiv în zona de sud a imobilului studiat, se regăsește și o zonă de locuire existentă (la o distanță de aproximativ 500m față de cel mai apropiat punct al zonei studiate), dar și un P.U.Z. aprobat prin HCL 311/2020 ce prevede dezvoltarea altei zone de locuire. Aceste 2 zone de locuire sunt protejate și separate de zona cu tendință industrială prin suprafața non aedificandi generată de zona de protecție L.E.A. 110Kv care traversează arealul discutat.

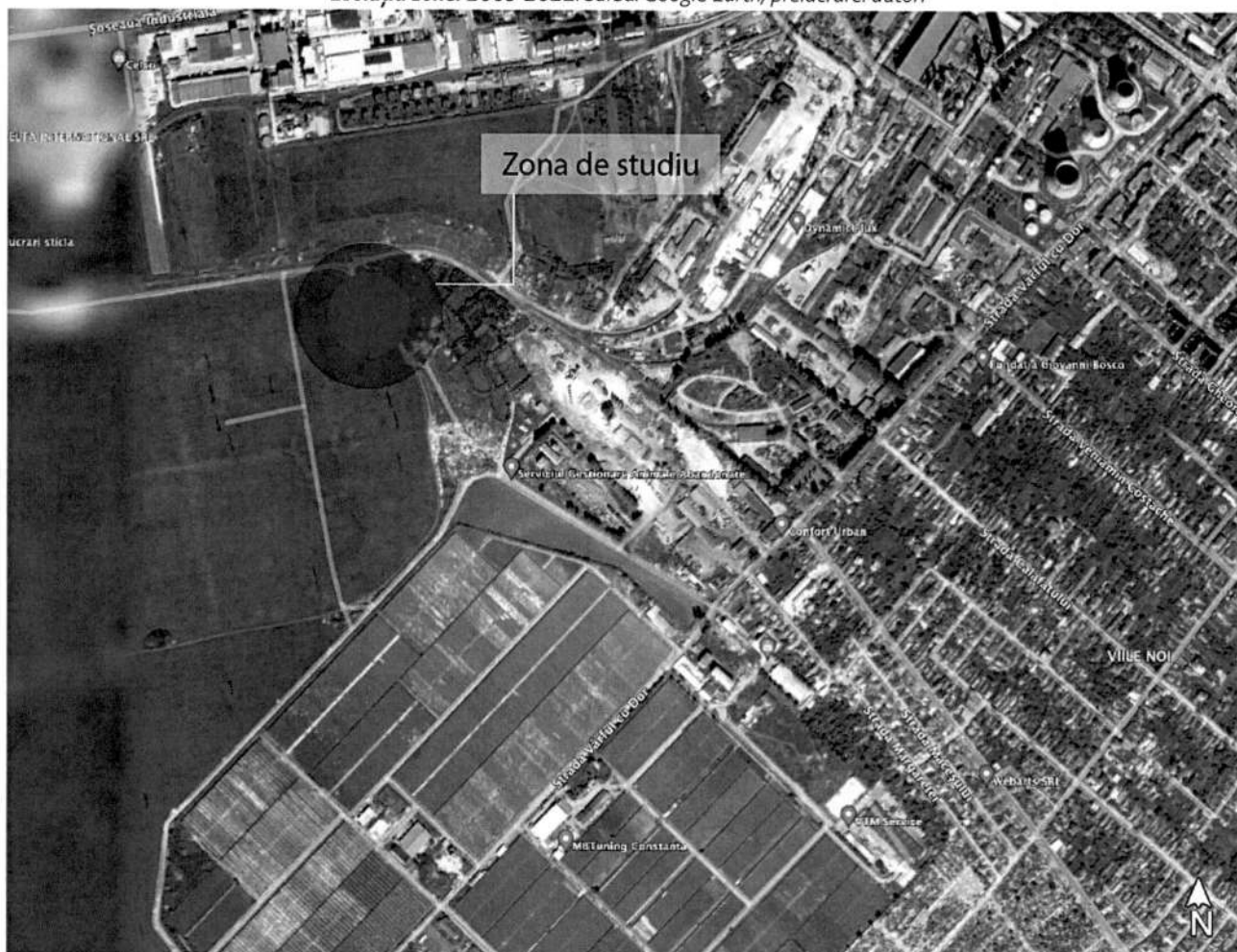
Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, **zona nu este încadrată ca zonă protejată.**

Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001, fiind extravilan.

Adresa imobilului care a generat PUZ este parcela A1033/8, identificată prin număr cadastral 218440, în extravilanul municipiului Constanța, județul Constanța. Acesta se află în proximitatea CET Constanța și serelor situate pe strada Câmpul cu Flori, fosta stradă Vârful cu Dor (situl fiind localizat în nordul acestor sere). În estul terenului studiat, la aproximativ 1 km se află bulevardului Aurel Vlaicu, iar la nord, la aproximativ 3 km se află autostrada A4.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Evoluția zonei 2009-2022. sursă: Google Earth, prelucrare: autori



2006

În anul 2006, zona de studiu este liberă de construcții și este deservită doar de drumuri de exploatare, aceste drumuri fiind utilizate în mare parte de utilajele agricole. În N zonei de studiu se observă o zonă cu un caracter industrial, același lucru fiind valabil și la E. În schimb, în S se pot observa serele prezente și azi, iar la o distanță de aproximativ 500m, față de cel mai apropiat punct ce a generat zona PUZ, zona de locuire.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Evoluția zonei 2009-2022. sursă: Google Earth, prelucrare: autori

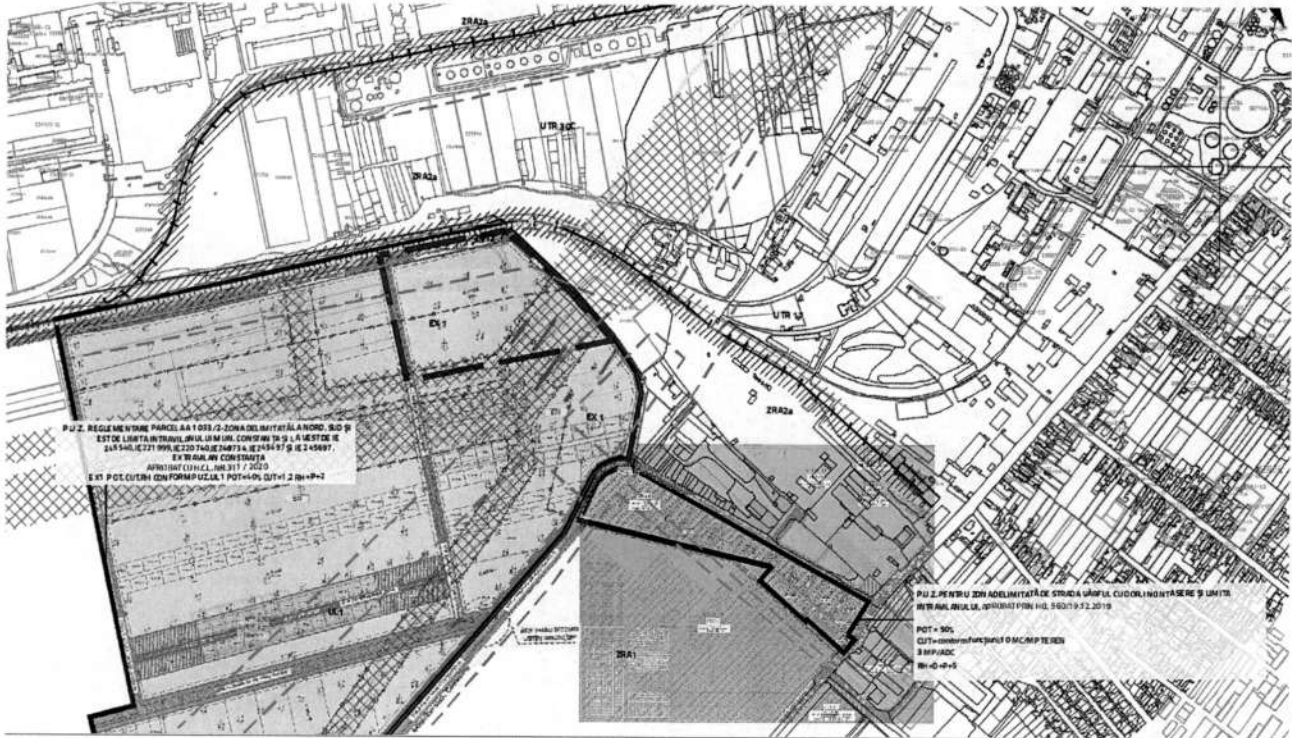


2012

În anul 2012 zona industrială din N se menține ca urmare a cererii pieței și se dezvoltă prin apariția altor platforme mineralizate sau inserții în țesutul deja constituit. Zona de studiu este în continuare neocupată de construcții. Iar în S, în zona individuală apar noi inserții. Vizual țesutul este unul mai dens (în afara zonei de studiu, pe străzile adiacente de la SV- zonele de locuire).

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Documentații de urbanism din zonă. sursă: Google Earth, prelucrare: autori



2.1.1 Caracteristici semnificative ale zonei

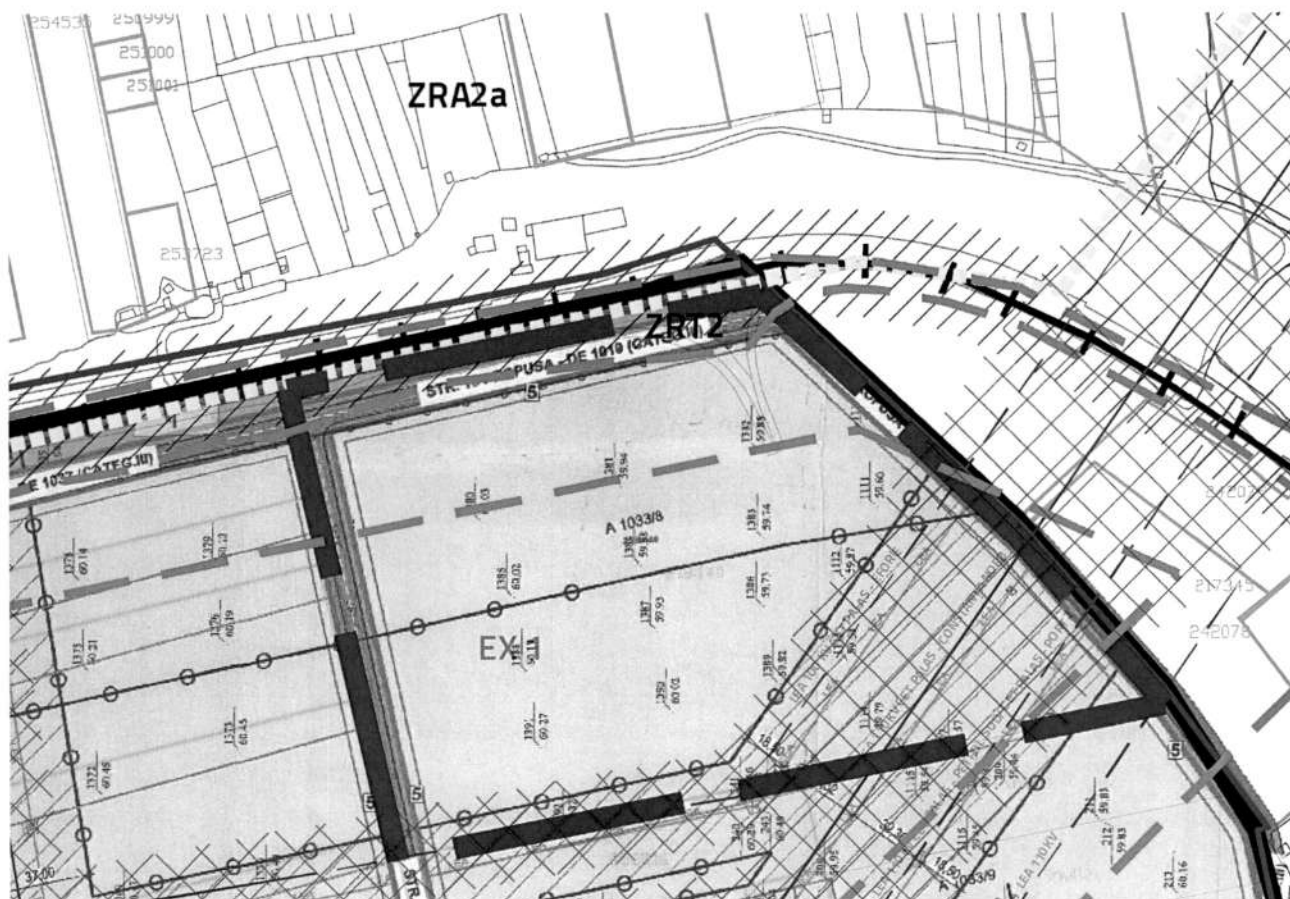
Terenul studiat se află într-o zonă **cu parcelar specific agricol**, în proximitate fiind prezent un areal industrial și o zonă de locuire care se situează la o distanță de aproximativ 500 m față de punctul cel mai apropiat al zonei ce a generat PUZ. Caracteristicile țesutului existent:

- Terenuri ample, agricole sau industriale, situate în zona de N, E și V a imobilului studiat. În N și E fiind concentrate zone industriale iar în V terenuri agricole.
- Terenuri mici specifice locuirii individuale, situate la S-V de zona de studiu, după o zonă tampon dată de coridoarele non-aedificandi aferente rețelelor de înaltă tensiune.

Rețeaua de înaltă tensiune L.E.A. 110 KV traversează de la est la vest terenul care a generat PUZ acoperind toată lungimea limitei de sud a terenului. Culoarul de protecție și de siguranță ocupă o suprafață de aproximativ 12342 mp având o lățime de 37 de m de-a lungul axului. Această rețea, LEA 110 KV prin zona de protecție ce o generează asigură o zonă tampon între subzona de locuire individuală și cea industrială. Această rețea a fost proiectată și executată înainte de anul 1990 perioadă în care nevoile orașului erau diferite față de cele de azi.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Rețeaua de înaltă tensiune L.E.A. ce traversează terenul sursă: elaboratori documentație, prelucrare: echipă de elaborare



Linii de înaltă tensiune care traversează terenul studiat sunt, după cum urmează: L.E.A. 100 Kv CET Palas-Eforie, L.E.A. 110 Kv CET Palas-Constanța Nord, L.E.A. 110 Kv CET Palas-Petrol Sud/ CET Palas Port 2.

2.1.2 Potențial de dezvoltare

Potențialul arealului studiat este de zonă industrială și de depozitare. Acest potențial este creat implicit prin influența vecinătăților, localizării în oraș, dar și a oportunităților viitoare de dezvoltare.

În proximitate se situează CET Constanța, zona industrială Palas și serele din Constanța, acestea fiind dispuse pe o axă directă către zona de port. În ceea ce privește conectivitatea, acesta va crește considerabil o dată cu realizarea legăturii cu Autostrada A4 - legătură ce se propune prin PMUD Constanța.



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Prin intermediul conectivității, zonelor de depozitare și industrie din vecinătate, resursele de teren, cererii locale și cererii de tip investițional împreună cu tendința actuală de urbanizare a zonei, investiția este una oportună deoarece generează noi spații menite să răspundă nevoilor în ceea ce privește dezvoltarea de spații economice.

2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în extravilan, în zona sud-vestică a Municipiului Constanța și este delimitat pe latura de nord, sud și est de limita intravilanului. Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, zona nu este încadrată ca zonă protejată.

Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001.

Adresa imobilului care a generat PUZ este **parcele A1033/8, identificată prin număr cadastral 218440**, municipiul Constanța, județul Constanța. Acesta se află în proximitatea CET Constanța și serelor situate pe strada Vârful cu Dor (situl fiind localizat în nordul acestor sere). În vestul terenului studiat, la aproximativ 1 km se află bulevardului Aurel Vlaicu, iar la nord, la aproximativ 3 km se află autostrada A4.

Imobilul, respectiv zona de studiu se învecinează, după cum urmează:

- la nord - DE 1019;
- la sud -Nr. Cadastral 253816;
- la vest DE 1064;
- la est DE 1028.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Încadrare la nivelul orașului. sursă: Google Earth, prelucrare: autori



2.3. Elemente de cadru natural

Imobilul care a generat PUZ are o suprafață de 43 000 de mp, este localizat în extravilanul Municipiului Constanța și are categoria de folosință teren agricol. Terenul este liber de construcții și este ocupat de culturi de grâu, respectiv floarea soarelui.

Amplasamentul studiat aparține unității structurale Dobrogea, ce este constituită la suprafață din mai multe zone, deosebite între ele din punct de vedere al alcătuirii geologice și anume: zona munților Măcin, zona Tulcea, zona Deltei, zona Babadagului, zona șisturilor verzi și zona Dobrogei de sud.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Considerații meteo-climatice

Din punct de vedere meteo-climatic, județul Constanța aparține în proporție de 80% sectorului cu climă continentală și în proporție de 20% sectorului cu climă de litoral maritim. Regimul eolian este caracterizat, în semestrul cald, prin advecții lente de aer oceanic specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre.

Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2°C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25°C, iar cea maximă de +38,5°C, conform datelor statistice ale INMH București. Influența modelatoare a mării se manifestă prin mediile termice lunare mai puțin coborâte în semestrul rece.

Regimul precipitațiilor, cantitățile medii anuale de precipitații sunt de cca. 380,00 mm. Cantitățile medii lunare cele mai mari cad în luna iunie (43,50mm), iar cele mai mici în luna martie (23,80mm).

Biodiversitate

În raport cu Siturile Natura 2000, amplasamentul analizat este situat la aproximativ 6.7 km Est de ROSPA 0057 Lacul Siutghiol și la aproximativ 5 km de ROSPA 0076 Marea Neagra.

În ceea ce privește flora și fauna din zona amplasamentului, în zona cercetată singurele elemente sunt culturile agricole. Fiind vorba de agroecosisteme nu putem discuta de fitodiversitate în adevăratul sens al cuvântului. Vegetația spontană este slab dezvoltată atât ca suprafață ocupată cât și ca diversitate de specii. Această vegetație fiind localizată pe marginea loturilor, între acestea și pe marginea străzilor. Printre speciile de plante existente în zonă se numără unele rezistente la factorii de mediu (cum ar fi praful) dar și la cei fizici (călcarea plantelor), situate pe drumurile de acces sau în imediata vecinătate: *Polygonum aviculare* (troscot), *Sclerochloa dura*, *Portulaca oleracea* (iarba grasă), *Hordeum murinum* (orzul șoarecelui), *Matricaria discoidea*, *Convolvulus arvensis* (volbura).

Pe marginea drumurilor de acces au fost observate fitocenoze ca *Agropyron repens* (pir târâtor), *Lolium perenne* (iarba de gazon), *Cynodon dactylon* (pir digitat), *Bromus tectorum* (obsiga). Nici una dintre aceste specii nu prezintă valoare conservativă.

Specii precum *Carthamus lanatus*, *Centaurea solstitialis*, *Carduus acanthoides* (scai), *Carduus nutans* (ciulinul bărăganului), *Cirsium arvensae* (pălămidă), *Onopordon acanthium* (scai măgăresc) formează zone de hățiş greu de parcurs vara atunci când aceste plante ajung la maturitate.

Nu au fost identificate în zonă amplasamentului elemente de floră și faună care să necesite măsuri de conservare.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.4. Circulația

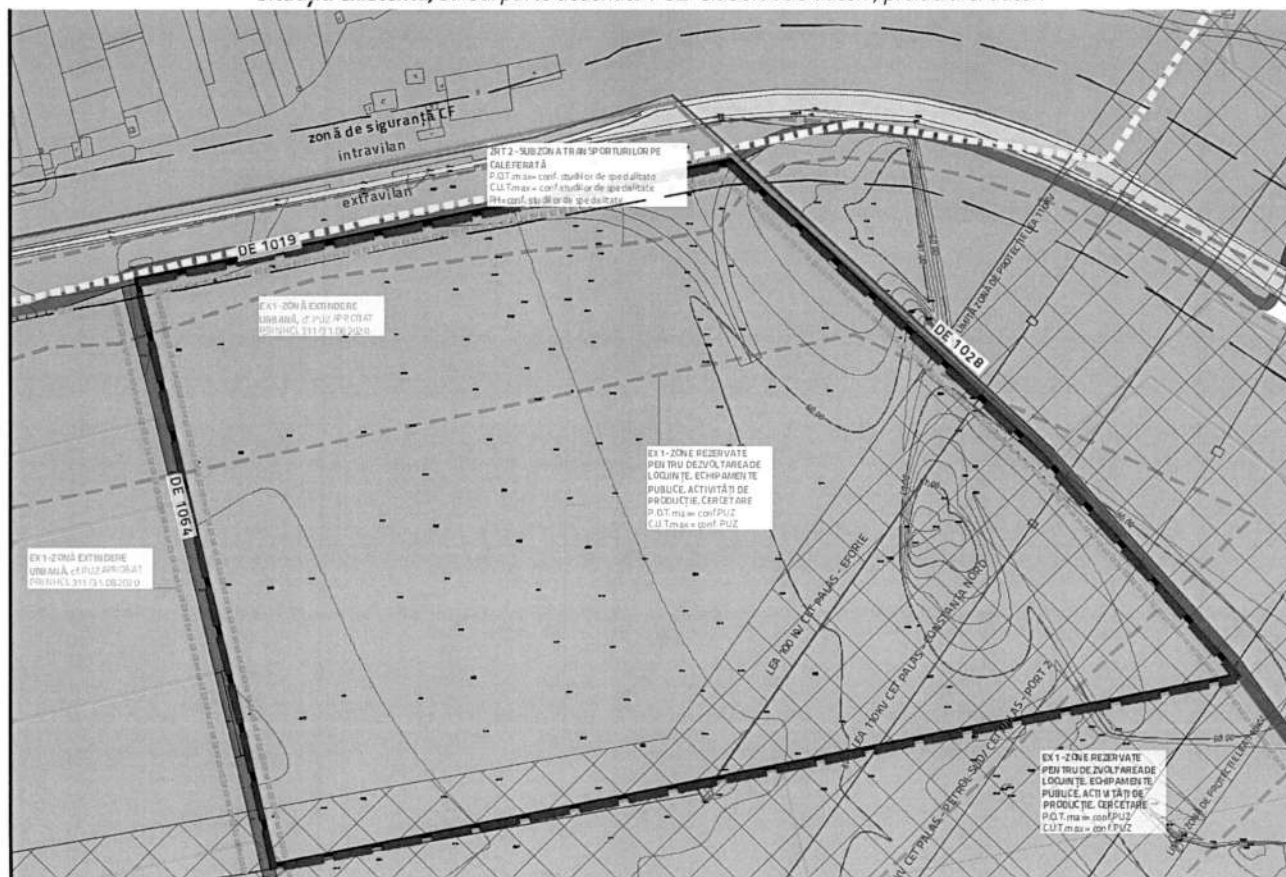
Accesul din sistemul general de circulații al Municipiului se realizează dinspre Est, prin intermediul E87 (Bulevardul Aurel Vlaicu) și Str. Câmpul cu Flori (fosta Vârful cu Dor), ce face directă legătură cu DE 1028. Iar la Vest accesul se face prin DE 1064, și la Nord prin intermediul DE 1019. Drumurile DE 1019, DE 1028, DE 1064 delimitează terenurile pe 3 laturi (N, E și V).

Date orientative privind drumurile ce deserveșc zona de studiu:

- DE 1019 - drum de pământ situat în Nordul zonei de studiu cu un gabarit cuprins între 3 și 5 m. În viitor conform PMUD Constanța, acesta va face legătura cu A4 ;
- DE1028 - actual este parțial asfaltat porțiunea ce deservește imobilul studiat fiind fără îmbrăcăminte asfaltică situat. Este situat în Estul zonei de studiu și are un gabarit cuprins între 3 și 5 m;
- DE 1064 - situat în Vestul zonei de studiu și are un gabarit care variază între 3 și 6 ;

Alte elemente de transport ce deserveșc zona: linia de cale ferată dezafectată din nordul limitei de studiu.

Situația existentă, sursă: parte desenată PUZ elaborat de autori, prelucrare: autori





**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Drumurile de exploatare DE 1019 și DE 1064 se prezintă sub forma unor drumuri de pământ, în timp ce DE 1028 este parțial asfaltat. Strada Câmpul cu Flori se prezintă sub forma unui drum asfaltat.

Pe aceste artere secundare circulă, neorganizat și rar, autoturisme de teren sau căruțe, în special în scopul muncii agricole. Având în vedere că nu există o rețea de drumuri dezvoltată în zonă este necesar realizarea unor artere noi, corect dimensionate (ca și gabarit) pentru a susține noi volume de trafic atrase de viitoarele dezvoltări din zona de studiu. Astfel, se recomandă rezervarea de teren pentru amenajarea acestora în viitor.

2.5. Ocuparea terenurilor

Imobilul care a generat PUZ, în suprafață 43.000 mp, **este liber de construcții**, conform Extrasului de **carte funciară nr. 218440 eliberat sub nr. cerere 3228 /11.01.2022** aferentă imobilului cu numărul **cadastral 218440**. În proximitatea zonei studiate, ce se localizează în extravilanul Municipiului Constanța, se regăsesc terenuri ample cu folosință agricolă sau cu caracter industrial/ de depozitare. Zona de studiu are ca folosință teren arabil, iar acest teren este afectat de linia de înaltă tensiune LEA 110Kv care generează o zonă de protecție o suprafață de aproximativ 12342 mp din suprafața totală a imobilului.

LEA 100 KV Palas Sud/ CET Palas Basarabi, LEA 110 KV Palas Eforie, LEA 110KV CET Palas-Constanța Nord, LEA 110 KV Palas - Petrol Sud/CET Palas Port 2 - dispun de o zonă de protecție și siguranță de 37 m metri, măsurată simetric față de axul LEA (18,5 m stânga - dreapta). În cadrul acestei zone edificarea este interzisă. Mai mult decât atât, se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ CU PRIVIRE LA SUPRAFEȚELE AFECTATE DIN ZONA DE STUDIU				
	Suprafață (mp)	Suprafață din teren(%)	POT maxim cf. PUG- UTR EX1	CUT maxim cf. PUG - UTR EX 1
Suprafață totală teren	43000	100%	Conform PUZ	Conform PUZ
Suprafață afectată de LEA 110KV (mp)	12342	29%		
Suprafață afectată de modernizarea circulațiilor propuse prin PUZ aprobat prin HCL 311/2020	3176	7%		

2.6. Echipare edilitară

Fiind o zonă situată în extravilanul Municipiului Constanța, zona nu dispune de dotare edilitară completă. Conform avizelor de utilități emise pentru prezentul studiu, menționăm următoarele:

- **Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 11.961-317.691.453/28.06.2022** în care se menționează faptul că **operatorul de distribuție nu deține rețea în zonă.**
- Aviz E-Distribuție favorabil cu nr. 1073885 din 30/09/2022 în care se menționează utilizare amplasamentului propus, pentru obiectivul P.U.Z., se va face cu respectarea Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, a Ordinului ANRE nr.49/2007 și nr.25/2016, a prescripțiilor și normelor energetice PE 106/2003, SR 8591/97, NTE 003/04/00 și NTE 007/08/00.

Pe planurile de amplasament s-au trasat LEA 110 kV ce traversează amplasamentul și care generează zone de protecție și siguranță. Conform Ordin ANRE 201/2019 (modificare a Ord.26/2016-Metodologia de emitere a avizelor de amplasament) s-a întocmit și semnat între Solicitant și Operatorul de Distribuție (E-Distribuție Dobrogea SA) contractul de angajament pentru realizarea condițiilor de coexistență a rețelelor electrice în vederea eliberării avizului favorabil condiționat.

Executarea lucrărilor de săpături din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară din partea Zonei MT/JT Constanța cu respectarea normelor de protecția muncii specifice. În caz contrar solicitantul, respectiv executantul, va suporta consecințele pentru orice deteriorare a instalațiilor electrice existente și consecințele ce decurg din alimentarea cu energie



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

electrică a consumatorilor existenți precum și răspunderea în cazul accidentelor de natură electrică sau de altă natură.

Distanțele minime și măsurile de protecție vor fi respectate pe tot parcursul execuției lucrărilor.

În zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ prevăzut din săpături, echipamente, etc. care ar putea să micșoreze gabaritele. Utilajele vor respecta distanțele minime prescrise față de elementele rețelelor electrice aflate sub tensiune și se va lucra cu utilaje cu gabarit redus în aceste zone.

Executanții sunt obligați să instruiască personalul asupra pericolelor pe care le prezintă execuția lucrărilor în apropierea instalațiilor electrice aflate sub tensiune și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Pagubele provocate instalațiilor electrice și daunele provocate consumatorilor ca urmare a deteriorării instalațiilor vor fi suportate integral de cei ce se fac vinovați de nerespectarea condițiilor din avizul emis de E-Distribuție cu nr 1073885 din 30/09/2022. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și de muncă.

Avizul de amplasament nu constituie aviz tehnic de racordare. Pentru alimentarea cu energie electrică a obiectivului sau, dacă obiectivul există și se dezvoltă (cu creșterea puterii față de cea aprobată inițial), se va solicita operatorului de distribuție E-Distribuție Dobrogea S.A. aviz tehnic de racordare.

În zona de apariție a obiectivului propus prin PUZ nu există rețea electrică de distribuție.

- **Aviz Orange favorabil emis sub nr. De înregistrare 444 din 30/06/2022**, în acesta se comunică lipsa rețelelor și echipamentelor de comunicații care să fie afectate de lucrările de construire.
- **Aviz RCS-RDS favorabil emis sub nr 5004/27.06.2022**. În conținutul acestuia se specifică faptul că **RCS&RDS SA nu deține rețele și echipamente de comunicații electronice**. În aceste condiții RCS&RDS SA este de acord cu execuția lucrărilor proiectate conform documentației.
- **Aviz De Amplasament Raja SA eliberat sub nr. 1028/61649 din 20.06.2022**. În acest aviz se specifică existența, în zona ce a generat P.U.Z., unei conducte de aducțiune apă Dn 1200mm PREMO+OL Medgidia-Constanța, **dezafectată**.
- **Aviz Termoficare nr. 9994/01.07.2022 emis de Societatea Termoficare Constanța S.R.L. ca fiind favorabil**. În cadrul acestuia se face cunoscut faptul că Societatea Termoficare Constanța S.R.L. nu deține rețele termice pe amplasamentul ce a generat P.U.Z. Însă în cazul în care traseul instalației se intersectează cu canalul termic agent primar, acesta va subtraversa canalul termic de agent primar. În cazul în care nu se vor respecta următoarele: nu se vor depozita materiale în zona de siguranță a obiectivelor SACET, nu se vor efectua săpături în zona de siguranță fără avizul prealabil SACET, se vor constitui ca, contravenții, conform Legii nr. 325/2006 și sancționa cu amendă de la 500 lei până la 1000 lei.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu se află în zone cu probleme de mediu (poluare istorică etc.)

În ceea ce privește riscul seismic, acestea se propagă la o adâncime mică (h=5-60km), acestea sunt cutremure de tip crustal. Totuși au mai fost semnalate, ocazional, și cutremure adânci în Marea Neagră dar de magnitudine mică.

Riscul de inundabilitate, acest risc este unul scăzut iar în urma studiului geotehnic apa subterană nu a fost întâlnită la adâncimea de 6m, unde s-a oprit executarea celor 3 foraje, ceea ce înseamnă că nu exista niciun risc de contaminare al apei.

Prin Planul de amenajare al teritoriului național, în secțiunea aV-a " Zone cu risc natura", anexa 7, se menționează că Municipiul Constanța se află într-o cu potențial scăzut de producere a alunecărilor de teren. Tot în acest document se menționează că Municipiul Constanța se află în zona expusă a riscurilor naturale de inundații pe cursuri de apă. În ceea ce privește amplasamentul studiat, acesta este relativ plan, cu o altitudine de +59m, care descrește la +58m spre extremitatea nord-vestică. **În zonă nu se evidențiază condiții favorabile apariției alunecărilor de teren și nici a inundațiilor.**

Riscul eroziunii costiere, având în vedere localizarea terenului ce a generat PUZ acesta nu este cuprins în zona costieră ce este definită prin OUG 202/2002 și Legea 280/2003 și nu prezintă riscuri de eroziune.



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

Pe terenul care a generat PUZ se propune realizarea **unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică**. Se urmărește parcelarea terenului pentru a permite realizarea infrastructuri de circulație adaptată autocamioanelor și a loturilor pentru edificarea halelor. Circulațiile existente DE 1019, DE 1028, DE 1064 împreună cu strada FN 1 propusă sunt dispuse perimetral zonei de studiu, care astfel reprezintă un cvartal.

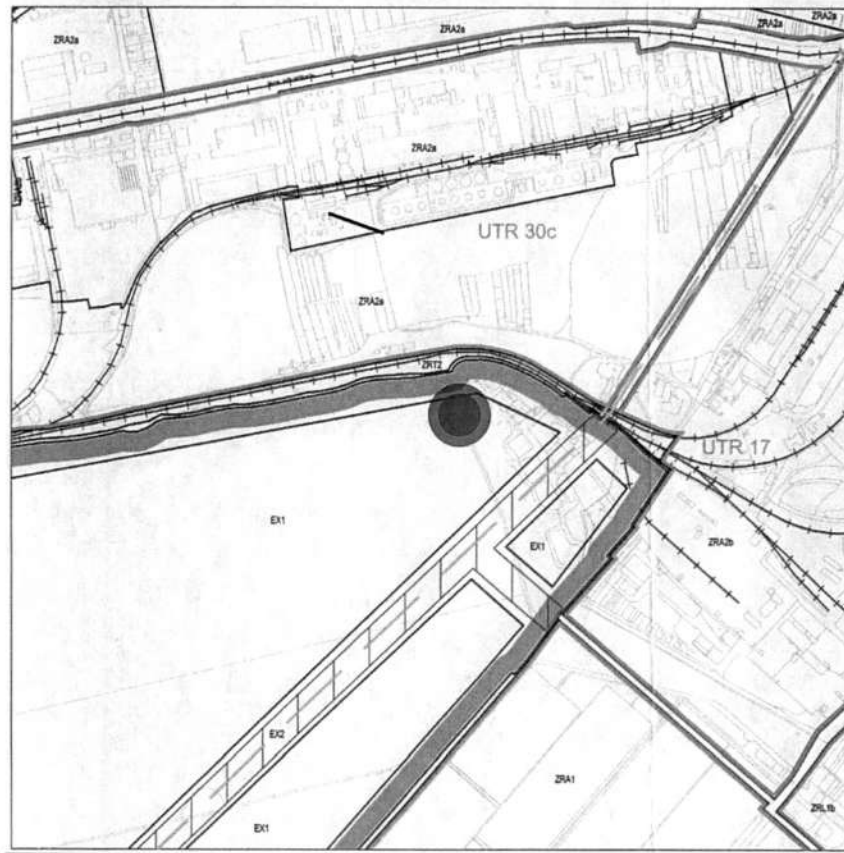
Lotizarea gândită este împărțită în parcele de minim 50 m x 21 m, cu unități constructive industriale de 40 m x 15 m, cu parcuri organizate la sol și spații verzi amenajate specifice fiecărei dezvoltări.

În zona estică a amplasamentului se urmărește amenajarea unei parcuri pentru TIR-URI, pentru a utiliza la maxim terenul ce este afectat de zona de protecție LEA 110 KV. **În cazul în care ulterior lotizării, se dorește comasarea mai multor parcele, se vor aplica condițiile scrise în partea scrisă a RLU, cu respectarea zonelor edificabile generate din planșa de reglementări. Indicatorii vor fi raportați la suprafața parcelei pentru care se solicită autorizarea de construire.**

Prevederile PUG-ului Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018, asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului - imobilul care a generat PUZ) sunt:

EX1 - zonă extindere urbană; zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție și cercetare.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA



Încadrare PUG Constanța, prelucrare: autori

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare în cadrul prezentului Plan Urbanistic Zonal conform Certificatului de Urbanism nr 626/12.04.2022 și Avizului de Oportunitate nr. 98771 din 03.06.2022:

A. Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație

Din analiza cozilor și a capacităților de circulație prognozate după introducerea dezvoltării rezultă următoarele concluzii:

-Valoarea medie a cozilor de vehicule la intersecția bd. Aurel Vlaicu - str. Cumpenei - str. Industrială la ora de vârf de dimineață se situează între 58m și 108m. Nivelul de serviciu pentru brațele intersecției va fi D. Pentru vârfurile de după amiază cozile de vehicule previzionate vor fi între 61m și 112m cu același nivel de serviciu ca și la vârfurile de dimineață

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

-Valoarea medie a cozilor de vehicule prognozate la intersecția bd. Aurel Vlaicu - str. Pelicanului - str. Vârful cu Dor în funcție de orele de vârf și sens de circulație se situează între 21m și 240m. Nivelul de serviciu pentru această intersecție se va situa între D și E.

-Din analiza rapoartelor dintre fluxurile de trafic și capacitățile de circulație, în momentul de față rezervele de capacitate de circulație agregate pentru toate intersecțiile menționate mai sus se situează între 25% și 5%. Valorile mai mici ale rezervelor capacității de circulație sunt pe artera bd. Aurel Vlaicu, datorită faptului că debitele de trafic orare sunt mai mari în raport cu celelalte străzi

Concluzii

Investiția propusă se integrează în context, atât din punct de vedere funcțional (vecinătatea față de zone industriale și calea ferată), cât și volumetric. Iar în raport cu zona de locuire se creează o zonă verde tip tampon datorită zonei de protecție și de siguranță LEA 110 kW.

Ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei, intervențiile se folosesc de actuala tramă stradală din zonă, precum și de cele preconizate a se efectua, utilizează resurse libere de teren și asigură oportunități de găzduire de noi activități industriale. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, investiția este compatibilă cu zona din proximitate, ce este alcătuită din unități industriale.

Implementare dezvoltării nu produce efecte negative asupra capacității de circulație din arealul studiat. În plus se recomandă ca la intersecția dintr bd. Aurel Vlaicu - str. Cumpenei - str. Industrială să se modernizeze echipamentele de control a semaforizării, prin introducerea unui automat de dirijare nou conectat la un sistem de detecție video.

B. Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu

Conform studiului de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zonă propunerea PUZ este una benefică atât pentru zona micro cât și pentru cea macro prin corelarea cu documentațiile de urbanism precum: PATJ și PMUD. Dintre care în PATJ se urmărește potențarea Constanței într-un pol de creștere din mai multe puncte de vedere printre care și în domeniul industrial.

C. Studiu de fundamentare privind reabilitare, protecția și conservarea mediului

Din punct de vedere al tipului de activitate, **terenul studiat se află într-o zonă cu parcelar specific agricol, în proximitate fiind prezent un areal industrial și o zonă de locuire care se situează la o distanță de aproximativ 500m față de punctul cel mai apropiat al zonei ce a generat PUZ.**

Astfel, la vest de amplasamentul analizat se găsesc terenuri agricole, în N și E fiind concentrate zone industriale. În proximitate se situează CET Constanța, zona industrială Palas și serele din Constanța, acestea fiind dispuse pe o axă directă către zona de port. La S-V de zona de studiu, la o distanță de aproximativ 500 m față de punctul cel mai apropiat al zonei ce a generat PUZ, după o zonă tampon dată de coridoarele non-aedificandi aferente rețelelor de înaltă tensiune existente în zona, exista o zonă rezidențială, cu terenuri de dimensiuni mici, specifice locuirii individuale. Regimul de înălțime al

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

construcțiilor existente este de maxim P+2E, cu mențiunea că în proximitatea terenului se discută despre funcțiuni industriale și de depozitare (înălțimea liberă este de aproximativ 12 m, o înălțime mai mare comparativ cu clădirile ce adăpostesc alte funcțiuni).

Prin PUZ se propune introducerea în intravilan a terenului cu suprafața de 43.000mp și reglementarea zonei ca UTR - ZRA 2a1- ZONA SPECIFICA UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ, POT max=50% ,CUT max = 7, H max = 14 m

Având în vedere toate aspectele prezentate în capitolele anterioare ale studiului de fundamentare cu privire la mediu **se apreciază că implementarea prevederilor PUZ privind reglementarea urbanistică a zonei studiate, cu suprafața de 43.000 mp, în condițiile protejării mediului înconjurător , se poate realiza dacă se au în vedere următoarele măsuri/recomandări:**

- Prin documentația de urbanism se va impune ca activitățile ce se vor putea desfășura în zona reglementată prin PUZ să fie activități economice nenocive de producție, depozitare, expunere (show-room), servicii , fără a fi surse de poluare a aerului, apei sau solului (fum, mirosuri, gaze). Se va interzice orice activitate care poate constitui un pericol pentru siguranța și sănătatea locuitorilor;
- Alimentarea cu apa se va realiza prin extinderea pe viitor a rețelelor orășenești și în zona studiată prin PUZ sau din surse proprii, prin soluții individuale de realizare a unor foraje de alimentare cu apă, în măsura în care studiile hidrogeologice necesare vor constata posibilitatea aplicării acestei soluții.
- În ceea ce privește evacuarea apelor uzate, până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare, în funcție de specificul activității, înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversările accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului.
- Apele uzate evacuate în bazinele vidanjabile impermeabilizate trebuie să îndeplinească condițiile de calitate conform NTPA 002/2005. Acestea trebuie vidanjate periodic de o societate autorizată și transportate în cea mai apropiată stație de epurare autorizată (Constanta Sud).
- Se va institui obligativitatea colectării separate a apelor pluviale de cele menajere;
- Apele pluviale convențional curate pot fi preluate și conduse către suprafețele de spații verzi amenajate în zona studiată;
- Se pot propune soluții de colectare și înmagazinare a acestor ape pluviale pentru utilizarea ulterioară, în perioade de secetă la stropirea drumurilor/spațiilor verzi;
- Apele pluviale potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- În funcție de rezultatele studiilor geotehnice care se vor realiza în următoarele etape de proiectare în cadrul fiecărui lot, privind permeabilitatea terenului și capacitatea de absorbție a apei în teren, se va corela suprafața de spații verzi necesară pe fiecare lot cu cantitatea de ape pluviale colectată de pe amplasament astfel încât să se asigure colectarea eficientă a apelor pluviale convențional curate la nivelul spațiilor verzi din incinta fiecărui lot și să evite deversările necontrolate de ape pluviale cu riscul inundării atât a propriului amplasament cât și a loturilor și drumurilor învecinate;
- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Pe traseul viitoarelor rețele aparținând sistemului de alimentare cu apă și de canalizare din zona reglementată prin PUZ va fi interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive;
- Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005.
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice, se vor respecta orice alte condiționări /restricții impuse de deținătorii de rețele din zonă, conform legii;
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Ca măsuri de reducere a impactului schimbărilor climatice, se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili. Factorii climatogeni radiativi asigură cantități mari de energie solară ca urmare a poziției geografice favorabile (situarea sudică determinând unghiuri mai mari ale înălțimii Soarelui deasupra orizontului, iar cea estică o nebulozitate mai mică), altitudinilor mici, reliefului relativ uniform, proximității Mării Negre și circulației dominant vestice din troposfera mijlocie. Datele înregistrate la Constanța atestă potențialul radiativ ridicat al Dobrogei, care se cifrează la circa 125 kcal/cm²/ an (122.94 kcal/cm²/ an la Constanța). Durata de strălucire a soarelui a fost în medie de 2330 ore, în sezonul cald (aprilie – septembrie) însumând circa 72% din durata anuală. Durata de strălucire a soarelui atinge vara 10-12 h/zi;
De asemenea tot o măsură de reducere a impactului asupra schimbărilor climatice o reprezintă utilizarea materialelor și alegerea soluțiilor constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor propuse;
- Respectarea prevederilor PUZ în ceea ce privește amenajările de spații verzi. Astfel, prin documentația de PUZ se propune ca amenajările de spații verzi să ocupe o suprafață totală la sol, de 13.206 mp, adică 31% din suprafața zonei studiate, minimul reglementat fiind de 30% (adică 12900 mp) din suprafața totală a UTR-ului ZRA 2a1. Se urmărește ca procentul minim al spațiilor verzi să fie de 30%, atât raportat la suprafața totală a UTR-ului ZRA 2a1 cât și la nivelul fiecărui lot în parte.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se recomandă amenajarea de spații verzi, plantarea și întreținerea de perdele vegetale de-a lungul căilor de rulare și în raport cu limitele amplasamentului;
- În etapa de realizare a construcțiilor solul vegetal existent în zonele afectate de lucrări va fi decapat separat și reutilizat la amenajările de spații verzi din incintă;
- Având în vedere că peisajul este unul dintre elementele care sunt tratate în cadrul evaluărilor de mediu, se recomandă în acest sens că în regulamentul de urbanism să se aibă în vedere tratarea unitară a zonei prin trasarea unor linii generale în care să se încadreze construcțiile : utilizarea aceluiași stil arhitectural, culori permise, împrejmuiri, asigurarea unui număr suficient de locuri de parcare și stabilirea unor reguli clare privind parcare autovehiculelor;
- Asfaltarea arterelor de circulație propuse prin PUZ cu materiale fonoabsorbante sau silențioase (poate conduce la reducerea zgomotului cu aproximativ 2-3 dB);
- Prin regulamentul de urbanism se va impune colectarea selectivă a deșeurilor și se va impune în cadrul fiecărui lot amenajarea unui spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Se recomandă ca toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor să fie acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.

Concluzia studiului de fundamentare cu privire la mediu este că, în condițiile în care se va ține cont de recomandările din prezentul studiu la elaborarea PUZ iar ulterior, în următoarele etape de proiectare și execuție, vor fi implementate în mod adecvat măsurile și recomandările propuse, dezvoltarea zonei va fi una armonioasă chiar și în condițiile în care vorbim de o zonă agro-industrială și se va face în spiritul conceptului atât de mult dorit, dar uneori puțin realizat, acela al unei dezvoltări durabile, fără prejudicii aduse mediului înconjurător, pentru a lăsa generațiilor viitoare moștenire un mediu sănătos.

D. Studiu pedologic nr. 1435 din 13/09/2022 privind încadrarea în clasa de calitate a solului în vederea introducerii în intravilan a suprafeței de 4.3 ha.

Încadrarea solurilor s-a făcut în conformitate cu Metodologia elaborării studiilor pedologice I.C.P.A-1987 și Sistemul Român de Taxonomie a Solurilor (SRTS-I.C.P.A-2012).

- **Localizare:** Extravilanul Municipiului Constanța
- **Relief:** Din punct de vedere geomorfologic, U.A.T. Constanța face parte din unitatea de podiș a Dobrogei centrale. Geostructural, relieful este foarte vechi și aparține marii unități de peneplenă dobrogeană. Peste cutările caledoniene și ercinice s-au succedat fazele de evoluție necoică, ultima fiind etapa cuaternară pleistocenă.
- **Clima:** este temperat continentală cu caracter excesiv (veri foarte călduroase și ierni geroase). Temperatura medie multianuală este de 11,5 grade celsius. Cantitatea medie anuală a precipitațiilor este de 350 mm, cu maxime în perioada mai-iunie și minime în perioada august-

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

septembrie. Se observă pe lângă cantitatea redusă a precipitațiilor anuale o repartitie neuniformă în timpul anului, acestea înregistrând cantități minime în perioada de vegetație a culturilor. Evapotranspirația este ridicată (peste 650mm), de aceea se crează un deficit de umiditate accentuat în perioada iunie-septembrie, când seceta puternică afectează culturile agricole în perioada de creștere și dezvoltare, fapt ce duce la diminuarea producțiilor. Prima brumă se înregistrează în decada a doua a lunii octombrie iar ultima brumă în a doua decadă a lunii aprilie. Masele de aer (vânturile) au cea mai mare frecvență din direcția nord (21,5%) și vest (12,7%). Suma temperaturilor mai mari de 0 grade celsius este de 4100-4400 grade celsius, suma temperaturilor mai mari de 10 grade celsius este de 3500-3600 grade celsius.

- **Solurile:** Repartiția în teritoriu a principalelor tipuri și subtipuri de soluri este condiționată de factorii ecologici specifici acestei provincii (Dobrogea Centrală) dar și o serie de factori locali: roca și relieful. Învelișul de sol rezultat în urma interacțiunii factorilor fizico-chimici au condus la identificarea unei unități de sol, după cum urmează:
 - US 1-cernoziom calcaric, proxicalcaric, cu textura mijlocie, lut/lut, dezvoltat pe depozitele loesoide carbonatice.
- **Bonitatea naturală a terenurilor:** Potențialul productiv al terenurilor este reflectat de nota de bonitate pentru folosințe și culturi agricole. Nota de bonitate rezultă din cumularea favorabilității factorilor principali și anume: precipitații medii anuale corectate în raport de pantă a terenului și permeabilitatea solurilor, temperatura medie corectată în raport de pantă și expoziția terenului, adâncimea apei freatice, textura solului în orizontul superior, volumul edafic util, rezerva de humus pe adâncimea de 0-50 cm, panta terenului, reacția solului, conținutul de carbonați-media pe 0-50cm, inundabilitatea, poluare solului. Fiecare cultură, în funcție de factorii enumerați mai sus și fiecare folosință primesc diferiți coeficienți care variază între 0 și 1, după cum însușirea respectivă este total nefavorabilă sau optimă pentru exigențele folosite sau plantei luate în considerare.

În concluzie parcela A 1033/8, în suprafața de 4,3 ha se încadrează în clasa a III-a de calitate cu 54 de puncte bonitare.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

E. Studiu geotehnic

În vederea studiului geotehnic s-au realizat 3 foraje la o adâncime de 6m. Acestea sunt la localitate după cum urmează:

Localizarea forajelor, sursă: studiul geotehnic al prezentului PUZ



Din punct de vedere morfologic, terenul destinat viitoarei construcții se prezintă plan și stabil, fără potențial de risc cu privire la fenomenele de inundabilitate.

Din punct de vedere geologic, zona se caracterizează prin prezența în suprafață a depozitelor de vârstă Pleistocen mediu-superior, reprezentate prin formațiuni loessoide.

Nivelul hidrostatic se situează la adâncimi mai mari de 6.00m și nu are influență asupra fundațiilor sau asupra terenului de fundare.

Riscul geotehnic al execuției aceste lucrări este redus.

F. Studiu de echipare tehnico-edilitară

Alimentare cu apă potabilă:

Conform avizului nr.1029/61649, din 20.06.2022 emis de SC Raja, în zona amplasamentului studiat se regăsește o conductă de aducțiune apă dezafectată DN1200mm PREMO+OL Medgidia-Constanța, care traversează terenul.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

În vecinătatea terenului studiat se află o conductă de distribuție a apei potabila Dn600mm OL care traversează mai multe proprietăți. Presiunea apei în zonă este de 1,6 atm.

Disfuncționalități:

Rețeaua s-a dezvoltat treptat în funcție de extinderea fondului construit.

Rețeaua de distribuție a apei potabile nu este realizată în totalitate în sistem inelar, fapt ce duce la întreruperi în alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor de pe o stradă atunci când apar intervenții la rețea.

Canalizare amenajată și pluvială:

În avizul Raja SA nr.1028/61649 din 20.06.2022 se menționează că în zona studiată există colectoare de canalizare Dn800/120B și Dn1200/1500 B pozate pe Șoseaua Industriilor. De asemenea, pe alea de acces Vârful cu Dor există colectorul unitar Dn400mm B.

Disfuncționalități:

Situația constructivă existentă este radical diferită de cea luată în calcul la proiectarea și execuția inițială a sistemului de canalizare, când preluau apele din precipitații.

Debitele de precipitații necesar a fi preluate de sistemul de canalizare a crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație în sol, generate de gradul de mineralizare din interiorul municipiilor, de construirea pe spațiile verzi sau spațiile nemineralizate unde se puteau amenaja bazine de retenție, dar și de schimbarea condițiilor climatice din ultimul deceniu.

Lipsa parțială a rigolelor și șanțurilor de scurgere sau întreținerea necorespunzătoare a celor existente.

Alimentare cu energie termică:

În zona studiată alimentarea cu energie termică a consumatorilor este realizată prin surse proprii.

Disfuncționalități:

Pierderile mari de căldură la conductele aferente rețelelor de distribuție montate în canalele termice. Aceste pierderi, în comparație cu cele ale conductelor preizolate, se produc în principal din cauza corodării și spargerii conductelor din oțel (din cauza vechimii de peste 25 de ani, dar și a faptului că în ultimii ani înainte de 1990 calitatea oțelului a scăzut simțitor inclusiv din cauza lipsei unor materiale metale din import), a pierderilor fluide și deteriorării până la dispariție a termoizolatorilor cauzate de aceste spargeri, precum și a deteriorării canalelor termice.

La sistemele constituite din punctele termice modernizate, care sunt racordate la rețele modernizate, efectele benefice ale acestor lucrări vor apărea clar numai după modernizarea instalațiilor interioare;

Debranșarea aleatorie (în totalitate sau parțial) a unor consumatori din blocuri conduce la dereglări în instalațiile interioare cu repercursiuni chiar la unii consumatori îndepărtați. Același debranșare poate conduce la reducerea, uneori accentuată, a temperaturii apartamentelor alăturate, locatarii acestora fiind nevoiți să deschidă la maximum robinetele radiatoarelor. Trebuie subliniat faptul că imobile de locuit de tip condominiu (blocurile) au fost proiectate și realizate pentru a funcționa ca un tot unitar și într-un

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

regim constant de temperatură, condițiile care pot asigura și o funcționare corectă a sistemului centralizat de alimentare cu energie termică;

Repararea locală a unor deficiențe la distribuție, coloanele și/sau legăturile la radiatoare prin înlocuirea pe tronsoane a țevilor din oțel ruginite cu țevi din PEXAL, cupru, polipropilenă cu sau fără inserție de aluminiu, colmatarea țevilor, a radiatoarelor conduc la scăderea randamentului sistemului, dar și a eficienței lucrărilor de modernizare din amonte.

Alimentare cu gaze naturale:

În conținutul avizului Distrigaz Sud Rețele cu nr 11 961-317 691 452/28.06.2022 se indică faptul că în zonă studiată nu se află conducte de distribuție gaze naturale. Cea mai apropiată rețea de distribuție a gazelor naturale se află în strada Vârful cu Dor.

Distrigaz Sud Rețele are în derulare un program amplu de modificare a regimului de presiune în toate sistemele de distribuție gaze naturale, drept pentru care, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse, se vor amplasa/poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie.

Disfuncționalități:

Datorită proiectării și punerii în operă a unor rețele și echipamente cu luarea în considerare a cerințelor viitoare pentru cel puțin un deceniu, a exploatarei atente și remedierii cu rapiditate a defecțiunilor apărute, în rețelele de alimentare cu gaze naturale nu s-au înregistrat defecțiuni majore.

Înlocuirea treptată, pe măsură expirării perioadelor normate de exploatare a conductelor din oțel cu conducte din polipropilenă de înaltă densitate (PEID) cu diametru mărit, estimat pentru viitorii consumatori, a contribuit, de asemenea, la funcționarea corectă a sistemului de reparație și distribuție a gazelor naturale.

În zonă, cea mai importantă disfuncționalitate o constituie lipsa rețelei de distribuție a gazelor naturale pe toate străzile. Această situație este cauzată de salbei densității construcțiilor, și lipsa unei rețele bine definite de căi de circulație

Din analiza situației existente au rezultat unele aspecte negative cu privire la amplasarea conductelor, precum și o disfuncționalitate în privința neacoperirii întregii zone cu rețele de alimentare cu gaze.

Alimentarea cu energie electrică:

Sistemul actual de alimentare cu energie electrică și lucrările efectuate de E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA, urmăresc realizarea unor injecții de putere în rețeaua de joasă tensiune.

Nu se înregistrează căderi de tensiune și s-a substanțiat numărul întreruperilor în alimentarea cu energie electrică.

Distribuția energiei electrice la consumatori este realizată printr-un sistem radial de rețele de tip aerian și subteran la tensiunea de 0,4 kV.

Disfuncționalități:



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Nu există rețele electrice de joasă tensiune și nici rețele de iluminat public în zona studiată.

Telecomunicații:

Situația rețelelor de telecomunicații din zona studiată este prezentată în avizul Telekom nr. 5004/28.06.2022 și avizul Orange nr. 444/30.06.2022, prin care se precizează faptul că operatorii **nu dețin infrastructura de comunicații în zona studiată.**

Rețele de transport petrol:

În conformitate cu avizul nr.32251/29.08.2022 emis de CONPET, **în zona studiată prin prezentul PUZ nu este traversată de rețele de transport a petrolului.**

G. Studiu de însorire

Având în vedere posibilitățile constructive ale amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent, nu se constată neconcordanțe în ceea ce privește însorirea. În urma studiului de însorire s-a constatat că propunerea făcută prin prezentul PUZ nu afectează vecinătățile și se respectă normele în de igienă în vigoare.

În concluzie, în conformitate cu Ordinul Ministerului Sănătății nr.119 din 4 februarie (M.Of. nr. 127/2014) privind mediul de viață al populației, Cap I - Norme de igienă referitoare la zonele de locuit Art. 3, modificat prin Ordinul Ministerului Sănătății nr. 994/2018, amplasarea volumelor în cadrul PUZ nu afectează însorirea zonei de locuit din sud-ul limitei ce a generat PUZ.

În vederea fundamentării soluției urbanistice au fost solicitate și obținute avizele conform CU nr. 626 din 12.04.2022 și AO nr. 98771 din 03.06.2022.

- Raja SA-Aviz nr. 61649/24.06.2022
- RCS-RDS Sa-nr.5002/27.06.2022
- E Distribuție Dobrogea SA-nr.10738856/22.07.2022
- Orange-nr. PCUe 243670/30.06.2022
- Radet-9994/28.06.2022
- Distrigaz-nr.11.961-317.691.453 din 27.06.2022
- Transelectrica-nr. 9371/23.08.2022
- Conpet-nr. 32251/29.08.2022
- Aviz Comisia Tehnică de Circulații-obținut
- Sănătatea populației-nr. 27452/20.10.2022
- Aviz Ministerul Culturii-nr.1012/06.09.2022
- Aviz SN CFR SA-nr.5777/24.08.2022

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Direcția Agricolă-nr.590/14.10.2022
- Ministerul Apărării Naționale-DT-8562
- Ministerul Agriculturii și dezvoltării Rurale Agenția Națională de Îmbunătățiri Funciare-nr.A115/09/09/2022
- Agenția de Protecție a Mediului nr.72 din 14.11.2022
- Studiu de trafic și circulații
- Studiu echipare tehnico-edilitară
- Studiu privind reabilitare, protecția și conservarea mediului
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind funcțiunile existente în zona de studiu-în lucru
- Plan de acțiune

3.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat PUZ se regăsește în extravilan, în zona sud-vestică a Municipiului Constanța și este delimitat pe latura de nord, sud și est de limita intravilanului. Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr. 2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, zona nu este încadrată ca zonă protejată.

Imobilul se află într-o zonă cu interdicții temporare de construire până la aprobare PUZ, conform legii 350/2001.

Adresa imobilului care a generat PUZ este **parcele A1033/8, identificată prin număr cadastral 218440**, municipiul Constanța, județul Constanța. Acesta se află în proximitatea CET Constanța și serelor situate pe strada Vârful cu Dor (situl fiind localizat în nordul acestor sere). În vestul terenului studiat , la aproximativ 1 km se află bulevardului Aurel Vlaicu, iar la nord, la aproximativ 3 km se află autostrada A4.

Imobilul, respectiv zona de studiu se învecinează, după cum urmează:

- la nord - DE 1019;
- la sud -Nr. Cadastral 253816;
- la vest DE 1064;
- la est DE 1028

În sud fiind propusă o stradă FN1 ce are rol de legătură. Zona fiind bordată de străzi aceasta formează un cvartal.



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

3.3. Valorificarea cadrului natural

În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase. Propunerea va presupune o serie de parcaje ce se vor amenaja în proximitatea unor spații verzi pentru a conferi o calitate sporită a zonei și pentru a reduce impactul zonei mineralizate asupra microclimatului. Se recomandă evitarea mineralizării excesive și utilizare unor dale înierbate pentru suprafețele destinate parcării.

Spațiul verde la sol reglementat este minimul de 30% pe lot edificabil.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.4. Modernizarea circulației

Accesul carosabil pe lot va fi efectuat prin intermediul a mai multor intrări: din drumul DE 1028 care se află de-a lungul limitei estice a terenului, din drumul FN 1 situat pe limita de sud a zonei de studiu, pe latura vestică prin drumul DE1064 și prin drumul DE1019, pe limita nordică a sitului.

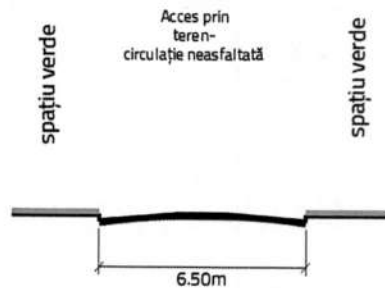
Se propun a fi modernizate următoarele artere: DE 1028, DE 1064 și DE 1019m dar și o nouă stradă situată de-a lungul limitei de sud a zonei de studiu, respectiv strada FN1 împreună cu circulații de incintă ilustrate în planșa de reglementări și ilustrarea de temă.

- DE 1028, în prezent este un drum cu un profil variabil (între 3 și 5 m), cu îmbrăcămintea asfaltică dispusă doar pe o parte din suprafața drumului, în dreptul terenul studiat drumul nefiind asfaltat, în același timp lipsesc delimitări de carosabil și pietonal. Prin propunere acesta va avea un profil de 13 m dintre care 1 bandă pe sens cu dimensiunea de 3,5 m fiecare, vegetație de aliniament pe ambele părți cu o lățime de 1 m fiecare și circulație pietonală pe ambele părți de 2 m pe un sens și 2 m pe celălalt.
- DE 1064, în momentul actual are un profil variabil între 3-6,5 m, este neasfaltat, iar delimitarea dintre carosabil și pietonal este inexistentă. Acest drum în urma modernizării propuse va avea un profil de 13 m cu pietonal de 2 m dispus pe ambele părți ale carosabilului , aliniament de 1 m adiacent spațiilor pietonale (pe o parte și pe cealaltă a carosabilului) și un carosabil de 7 m cu o bandă pe sens.
- DE 1019 este situat în nordul limitei de studiu, curent acest drum este unul de pământ cu un profil de variabil între 3 și 6 m, este neamenajat fiind folosit preponderent de utilaje și mașini ce servesc în sectorul agricol. Se propune ca acest drum să aibă un profil de 13 m, de aceeași categorie și cu aceleași componente ca DE 1064.
- FN 1, în prezent această stradă nu este existentă, ea este propusă cu un gabarit total de 13 m, compus dintr-o bandă pe sens de 5 m fiecare, respectiv spațiu verde de 3 m care este dispus pe limita de sud a terenului studiat. Această stradă este configurată în așa fel încât să permită circulația mașinilor de mare tonaj.
- FN 2 și FN 3 sunt străzi de incintă propuse ce se înscriu în lotul 21 și au ca rol conectarea cu str. FN 1. FN 2 și FN 3 au un profil de 10 m, cu dublu sens, de 5 m carosabil pe sens cu un caracter de shared space. Acestea au fost configurate astfel încât să permită circulația tirurilor și camionetelor din zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

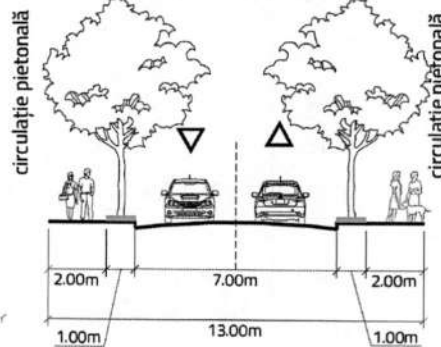
Sursă autori, prelucrare: autori, profil existent

Secțiune AA' - Profil existent



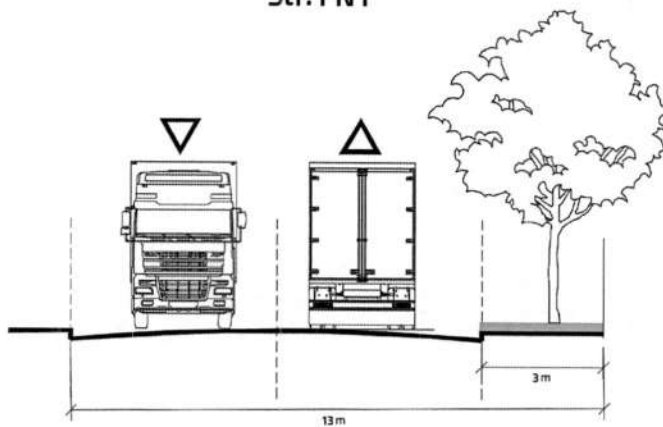
Sursă autori, prelucrare: autori, profile propuse

Secțiune AA' - Profil propus DE 1064, DE 1019, DE1028

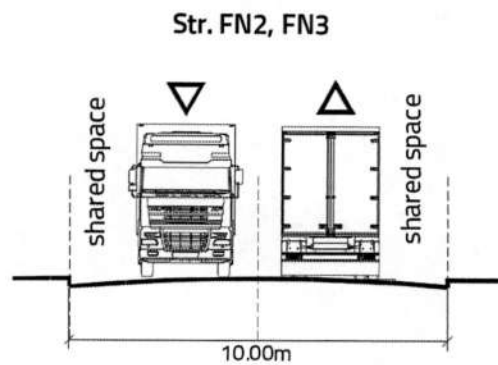


Sursă autori, prelucrare: autori, profile propuse

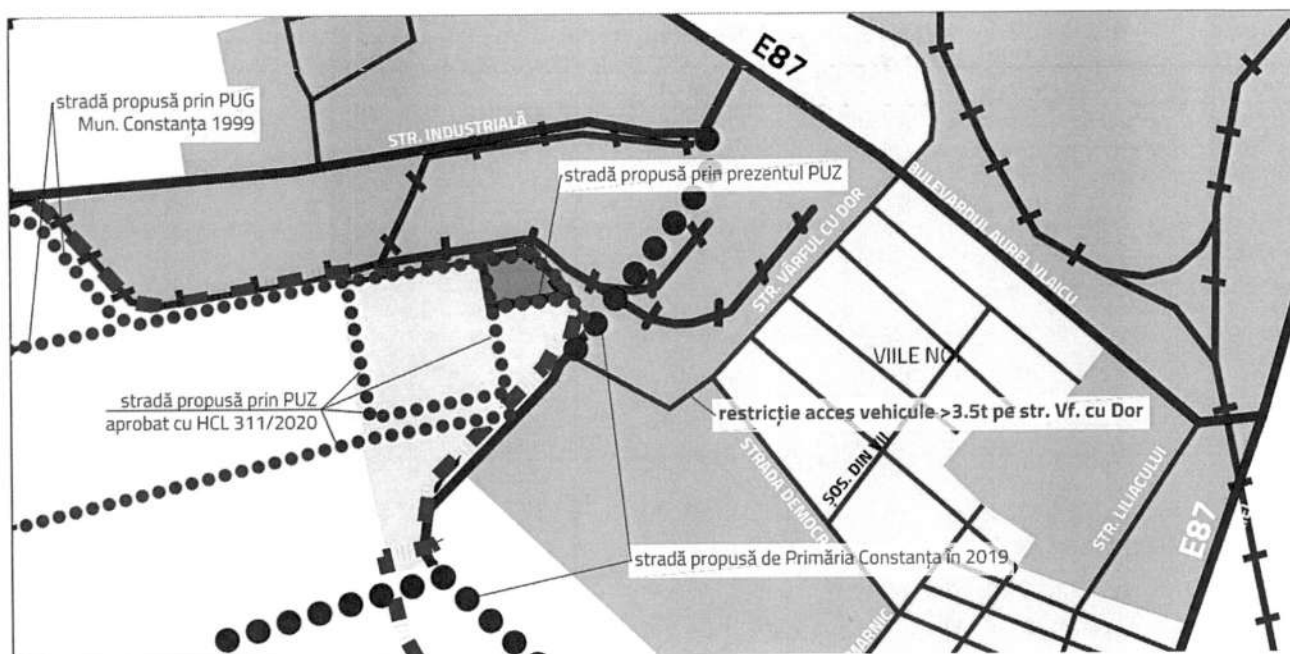
Secțiune BB' Str. FN1



Secțiune CC' - Profil propus



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA



Schemă privind relaționarea circulațiilor în vecinătate

În prezent, accesarea zonei prin partea sudică, prin infrastructura existentă, oferă posibilitatea navigării prin strada Vârful cu Dor care face legătura cu Bulevardul Aurel Vlaicu. Întrucât aceasta se deservește pe partea sa sudică o zonă de locuințe, există o restricție de tonaj impusă la 3,5t. Prin urmare, accesarea zonei cu autocamioane va fi posibilă doar în urma realizării unor conexiuni carosabile deja planificate atât prin PUG-ul Mun. Constanța din anul 1999 (către zona de nord-vest), cât și prin proiecte inițiate de Municipiul Constanța în anul 2019 prin care se intenționează realizarea unor legături cu strada Industrială.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Conform HCL 439/2022, Amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firide de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept reali, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. În interiorul parcelelor se propune un număr de 4 locuri de parcare pentru autoturisme ce vor fi utilizate de angajați și vizitatori. Se estimează că pe parcursul unei zi fluxul va fi de 4 autoturisme și 2 autocamioane ce vor parca în interiorul parcelei. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- **Asigurarea locurilor de parcare** se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare. **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
 - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp; Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - b. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - c. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b).
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje la sol, asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă ulterior aprobării PUZ, la momentul emiterii unui nou Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- Se recomandă utilizarea dalelor înierbate pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

Circulația feroviară

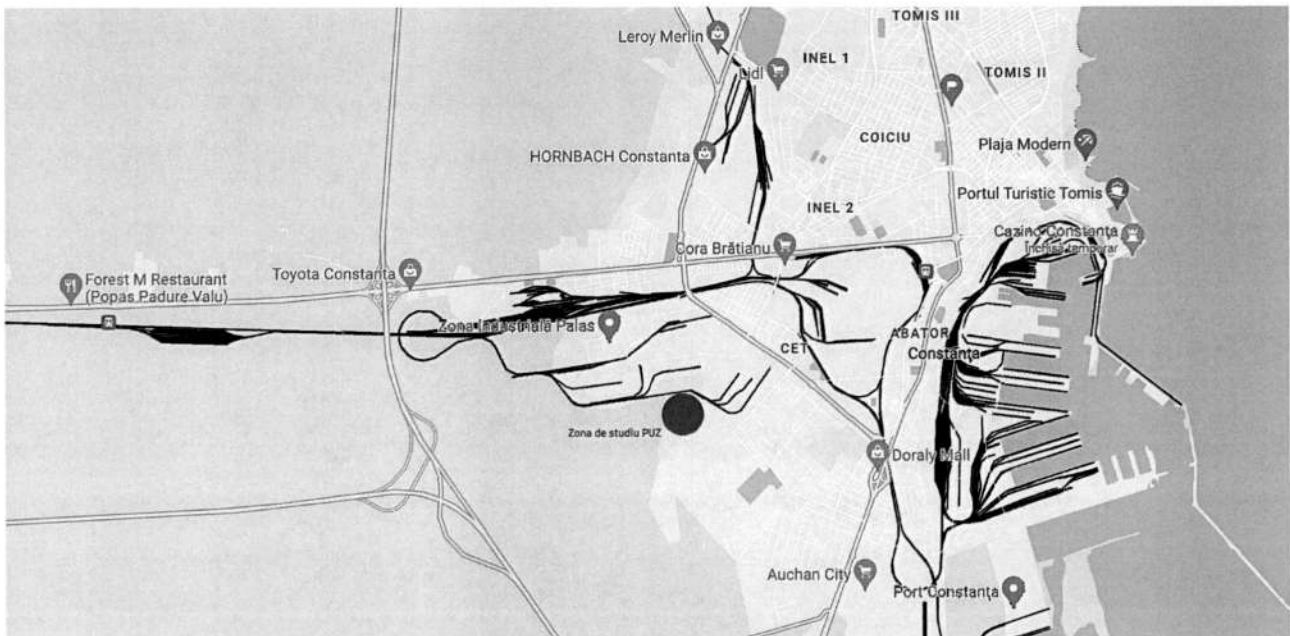
De-a lungul limitei nordice a zonei de studiu se află o linie de cale ferată care obișnuia să deservescă zona industrială din vestul municipiului. Conform avizului CFR nr 7/2/3200/19.09.2022 această linie CF nu aparține infrastructurii a CNCF CFR SA. Având în vedere starea avansată de degradare și vegetația crescută atât de-a lungul, cât și între traverse, putem concluziona că linia CF nu a mai fost utilizată de o lungă perioadă de timp.



Calea ferată existentă de-a lungul limitei de nord a zonei studiate prin P.U.Z. sursă și prelucrare: autori

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Prezența liniei CF în zonă reprezintă o oportunitate, dar și un impediment în același timp. Oportunitatea este dată de posibilitatea de reorganizare a zonei industriale situată între strada Industrială și bd. Aurel Vlaicu cu integrarea transportului feroviar și a unor zone de depozitare și activități logistice care să prevadă și docuri de încărcare-descărcare pe infrastructura feroviară. Conform sistemului de căi ferate existent la nivelul municipiului există posibilitatea de a reface legăturile economice prin intermediul sistemului feroviar existent între zona portuară și zona industrială. Pentru acest aspect este nevoie de o analiză amplă a stării liniilor cf, reabilitarea și modernizarea acestora. În plus, terenurile din vecinătatea acestor linii feroviare au fost, în ultimele decenii, fie abandonate, fie refuncționalizate, găzduind în prezent activități care nu implică transporturile pe calea ferată. Pentru ca sistemul feroviar să fie eficient este necesară integrarea activităților economice, existente și viitoare cu transporturile feroviare. Necesitățile activităților economice din prezent, capacitățile de producție și cantitățile de mărfuri pe care entitățile le pot procesa în prezent sunt superioare celor din urmă cu câteva decenii, motiv pentru care simpla utilizare a liniilor ferate nu este suficientă. Dezvoltarea de zone de triaj suplimentare, extinderea suprafețelor de depozitare și a zonelor de transfer modal sunt aspecte care trebuie luate în calcul pentru ca infrastructura de căi ferate să poată fi utilizate eficient. Toate aceste elemente ale sistemului feroviar (traje, depozite, doc-uri de transfer modal ș.a.) necesită suprafețe mari de teren pentru a putea fi dezvoltate, suprafețe care în ultimele decenii au fost parțial ocupate cu noi activități economice, ca urmare a răstrângerii utilizării căilor ferate în zonele industriale.



Sistemul de căi ferate existent în Mun. Constanța sursă: googlemaps și prelucrare autori

Impedimentul pe care liniile ferate îl constituie este acela de a nu putea dezvolta legături carosabile coerente între părțile fostelor platforme industriale care au fost fragmentate ulterior privatizărilor de la

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Începutul anilor 1990. Acest aspect se traduce printr-o accesibilitate scăzută în interiorul zonelor industriale, ceea ce are un impact asupra potențialului de dezvoltare al fostelor platforme.

Întrucât transportul feroviar este unul care poate asigura transferuri de volume ridicate și costuri mai scăzute decât cel auto și pentru că există o infrastructură existentă care poate fi repusă în funcțiune, există premisele pentru a putea dezvolta viitoare legături economice care să valorifice acest mod de transport. Pe de altă parte, având în vedere faptul că o parte din sistemul de căi ferate din interiorul zonelor industriale nu a mai fost utilizat în ultimii 20-30 de ani și nu se cunoaște starea funcțională și necesarul de intervenția asupra sa, este nevoie de o analiză complexă și cuprinzătoare a întregului sistem feroviar din zona Municipiului Constanța. Astfel, în vecinătatea zonei studiate, întrucât calea ferată nu influențează dezvoltarea activităților economice și nici circulația rutieră, se recomandă conservarea acesteia.

3.5. Zonificare funcțională

La nivelul zonei de intervenție se propun următoarele unități teritoriale de referință:

UTR - ZRA 2a1- INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ

POT max=50%

CUT max = 7 mc/mp teren

H max = 14 m

Indicatori	EXISTENT		Suprafață (mp)	PROPUS			SPAȚII VERZI %
	POT	CUT		POT	CUT	H MAX	
S construită/S teren, POT	-	-	21500	50%	7mc/ mp teren	14m	30%
ZONĂ DE STUDIU	43000						

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

PROPUS			
		SUPRAFAȚĂ	PROCENT
Circulații propuse în interiorul UTR ZRA 2a1	LOT 21 (str. FN 3 și FN 2)	3010	7%
	LOT 22	535	1%
	LOT 23	1068	2%
TOTAL UTR ZRA 2a1		36877	86%
Str. FN 1 - propusă în afara UTR ZRA 2a1		2947	7%
Suprafață din zona de studiu afectată de circulațiile perimetrare propuse prin PUZ aprobat prin HCL 311/2020		3176	7%
ZONĂ DE STUDIU		43000	100%



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE TEREN CE A GENERAT P.U.Z.

LOTURI	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	Suprafață sp. verzi [mp]	Suprafață sp. Verzi [%]	POT	CUT	RH MAX
LOT 1	1360	3%	408	30%	50%	7	14 m
LOT 2	1337	3%	401	30%	50%	7	14 m
LOT 3	1151	3%	345	30%	50%	7	14 m
LOT 4	1150	3%	345	30%	50%	7	14 m
LOT 5	1259	3%	378	30%	50%	7	14 m
LOT 6	1260	3%	378	30%	50%	7	14 m
LOT 7	1543	4%	463	30%	50%	7	14 m
LOT 8	6829	16%	2049	30%	50%	7	14 m
LOT 9	1106	3%	332	30%	50%	7	14 m
LOT 10	1201	3%	360	30%	50%	7	14 m
LOT 11	1200	3%	360	30%	50%	7	14 m
LOT 12	1109	3%	333	30%	50%	7	14 m
LOT 13	1108	3%	332	30%	50%	7	14 m
LOT 14	1201	3%	360	30%	50%	7	14 m
LOT 15	1300	3%	390	30%	50%	7	14 m
LOT 16	1229	3%	369	30%	50%	7	14 m
LOT 17	1200	3%	360	30%	50%	7	14 m
LOT 18	1106	3%	332	30%	50%	7	14 m
LOT 19	1109	3%	333	30%	50%	7	14 m
LOT 20	3506	8%	1052	30%	50%	7	14 m
LOT 21	3010	7%	-	-	-	-	-
LOT 22	535	1%	-	-	-	-	-
LOT 23	1068	2%	-	-	-	-	-

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

CIRCULAȚII PIETONALE ȘI CAROSABILE PROPUSE-FN 1	2947	7%	-	-	-	-	-
Suprafață din zona de studiu afectată de circulațiile perimetrare propuse prin PUZ aprobat prin HCL 311/2020	3176	7%	-	-	-	-	-
TOTAL	43000	100%	-	-	-	-	-

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

Imobilului care a generat PUZ, cât și celor din zona studiată prin PUZ li se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare.

Alimentare cu apă potabilă:

Se propune alimentarea cu apă a obiectivelor propuse în prezentul PUZ prin executarea unei rețele de distribuție, din care se vor realiza branșamentele la imobile aferente zonei. Rețeaua de distribuție proiectată se va poza prin trama stradală. **Cel mai apropiat punct prin care se poate efectua extinderea este la 1,1 km, la intersecția dintre str. Vârful cu Dor și str. Margaretei.**

Din rețeaua de distribuție se vor executa următoarele lucrări:

- Branșamentele aferente obiectivelor din zonă;
- Alimentarea cu apă a hidraților de incendiu exteriori.

Rețeaua de distribuție propusă spre extindere va fi prevăzută cu cămine de vane, vane de secționare, cămine de golire/aerisire.

Se recomandă:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Pentru amplasarea viitoarelor obiective, conducta de aducțiune Dn1200mm existentă și dezafectată e va blinda cu masive din beton în amonte și în aval, pentru a se evita pericolul infiltrațiilor de apă pe amplasament;
- Alimentarea cu apă a viitoarelor obiective se va realiza din conducta existentă în zonă Dn600mm, OL;
- Pentru a evita dezechilibrarea sistemului de rețele de distribuție a apei, se propune amplasarea unor vase de sectorizare care să fie deschise numai în caz de necesitate pentru a evita întreruperea alimentării consumatorilor, în special în perioada de iarnă;
- cunoscându-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar să se țină seamă și de stabilirea acestuia, aceasta fiind afectat de pierderile de apă prin conductele de apă, cu grave repercursiuni asupra stabilității terenului, dar și clădirilor;
- Conductele, fittingurile și armăturile din polietilenă, precum și cele din oțel cu protecție exterioară anticorozivă se montează îngropate direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind adâncimea de îngheț, de la cota ternului până la generatoarea superioară;
- Se recomandă pentru conductele noi să fie utilizate conducte de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare;
- În paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșare noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.
- La proiectarea instalațiilor se vor avea în vedere debitele pentru apa de incendiu conform Ordinului MLPAT nr.1214.06.09.2001-Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare;
- Pentru dimensionarea rețelelor de apă și canalizare se vor respecta prevederile SR 1343/2/2006, Sr 1846/1/2006, I9/2015 și NP 125/2010.

Necesarul de apă potabilă pentru zona studiată, s-a calculat în conformitate cu standardele în vigoare.

S.R. 1343 – 1 – 2006 Alimentări cu apă. Determinarea cantităților de apă potabilă pentru localități.

STAS 1478 – 90 Alimentarea cu apă în construcțiile civile și industriale

Formulele de calcul a debitelor de apă stabilite în S.R. 1343 – 1 – 2006 sunt:

$$Q_{zi\ med} = 1 / 1000 * \sum Ni * qi * Kp * Ks$$

$$Q_{zi\ max} = Q_{zi\ med} * Kzi$$

$$Q_{orar\ max} = Q_{zi\ max} * k0$$

În care:

Ni-consumatori noi propuși în zonă

qi-debitele specifice funcție de consumatori

Kp=1,15 coeficient pentru pierderi tehnice, admisibile în sistem

Ks=1,1 coeficient pentru nevoile proprii ale sistemului de alimentare cu apă și canalizare

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Kzi=1.4 coeficient de variație zilnică

K0=2 coeficient de variație orară

Breviar de calcul al necesarului de apă potabilă, sursă: studiul rețele tehnico-edilitare al prezentului PUZ

FUNCTIUNEA	NR CONSUMATORI	DEBIT SPECIFIC	DEBITE DE APA NECESARE					
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
			l/zi	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi
LOT 1	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 2	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 3	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 4	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 5	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 6	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 7	6	60	0.46	0.01	0.64	0.01	1.28	0.01
LOT 8	22	60	1.67	0.02	2.34	0.03	4.68	0.05
LOT 9	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 10	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 11	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 12	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 13	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 14	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 15	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 17	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 18	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 19	5	60	0.38	0.00	0.53	0.01	1.06	0.01
LOT 20	22	60	1.67	0.02	2.34	0.03	4.68	0.05
LOT 21	0	60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOT 22	0	60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LOT 23	0	60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			Qzi med		Qzi max		Orar max	
			mc/zi	l/s	mc/zi	l/s	mc/zi	l/s
			9.87	0.11	13.81	0.16	27.63	0.32

Canalizare:

În concordanță cu dezvoltarea urbanistică din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomandă în principal următoarele:

- evacuarea apelor uzate menajere și pluviale se va face prin racordarea rețelelor propuse la colectorul de canalizare existent Dn 400mm în zonă, pe str/ Vârful cu Dor;
- prescripțiile noului standard - 1846-2/2007- recomandă proiectarea combinată, respectiv amenajarea teritoriului, prin bazine de retenție a apelor din precipitații în zonele de spațiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atât vârfurile precipitațiilor cu caracter torențial înregistrate în ultimul deceniu, cât și pentru funcționarea optimă și eliminarea intrării în presiune a colectoarelor de canalizare existente. Acest standard reglementează în mod complex calculul debitelor din precipitații, cu determinarea lor atât în funcție de situația constructivă existentă în municipiul Constanta, respectiv de suprafețele construite (clădiri civile, industriale și social culturale, drumuri, alei, platforme betonate etc.) pe fiecare bazin de calcul, cât și materialul acestora;
- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;
- cunoscându-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar să se țină seama și de stabilitatea acestuia, fiind necesare luarea unor masuri constructive adecvate pentru a nu fi afectata stabilitatea terenului și clădirilor

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Soluția propusă pentru înlocuirea sau realizarea rețelelor stradale de canalizare va fi susținută sau modificată printr-un studiu de fezabilitate, care va stabili soluția optimă, din punct de vedere tehnic și economic .

Extinderea rețelei de canalizare va fi făcută pe o distanță de aproximativ de 1,1km până la cea mai apropiată conductă existentă.

Soluțiile propuse vor respecta prevederile legislației în vigoare:

- SR 1846-1/2006 – Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de ape uzate de canalizare;
- SR 1846-2/2007 – Canalizări exterioare. Determinarea debitelor de ape meteorice;
- STAS 9470/73 – Ploi maxime. Intensități, durate, frecvențe;
- STAS 4165/88 – Rezervoare de beton armat și beton precomprimat;
- SR 8591/1997 – Rețele edilitare subterane – Condiții de amplasare;
- HG 930/2005 – Hotarâre pentru aprobarea „Normelor specifice privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică”;
- NP 089/2003 – Normativ pentru proiectarea construcțiilor și instalațiilor de epurare a apelor uzate orășenești. Stații de epurare de capacitate mică și foarte mică;
- OMS 536/1997 – „Normative de igienă și recomandările privind modul de viață al populației”;
- NTPA 001/2002 - Normativ privind stabilirea limitelor de încărcare cu poluanți a apelor uzate industriale și orășenești la evacuarea în receptorii naturali;
- NTPA 002/2002 – Normativ privind condițiile de evacuare a apelor uzate în rețelele de canalizare ale localităților și direct în stația de epurare;
- NTPA 011/2002 – Norme tehnice privind colectarea, epurarea și evacuarea apelor uzate orășenești.

Se recomandă ca, pentru conductele de canalizare propuse, să fie utilizate țevi din polipropilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare. Conductele de canalizare stradală se montează îngropate direct în pământ cu panta corespunzătoare pentru a asigura viteza de autocurățire. În paralel cu execuția rețelelor de canalizare stradală, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv pe suport magnetic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.

Q zi med=9,87mc/zi

Qzimax=13,81mc/zi

Qorar
max=27,63mc/zi

Alimentare cu energie electrică:

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- **se propune** amplasarea unui post de transformare în cabina de zidărie de 630 kVA, pentru racordarea noilor consumatori;
- **se propune** înființarea rețelei de joasă tensiune 0,4kV pentru racordarea consumatorilor și a unei rețele de iluminat public, ce se vor amplasa pe trama stradală.

Cel mai apropiat post trafo existent este situat pe str. Vârful cu Dor, la societatea TERMAR PROD COM, în apropierea serelor. Distanța de la amplasament până la aceste este de aproximativ 1 km.

La executarea rețelelor electrice se va ține cont de distanțele de siguranță față de rețelele existente, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591-1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007- 2008 și în Ordinul 239/2019 emis de ANRE.

Pentru preluarea noilor consumatori și ținând cont de posibilele dezvoltări ulterioare se va folosi un post de transformare în cabina de zidărie de tip 630 kVA.

Numărul posturilor de transformare necesar pentru preluare noilor consumatori va fi :

$$n = 603\text{kVA} / 630 \text{ kVA} = 0,95$$

Soluția de alimentare cu energie electrică se va definitiva în cadrul Studiului de Soluție, conform avizului tehnic de racordare ce va fi emis de E-Distribuție Dobrogea.

Producerea energiei electrice în regim individual se poate realiza prin montarea de panouri solare pe acoperișul clădirilor sau înglobate în acest acoperiș. Instalațiile sunt total ecologice, sursa este practic inepuizabilă și nu implică echipamente de prelucrare sau transport a resurselor înainte de utilizare. Este de remarcat faptul că problema stocării energiei acumulate este practic rezolvată fiind folosite acumuloare.

Sistemele de utilizare a energiei solare pentru producerea energiei electrice trebuie echipate cu instalații aferente de automatizare pentru a putea valorifica cât mai deplin și în condiții de siguranță și confort această energie.

Alimentare cu gaze naturale:

Se propune ca fiecare dintre aceste noi construcții, ca și acelea existente, să aibă propria sursă de energie termică, prin racordarea la rețeaua de distribuție a gazelor naturale de pe strada Vârful cu Dor.

Funcționarea automatizată a instalațiilor de producere a energiei termice, de încălzire, ventilare și climatizare va sigura siguranța în exploatare, condițiile de microclimat pentru utilizatorii permanenți și ocazionali, precum și exploatarea economică a acestor instalații cu un consum optim realizabil la ora actuală de combustibili și energie electrică.

Pentru **încălzirea cu microcentrale termice**, pentru spațiile de locuit, debitul instalat de gaze $g_2 = 3,70 \text{ m}^3\text{N/h} \cdot \text{gospodărie}$, defalcat astfel:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 2,73 m³N/h - microcentrală termică pentru încălzire și preparare a.c.m.;
- 0,67 m³N/h - mașină de gătit tip aragaz pentru prepararea hranei;
- 0,30 m³N/h - cotă parte dotări publice (≈6%).

Pentru încălzirea spațiilor comerciale, administrative, prepararea apei calde menajere și utilizări tehnologice (alimentație publică), s-a considerat o caracteristică termică:

- $q_{inc.1} = 25 \text{ W/m}^3$;
- și a celor de depozitare;
- $q_{inc.2} = 10 \text{ W/m}^3$

Calculul debitului necesar instalat de gaze s-a făcut în ipoteza unui randament de 95% și puterea calorifică superioară a gazelor naturale $P_{ci} = 10,5 \text{ kWh} / \text{m}^3\text{N}$.

Breviar de calcul al necesarului gaze naturale, sursă: studiul rețele tehnico-edilitare al prezentului PUZ

Lot	Locuințe			Spații educație				Spații comerț/Service				Spații cult						
	Nr. gospodării	Qg [m ³ N/h]	Qgt gospodării [m ³ N/h]	Suprafața desfășurată construită [mp]	Volu m spații educație [m ³]	q _{inc} [W/m ³]	q _{inct} [kW]	Qgt sp educație [m ³ N/h]	Suprafața desfășurată construită [mp]	Volu m spații comerț/service [m ³]	q _{inc} [W/m ³]	q _{inct} [kW]	Qgt sp comerț [m ³ N/h]	Suprafața desfășurată construită [mp]	Volu m spații cult [m ³]	q _{inc} [W/m ³]	q _{inct} [kW]	Qgt sp cult [m ³ N/h]
Lot 1	0	3.7	0	0	0	25	0	0	680	2040	25	51	5.1	0	0	25	0	0
Lot 2	0	3.7	0	0	0	25	0	0	669	2005.5	25	50.1375	5.01375	0	0	25	0	0
Lot 3	0	3.7	0	0	0	25	0	0	576	1726.5	25	43.1625	4.31625	0	0	25	0	0
Lot 4	0	3.7	0	0	0	25	0	0	575	1725	25	43.125	4.3125	0	0	25	0	0
Lot 5	0	3.7	0	0	0	25	0	0	630	1888.5	25	47.2125	4.72125	0	0	25	0	0
Lot 6	0	3.7	0	0	0	25	0	0	630	1890	25	47.25	4.725	0	0	25	0	0
Lot 7	0	3.7	0	0	0	25	0	0	772	2314.5	25	57.8625	5.78625	0	0	25	0	0
Lot 8	0	3.7	0	0	0	25	0	0	3415	10243.5	25	256.0875	25.60875	0	0	25	0	0
Lot 9	0	3.7	0	0	0	25	0	0	553	1659	25	41.475	4.1475	0	0	25	0	0
Lot 10	0	3.7	0	0	0	25	0	0	601	1801.5	25	45.0375	4.50375	0	0	25	0	0
Lot 11	0	3.7	0	0	0	25	0	0	600	1800	25	45	4.5	0	0	25	0	0
Lot 12	0	3.7	0	0	0	25	0	0	555	1663.5	25	41.5875	4.15875	0	0	25	0	0
Lot 13	0	3.7	0	0	0	25	0	0	554	1662	25	41.55	4.155	0	0	25	0	0
Lot 14	0	3.7	0	0	0	25	0	0	601	1801.5	25	45.0375	4.50375	0	0	25	0	0
Lot 15	0	3.7	0	0	0	25	0	0	650	1950	25	48.75	4.875	0	0	25	0	0
Lot 16	0	3.7	0	0	0	25	0	0	615	1843.5	25	46.0875	4.60875	0	0	25	0	0
Lot 17	0	3.7	0	0	0	25	0	0	600	1800	25	45	4.5	0	0	25	0	0
Lot 18	0	3.7	0	0	0	25	0	0	553	1659	25	41.475	4.1475	0	0	25	0	0
Lot 19	0	3.7	0	0	0	25	0	0	555	1663.5	25	41.5875	4.15875	0	0	25	0	0
Lot 20	0	3.7	0	0	0	25	0	0	2454	7362.6	25	184.065	18.4065	0	0	25	0	0
Lot 21	0	3.7	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0
Lot 22	0	3.7	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0
Lot 23	0	3.7	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0	0	0	25	0	0

Qgt gospodării=	0	Qgt sp educație =	0	Qgt sp comerț/servici=	126.249	Qgt sp cult=	0
-----------------	---	-------------------	---	------------------------	---------	--------------	---

Qt= Qgt sp com/serv=	126.25 m ³ N/h
----------------------	---------------------------

Telefonie :

Se propune racordarea noilor obiective din prezentul PUZ la rețeaua de telecomunicații existentă în zona străzii Vârful cu Dor care este la aproximativ 1km de amplasamentul studiat.

Termoficare:

În zona studiată alimentarea cu energie termică a consumatorilor este realizată prin surse proprii.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

3.7. Protecția mediului

Posibilitățile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic nu sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ. Cu toate acestea, prin intervenție se alocă un interes crescut spațiilor verzi și amenajărilor peisagistice. În acest sens, se propune amenajarea unei suprafețe de **spațiu verde la sol de minim 30% raportat la suprafața loturilor edificabile.**

Prin PUZ se recomandă :

- utilizarea materialelor și alegerea soluțiilor constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor propuse;
- amenajarea de spații verzi, plantarea și întreținerea de perdele vegetale de-a lungul căilor de rulare și în raport cu limitele amplasamentului;
- în etapa de realizare a construcțiilor, solul vegetal existent în zonele afectate de lucrări, va fi decapat separat și reutilizat la amenajările de spații verzi din incintă;

Astfel, dezvoltarea zonei va fi una armonioasă chiar și în condițiile în care vorbim de **o zonă a unităților de producție, respectiv depozitare și logistică.** Dezvoltarea se va face în spiritul conceptului atât de mult dorit, dar uneori puțin realizat, acela al unei dezvoltări durabile, fără prejudicii aduse mediului înconjurător, pentru a lăsa generațiilor viitoare moștenire un mediu sănătos.

Soluția de reglementare PUZ a fost analizată în cadrul Agenției pentru Protecția Mediului Constanța în cadrul căreia a fost emisă decizia etapei de încadrare nr 72/14.11.2022 prin care s-a comunicat faptul că PUZ-ul nu necesită evaluare de mediu, urmând a fi supus procedurii de adoptare fără aviz de mediu.

3.8. Obiective de utilitate publică și regimul juridic

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic- proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietate asupra bunurilor imobile din zonă, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

și va determina nevoile de circulație a terenurilor între deținători, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea publică a UAT;
- Terenuri ce se intenționează a fi trecute în proprietatea privată a UAT;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;

Terenul care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanelor fizice Stroe Constantin și Stroe Simona, conform **extrasului de carte funciară nr 218440 eliberat sub nr cerere 3228/11.01.2022.**

Tipurile de utilizări ale terenurilor au fost cartate în cadrul Planului Urbanistic Zonal - Planșa 4 - Proprietatea asupra terenurilor.

Prin PUZ se propun intervenții asupra tramei stradale :

-Realizare drumului FN 1, dispus pe latura de sud a limitei zonei de studiu, ce are rol de legătură și de a facilita accesul către loturile propuse.

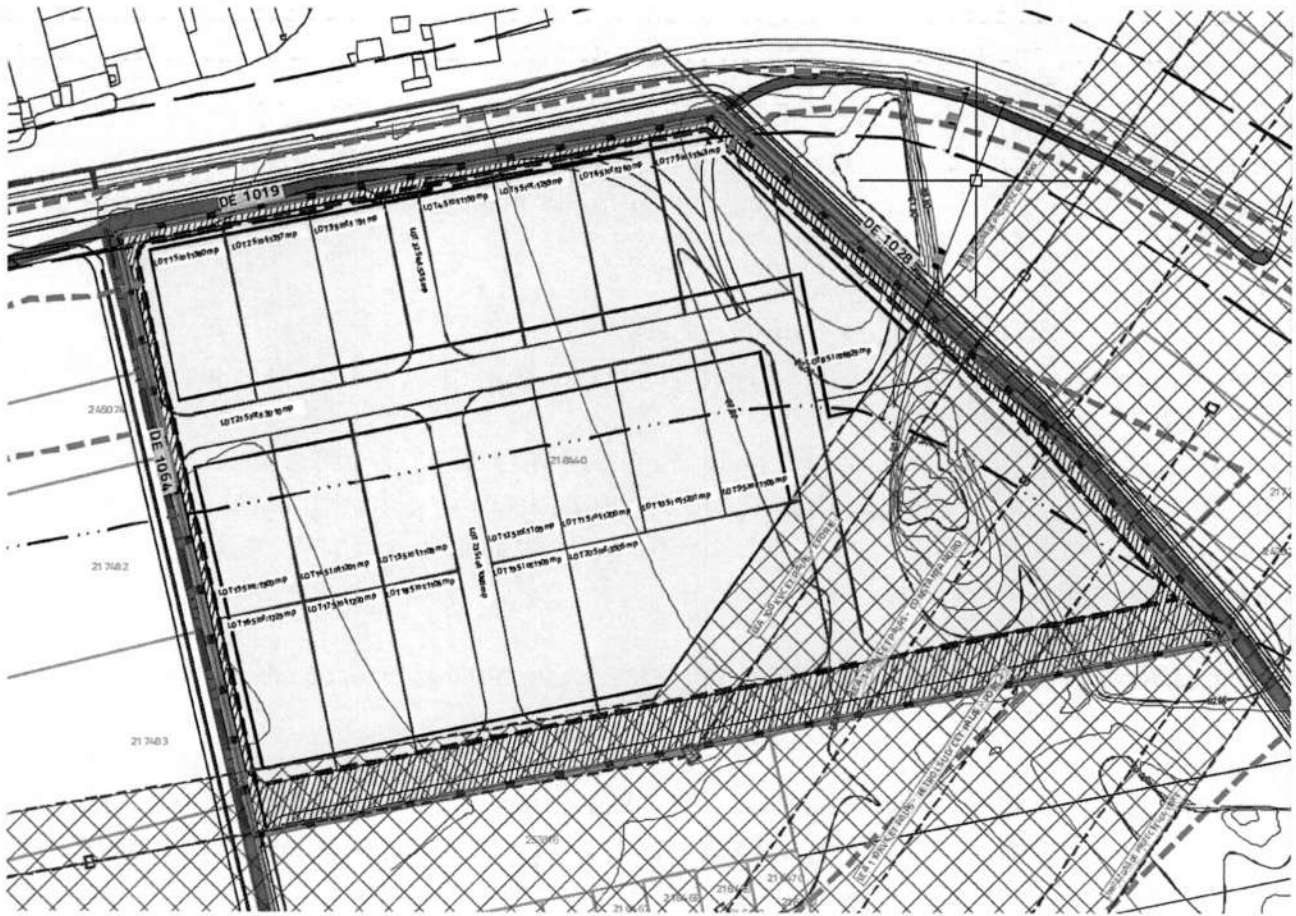
-Pentru modernizarea drumurilor propuse prin PUZ aprobat prin HCL 113/2020 respectiv: DE 1019, DE 1028, DE 1064, rezervarea unei suprafețe neconstruibile. Astfel încât la momentul când la nivelul APL Constanța se va considera oportună modernizarea drumurilor de exploatare din această zonă, acestea să poată fi lărgite și modernizate la un gabarit de 13 m.

Circulațiile aferente DE 1019, DE 1028, DE 1064 și FN1 se constituie ca obiective de utilitate publică.

Suprafața terenului afectat de realizarea investițiilor privind căile de circulație în zona de studiu PUZ, **suprafață ce va fi cedată către domeniul public conform tramei stradale propuse prin P.U.Z. aprobat prin H.C.L 311/2020**, este de aproximativ **3176 mp** (7% din zona de studiu). **Suprafața străzii ce se propune a fi trecută în domeniul public, adică str. FN1 are o suprafață de 2947 mp** (7% din suprafața zonei P.U.Z.) .

Totodată, terenul este afectat de rețeaua LEA 110 KV care impune o zonă de protecție de 37 m (18,5 m de o parte și de alta a axului), această zonă de protecție este localizată de la est la vest și se desfășoară pe toată lungimea limitei de sud a zonei studiate. Suprafața ocupată de această zonă de protecție și de siguranță are o suprafață de 12342 mp (29%).

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA



Schemă privind circulația terenurilor în zona de studiu P.U.Z. Sursa: Autor

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITA EXISTENTĂ INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportat A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITĂ P.U.Z. APROBAT PRIN H.C.L. 311/2020

CIRCULAȚII

- CALE FERATĂ
- ZONĂ DE SIGURANȚĂ FERATĂ
- ZONĂ DE PROTECȚIE CALE FERATĂ

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

- REȚEA DE ÎNALTĂ TENSIUNE L.E.A. 110 kV
- CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. - 37,00m (interdicție de construcție)
- STĂLP LEA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- EDIFICABIL PROPUȘ
- PARCELE PROPUȘ
- LIMITĂ UTR ZRA 2a1 propusă

REGIMUL JURIDIC ȘI CIRCULAȚIA TERENURILOR

- PROPRIETATE PRIVATĂ
- TERENURI AFERENTE CIRCULAȚIILOR CAROSABILE ȘI PIETONALE CE SE INTENȚIONEAZĂ A FI TRECUTE ÎN DOMENIUL PUBLIC AL UAT CONSTANȚA
- PROPRIETATE PUBLICĂ A U.A.T. CONSTANȚA (DRUMURI EXPLOATARE)

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

4. CONCLUZII

4.1.Modul de integrare a investiției/ operațiunii propuse în zonă

Investiția propusă se integrează raportat la vecinătăți, atât din punct de vedere funcțional (vecinătatea față de zone industriale și calea ferată), cât și volumetric. Iar în raport cu zona de locuire se creează o zonă verde de tip tampon datorită zonei de protecție și de siguranță LEA 110 KV.

Ținând cont de potențialul de dezvoltare al zonei, intervențiile se folosesc de actuala tramă stradală din zonă, precum și de cele preconizate a se efectua, utilizează resursele libere de teren și asigură oportunități de găzduire de noi activități industriale. Din punct de vedere al funcțiunii propuse, intervenția este compatibilă cu zona din proximitate, ce este alcătuită din unități industriale.

4.2. Consecințe economice și sociale la nivelul UAT Municipiul Constanța

Propunerea Planului Urbanistic Zonal de introducere în intravilan a unei zone specifice **unităților de producție, respectiv depozitare și logistică** este oportună, întrucât:

- Există necesitatea de a asigura noi zone destinate depozitării, logisticii și producției. Localizarea lângă zona industrială și calea ferată, nu este compatibilă cu dezvoltarea altor tipuri de activități cum ar fi locuirea ;
- Creșterea economică a orașului Constanța poate aduce orașul în competiție cu celelalte centre urbane la nivel național, cum ar fi Cluj- Napoca, Iași și Timișoara. Actualele centre urbane au un plus competitiv prin intermediul profilului de orașe universitare. Orașul Constanța, prin creșterea economică și nu numai, poate reprezenta cel mai mare pol logistic al țării care să faciliteze intrarea în spațiul Schengen. Pentru a fi realizabile acest obiectiv orașul are nevoie printre altele de zone de unități de producție și depozitare care vor contribui la economia orașului.
- Construirea unui teren ne-edificat, extravilan, va genera noi venituri directe pentru Municipiul Constanța (și va influența veniturile indirecte - prin IVG aferent activităților ce se vor desfășura pe aceste imobile)
- Terenul este situat în imediata proximitate a sistemului existent de circulații, dar și a unei legături directe cu Autostrada și Bd. Aurel Vlaicu care se propune prin PMUD Constanța.

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

-Construirea imobilului care a generat PUZ creează locuri de muncă atât la momentul construcției,
cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților noi propuse;

Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu

urb.peis. Paula Silvia Pătrașcu



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL**

VOLUMUL 2

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone
specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela
A1033/8, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **nr cadastral 218440, PARCELA A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul documentației de urbanism: **STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA**

Nr contract: **13/25.01.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
2.1. Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	6
ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE	6
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	6
ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE	7
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	8
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFETE, FORME, DIMENSIUNI)	8
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	9
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	11
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	12
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI	13
ARTICOLUL 9 -STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR	13
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	16
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	18
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI	19
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR	20
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	20
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	20
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	21

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește un Plan urbanistic Zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** au stat, în principal:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

În cazul în care ulterior lotizării, se dorește comasarea mai multor parcele, se vor aplica condițiile scrise în partea scrisă a RLU, cu respectarea zonelor edificabile generate din planșa de reglementări. Indicatorii vor fi raportați la suprafața parcelei pentru care se solicită autorizarea de construire.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de caracterul și potențialul actual al zonei și de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.3.c. **Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, nr. 1012/Z din 06.09.2022, având în vedere faptul că amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ, ulterior aprobării acestuia.**

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsește o singură zonă funcțională, după cum urmează:

UTR-ZRA 2a1 - **Zona unităților specifică unităților de producție, respectiv depozitare și logistică**

P.O.T.=50%

C.U.T.=7mc.mp teren

RH=14 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRa 2a1 :

- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- spații comerciale;
- spații de prezentare tip showroom;
- producție nepoluantă;
- depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;
- centru logistic;
- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- depozitare en-gros;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRa 2a1:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 20 metri.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRa 2a1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRa 2a1:

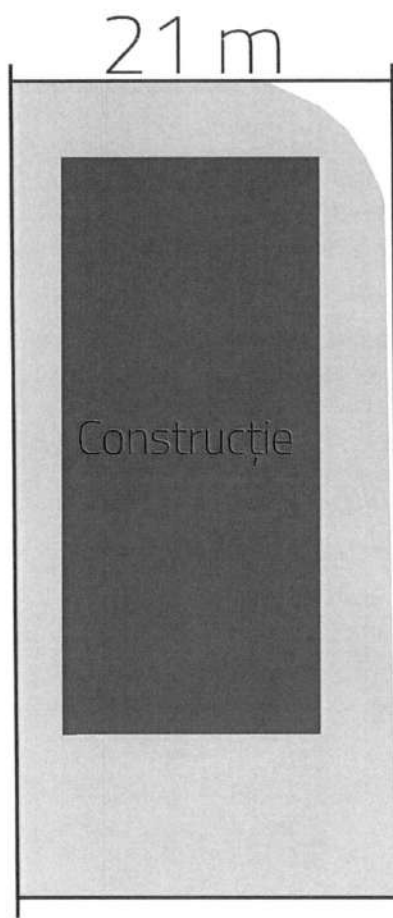
Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 1000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minim 21 ml (în cazul aliniamentelor curbilinii, se va considera deschidere la stradă, proiecția în plan rectiliniu a segmentului care reprezintă deschiderea către stradă;**

Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. specifice U.T.R., aprobate prin prezentul Regulament.

Deschidere la stradă parcelă în cazul aliniamentelor curbilinii. Sursa: autori

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație dintre proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea față aliniament se va face după cum urmează:

Limitele către FN2 și FN3 se vor considera ca aliniamente.

ZRa 2a1:

- **Față de aliniamentul propus către DE1019, DE 1028 și DE 1064** se va respecta o retragere de minimum **3 metri**;
- **Față de aliniamentul propus către str. FN2**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri și cu respectarea** zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune - **conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**

- **Față de aliniamentul propus către str. FN3**, se va respecta o retragere de cel puțin **5 metri** - **conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN1**, se va respecta o retragere minimă de **5 metri și cu respectarea** zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune- **conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul curb de racordare între două străzi** se va respecta o retragere minimum **2m.**

Retragere față de aliniamentul curb. Sursa: autori



- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare)*, se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

- Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:
 - cabină de pază;
 - spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRa 2a1:

- **Față de limitele laterale ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri**, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă a construcției;
- **Față de limitele posterioare ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **5 metri**.
- **În cadrul culoarului de funcționare al LEA 110 KV (18,5m de o parte și de alta axului LEA) nu sunt admise construcții. În cazul loturilor care se află de-a lungul culoarului de funcționare al LEA 110 kv edificabilul se va restrânge până la limita culoarului de funcționare.**
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți core-spunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRa 2a1:

Este permisă amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția respectării POT și CUT.

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- În toate cazurile, se va ține seama de normele privind asigurarea siguranței împotriva incendiilor-P118/1999.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRa 2a1:

Se vor respecta retragerile minime impuse prin prezentul Regulament în vederea asigurării culoarului pentru modernizarea DE1028, DE 1019, DE 1064 la gabaritele prevăzute prin Studiul de fundamentare trafic și circulație și avizate de Comisia de Sistematizare a Circulației.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară**, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport grele;
- Se admite realizarea a două accesuri carosabile pe lot în vederea unui circuit intrare-ieșire;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor rețelelor de medie și înaltă tensiune pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR

ZRa 2a1:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
 - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp; Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - b. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - c. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- Se recomandă utilizarea dalelor îniebete pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Înălțimea maximă admisă **nu va depăși la cornișă/atic 14,00 m mășurați** de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției.
- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența L.E.A. 110 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.
- În cazul realizării unor totemuri și/sau steaguri înălțimea maximă admisă este de 20m. Înălțimea maximă se va corela și cu înălțime maximă impusă de culoarul de protecție L.E.A.
- Pentru stabilirea înălțimii se va solicita și obține, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În cadrul studiului de coexistență vor fi analizate analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kv CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
 - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
 - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
 - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
 - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometria, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRa 2a1:

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin branșarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene L.E.A. 110 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 37 metri (18,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul L.E.A. de 110 kv)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a L.E.A. existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul L.E.A. și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

În acest studiu de coexistență trebuie să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kV CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acestora, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversări L.E.A. accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;
- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalele de irigații din zonă.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Conform HCL 439/2022, Amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firide de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept reali, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se va respecta un procent minimum de 30% spațiu verde pe sol raportat la suprafața loturilor edificabile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea împrejmuirilor;**
- Către circulațiile carosabile împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2,5 metri înălțime;
- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- În dreptul accesului carosabil împrejmuirile se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

$POT\ maxim = 50\%$

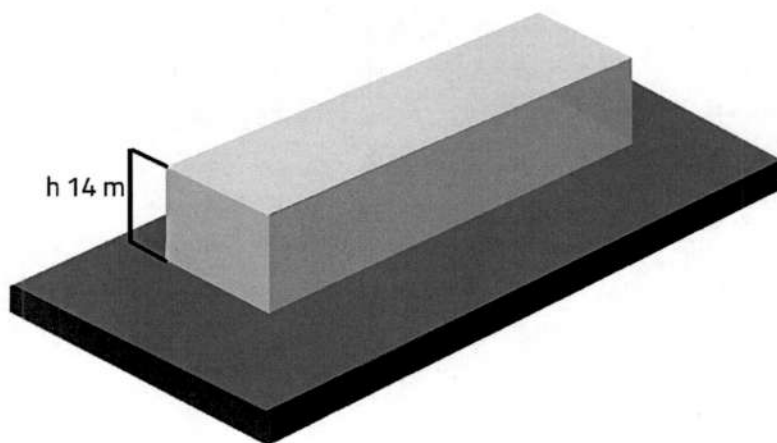
**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

($CUT\ volumetric = mc / mp\ teren$)

$7\ mc/mp\ teren$

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul CUT.*



Exemplu calcul POT și CUT. Sursa: autori

Exemplu calcul:

S. Teren = 1200 mp (24x50)

AC = 15 x 35 = 525 mp

RH = 14 M

$POT = 525 / 1200 \times 100 = 44\%$

$CUT = 15 \times 35 \times 14 / 1200 = 6,1\ mc/mp\ teren$

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește o unitate teritorială de referință:

UTR – ZRA 2a1: zona unităților de producție, respectiv depozitare și logistică

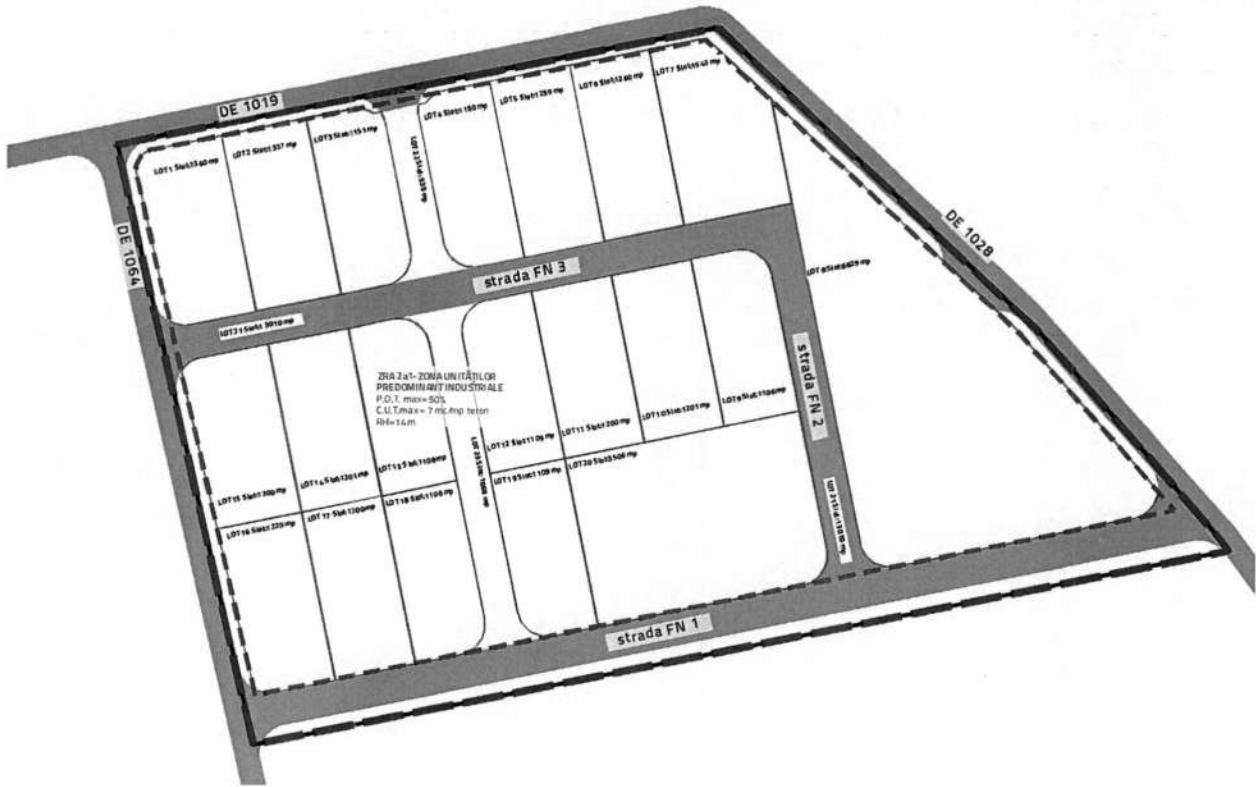
POT max = 50%

CUT volumetric max = 7 mc/mp teren

H max = 14,00 m la cornișă

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Propus: lotizare și UTR ZRa1 . Sursa: autori



Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu

urb.peis. Paula Silvia Pătrașcu



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL**

VOLUMUL 2

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone
specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela
A1033/8, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **nr cadastral 218440, PARCELA A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul documentației de urbanism: **STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA**

Nr contract: **13/25.01.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
2.1. Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	6
ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE	6
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	6
ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE	7
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	8
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	8
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	9
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	11
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	12
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI	13
ARTICOLUL 9 -STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR	13
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	16
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	18
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI	19
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR	20
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	20
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	20
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	21

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește un Plan urbanistic Zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** au stat, în principal:



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

În cazul în care ulterior lotizării, se dorește comasarea mai multor parcele, se vor aplica condițiile scrise în partea scrisă a RLU, cu respectarea zonelor edificabile generate din planșa de reglementări. Indicatorii vor fi raportați la suprafața parcelei pentru care se solicită autorizarea de construire.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de caracterul și potențialul actual al zonei și de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

1.3.c. **Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, nr. 1012/Z din 06.09.2022, având în vedere faptul că amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ, ulterior aprobării acestuia.**

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsește o singură zonă funcțională, după cum urmează:

UTR-ZRA 2a1 - **Zona unităților specifică unităților de producție, respectiv depozitare și logistică**

P.O.T.=50%

C.U.T.=7mc.mp teren

RH=14 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRa 2a1 :

- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- spații comerciale;
- spații de prezentare tip showroom;
- producție nepoluantă;
- depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;
- centru logistic;
- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- depozitare en-gros;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRa 2a1:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 20 metri.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRa 2a1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- 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;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

ZRa 2a1:

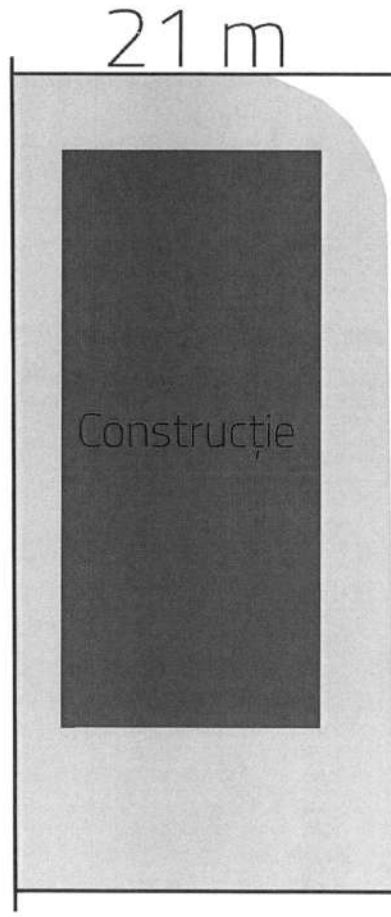
Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 1000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minim 21 ml (în cazul aliniamentelor curbilinii, se va considera deschidere la stradă, proiecția în plan rectiliniu a segmentului care reprezintă deschiderea către stradă;**

Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. specifice U.T.R., aprobate prin prezentul Regulament.

Deschidere la stradă parcelă în cazul aliniamentelor curbilinii. Sursa: autori

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație dintre proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea față aliniament se va face după cum urmează:

Limitele către FN2 și FN3 se vor considera ca aliniamente.

ZRa 2a1:

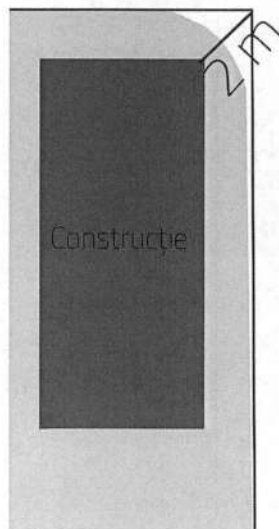
- **Față de aliniamentul propus către DE1019, DE 1028 și DE 1064** se va respecta o retragere de minimum **3 metri**;
- **Față de aliniamentul propus către str. FN2**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri și cu respectarea** zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune - **conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**

- **Față de aliniamentul propus către str. FN3, se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri - conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN1, se va respecta o retragere minimă de 5 metri și cu respectarea zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune- conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul curb de racordare între două străzi se va respecta o retragere minimum 2m.**

Retragere față de aliniamentul curb. Sursa: autori



- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - **Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.**

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

- Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:
 - cabină de pază;
 - spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRa 2a1:

- **Față de limitele laterale ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri**, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă a construcției;
- **Față de limitele posterioare ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **5 metri**.
- **În cadrul culoarului de funcționare al LEA 110 KV (18,5m de o parte și de alta axului LEA) nu sunt admise construcții.** În cazul loturilor care se află de-a lungul culoarului de funcționare al LEA 110 kv edificabilul se va restrânge până la limita culoarului de funcționare.
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. **Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corepunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.**

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRa 2a1:

Este permisă amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția respectării POT și CUT.

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- În toate cazurile, se va ține seama de normele privind asigurarea siguranței împotriva incendiilor-P118/1999.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRa 2a1:

Se vor respecta retragerile minime impuse prin prezentul Regulament în vederea asigurării culoarului pentru modernizarea DE1028, DE 1019, DE 1064 la gabaritele prevăzute prin Studiul de fundamentare trafic și circulație și avizate de Comisia de Sistematizare a Circulației.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 4,00 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară**, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport grele;
- Se admite realizarea a două accesuri carosabile pe lot în vederea unui circuit intrare-ieșire;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor rețelelor de medie și înaltă tensiune pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR

ZRa 2a1:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
 - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp; Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - b. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - c. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- Se recomandă utilizarea dalelor îniebante pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Înălțimea maximă admisă **nu va depăși la cornișă/atic 14,00 m mășurați** de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției.
- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența L.E.A. 110 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.
- În cazul realizării unor totemuri și/sau steaguri înălțimea maximă admisă este de 20m. Înălțimea maximă se va corela și cu înălțime maximă impusă de culoarul de protecție L.E.A.
- Pentru stabilirea înălțimii se va solicita și obține, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În cadrul studiului de coexistență vor fi analizate analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kv CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
 - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
 - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
 - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
 - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometria, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRa 2a1:

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin branșarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene L.E.A. 110 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 37 metri (18,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul L.E.A. de 110 kv)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a L.E.A. existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul L.E.A. și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

În acest studiu de coexistență trebuie să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kV CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcări etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acesteia, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversări L.E.A. accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;
- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalele de irigații din zonă.

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelilor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

Conform HCL 439/2022, Amplasarea echipamentelor tehnice care intră în componența sistemelor de transport și alimentare cu energie electrică (posturi de transformare, firide de distribuție și alte asemenea), aferente investițiilor publice și private pentru care se solicită emiterea autorizației de construire, se va realiza exclusiv pe terenul aferent investiției, ori pe un teren deținut în baza unui drept reali, în conformitate cu soluția tehnică de racordare impusă de furnizorul de energie.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se va respecta un procent minimum de 30% spațiu verde pe sol raportat la suprafața loturilor edificabile.

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea împrejuririlor;**
- Către circulațiile carosabile împrejuririle vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejuriri opace și pot avea maxim 2,5 metri înălțime;
- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejuriri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejuririle se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- În dreptul accesului carosabil împrejuririle se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului. Este permisă dublarea împrejuririi, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejuririle vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejuririle cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

(POT = mp AC /mp teren * 100)

POT maxim = 50%

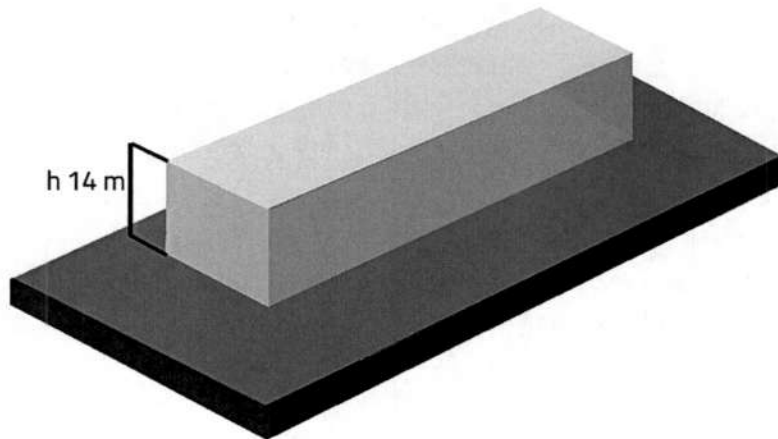
**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT volumetric = mc /mp teren)

7 mc/mp teren

**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul CUT.*



Exemplu calcul POT și CUT. Sursa: autori

Exemplu calcul:

S. Teren = 1200 mp (24x50)

AC = 15 x 35 = 525 mp

RH = 14 M

POT= 525/1200 x 100 = 44%

CUT = 15 x 35x 14/ 1200 = 6,1 mc/mp teren

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește o unitate teritorială de referință:

UTR – ZRA 2a1: zona unităților de producție, respectiv depozitare și logistică

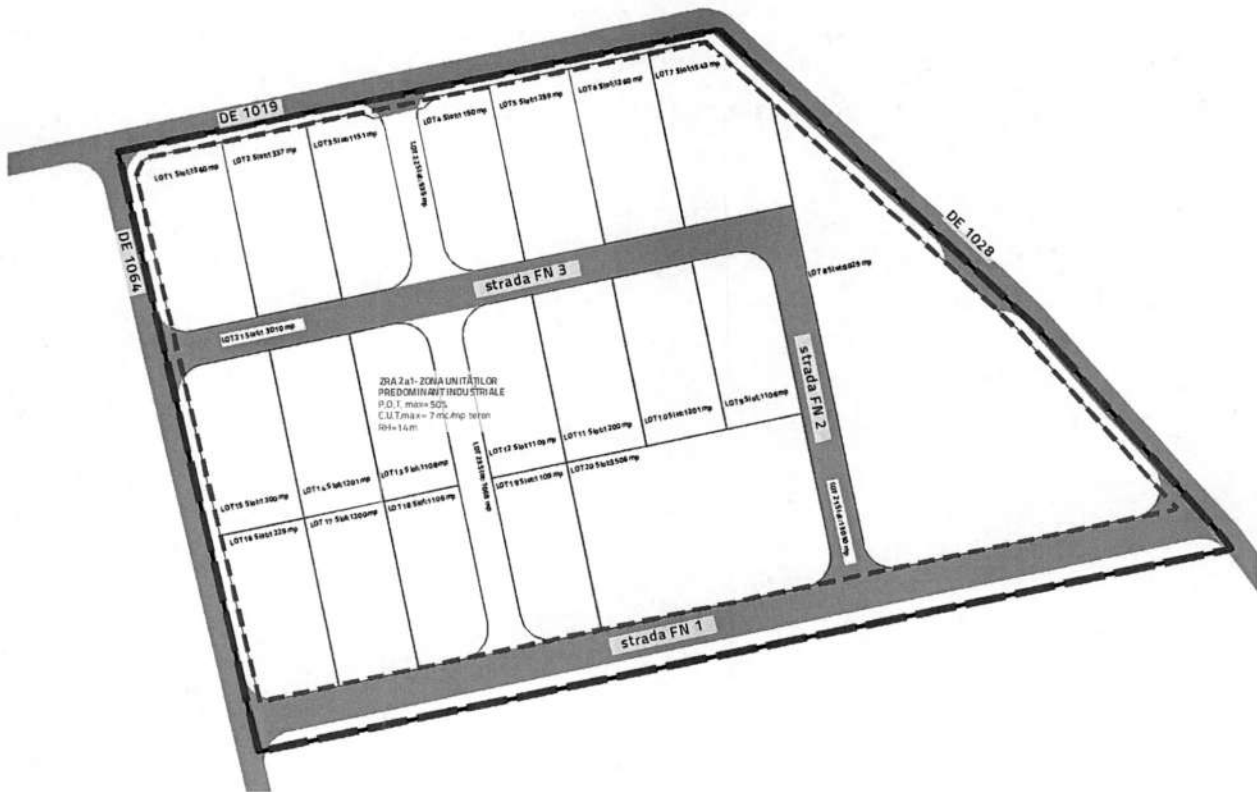
POT max = 50%

CUT volumetric max = 7 mc/mp teren

H max = 14,00 m la cornișă

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Propus: lotizare și UTR ZRa1 . Sursa: autori



Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava



Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu

urb.peis. Paula Silvia Pătrașcu

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

PLAN DE ACȚIUNE PENTRU IMPLEMENTAREA PROPUNERILOR PUZ

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone
specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela
A1033/8, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **nr cadastral 218440, PARCELA A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul documentației de urbanism: **STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA**

Nr contract: **13/25.01.2022**

Elaboratorul documentației de urbanism: : **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București

+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etapе de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
1.Realizare infrastructură circulației						
Asigurarea culoarelor de circulație publică	Exproprierea terenurilor pentru cauza de utilitate publică/cedare terenuri aflate în culoarul propus al DE1028 și DE1019-lărgire	Zona afectată de studiul PUZ = 1499 mp, la un cost estimativ de 55 euro/mp conf. <i>Studiu de piata jud. Constanta si jud. Tulcea 2023</i>	Bugetul local, fonduri structurale, fonduri guvernamentale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identificarea și notificarea proprietarilor aflați în zona culoarelor de circulație și negocierea cu aceștia 2. Realizarea documentațiilor cadastrale și juridice pentru realizarea transferului de proprietate 3. Aprobarea bugetului necesar expropriilor în cadrul Consiliului Local (în cazul exproprierii) 4. Realizarea operațiunilor notariale și judecătorești necesare, a plăților compensatorii și a operațiunilor cadastrale 	Nerealizat	Municipiul Constanța/ investitori privați



PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Exproprierea terenurilor pentru cauza de utilitate publică/cedare terenuri aflate în culoarul propus al str.FN1	Zona afectată de str FN1 = 4055 mp, la un cost estimativ de 55 euro/mp conf. <i>Studiu de piata jud. Constanta si jud. Tulcea 2023</i>	Bugetul local, fonduri structurale, fonduri guvernamentale, fonduri private	1. Identificarea și notificarea proprietarilor aflați în zona culoarelor de circulație și negocierea cu aceștia 2. Realizarea documentațiilor cadastrale și juridice pentru realizarea transferului de proprietate 3. Aprobarea bugetului necesar exproprierilor în cadrul Consiliului Local (în cazul exproprierii) 4. Realizarea operațiunilor notariale și judecătorești necesare, a plăților compensatorii și a operațiunilor cadastrale	Nerealizat	Municipiul Constanța/ investitori privați

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Exproprierea terenurilor pentru cauza de utilitate publică/cedare terenuri aflate în culoarul propus al DE1064-lărgire	Zona afectată de str DE 1064 = 662 mp, la un cost estimativ de 55 euro/mp conf. <i>Studiu de piata jud. Constanta si jud. Tulcea 2023</i>	Bugetul local, fonduri structurale, fonduri guvernamentale	<ol style="list-style-type: none"> 1. Identificarea și notificarea proprietarilor aflați în zona culoarelor de circulație și negocierea cu aceștia 2. Realizarea documentațiilor cadastrale și juridice pentru realizarea transferului de proprietate 3. Aprobarea bugetului necesar expropriierilor în cadrul Consiliului Local (în cazul exproprierii) 4. Realizarea operațiunilor notariale și judecătorești necesare, a plăților compensatorii și a operațiunilor cadastrale 	Nerealizat	Municipiul Constanța/ investitori privați
Realizare str. DE 1064 *se va realiza ulterior extinderii rețelelor edilitare de-a lungul traseului	Lărgire și modernizare strada DE 1064	Zona afectată de str DE 1064 aprox. 2350 mp, la un cost estimativ de 100 euro/mp = 235000 euro (de-a lungul zonei de studiu PUZ)	Bugetul local, fonduri structurale, fonduri guvernamentale, fonduri private investitori	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12 luni 	nerealizat	Municipiul Constanța/ investitori privați

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
Realizare str. DE 1019 și DE 1028 *se va realiza ulterior extinderii rețelelor edilitare de-a lungul traseului	Lărgire și modernizare strada DE 1019 și DE 1028	Zona afectată de str DE 1019 și 1028 aprox. 8200 mp, la un cost estimativ de 100 euro/mp = 820000 euro (de-a lungul zonei de studiu și până la prima circulație realizată)	Bugetul local, fonduri structurale, fonduri guvernamentale, fonduri private investitori	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12 luni 	Nerealizat	Municipiul Constanța/ investitori privați
Realizare str. FN1	Amenajare str. FN1	Zona afectată de str FN1 aprox. 4050 mp, la un cost estimativ de 100 euro/mp = 405000 euro	Bugetul local, fonduri structurale, fonduri guvernamentale, fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip SF - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Achiziție lucrări execuție - 3 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12 luni 	Nerealizat	Municipiul Constanța/ investitori privați

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
2. Realizare rețele edilitare (pentru zona de studiu PUZ)						
Alimentare cu energie electrică	Asigurarea infrastructurii de alimentare cu energie	Aproximativ 100 euro/1ml. Dintre care 1000 ml până la cel mai apropiat post trafo situat pe strada Vârful cu Dor=>100x1000=100000 euro și un post trafo 25000 euro. În total 125000 euro	E-Distribuire+investitori privați	<ul style="list-style-type: none"> Obținere Certificat de Urbanism 1 lună; Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni Implementare investiție în teren - 12luni 	Nerealizat	Investitori privați
Alimentare cu apă	Asigurarea infrastructurii de alimentare apă	Aproximativ 100 euro.ml. Dintre care 1100 ml până la cel mai apropiat cămin. În total 110000 euro	Raja+investitori privați	<ul style="list-style-type: none"> Obținere Certificat de Urbanism 1 lună; Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni Implementare investiție în teren - 12luni 	Nerealizat	Investitori privați

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
Canalizare	Asigurarea infrastructurii de canalizare	Aproximativ 100 euro/ml. Dintre care 1100 ml până la cel mai apropiat cămin. În total 110000 euro	Raja+investitori privați	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	Nerealizat	Investitori privați
Telecomunicații	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aproximativ 100 euro/ml. Dintre care 100 euro/ml. Până la prima rețea 1000 ml. În total 100000 euro.	Orange+investitori privați	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12luni 	Nerealizat	Investitori privați

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
3. Realizare circulații private						
Realizare str. FN2	Amenajare str.FN2	Fără estimare, în funcție de avizul lucrărilor la nivelul întregului tronson de stradă	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12 luni 	Nerealizat	Investitori privați
Realizare str. FN3	Amenajare str.FN3	Fără estimare, în funcție de avizul lucrărilor la nivelul întregului tronson de stradă	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> ▪ obținere Certificat de Urbanism 1 lună; ▪ Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni ▪ Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni ▪ Implementare investiție în teren - 12 luni 	Nerealizat	Investitori privați

Bd. Aviatorilor, nr. 63, Etajul 3, Ap 8, Sector 1, București
+40 722 39 33 50/ office@worldagoradesign.ro

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ
NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
4. Realizare construcții						
Realizare construcții	Construire proprietăți private	În funcție de soluțiile de proiectare-un cost estimativ de 8.5 mil euro	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> obținere Certificat de Urbanism 1 lună; Realizare documentație de tip DTAC - 3 luni Realizare documentație de tip PT+DDE - 6 luni Implementare investiție în teren - 24 luniposibilitate de etapizate a lucrărilor în funcție de intenția de dezvoltare a terenului. 	Nerealizat	Investitori privați

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Peis. Paula Silvia Patrascu





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 03.05.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan, parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Stroe Constantin
Elaborator	Urb. Mihaela Pușnava

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

Urb. Simona Șocarici



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 03.05.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan, parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Stroe Constantin
Elaborator	Urb. Mihaela Pușnava

Fara comentarii.

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

Arh. Ionică Bucur



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 03.05.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan, parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Stroe Constantin
Elaborator	Urb. Mihaela Pușnava

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

Nu am observații.

Prof. univ. dr. Florin Anghel



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PUNCT DE VEDERE

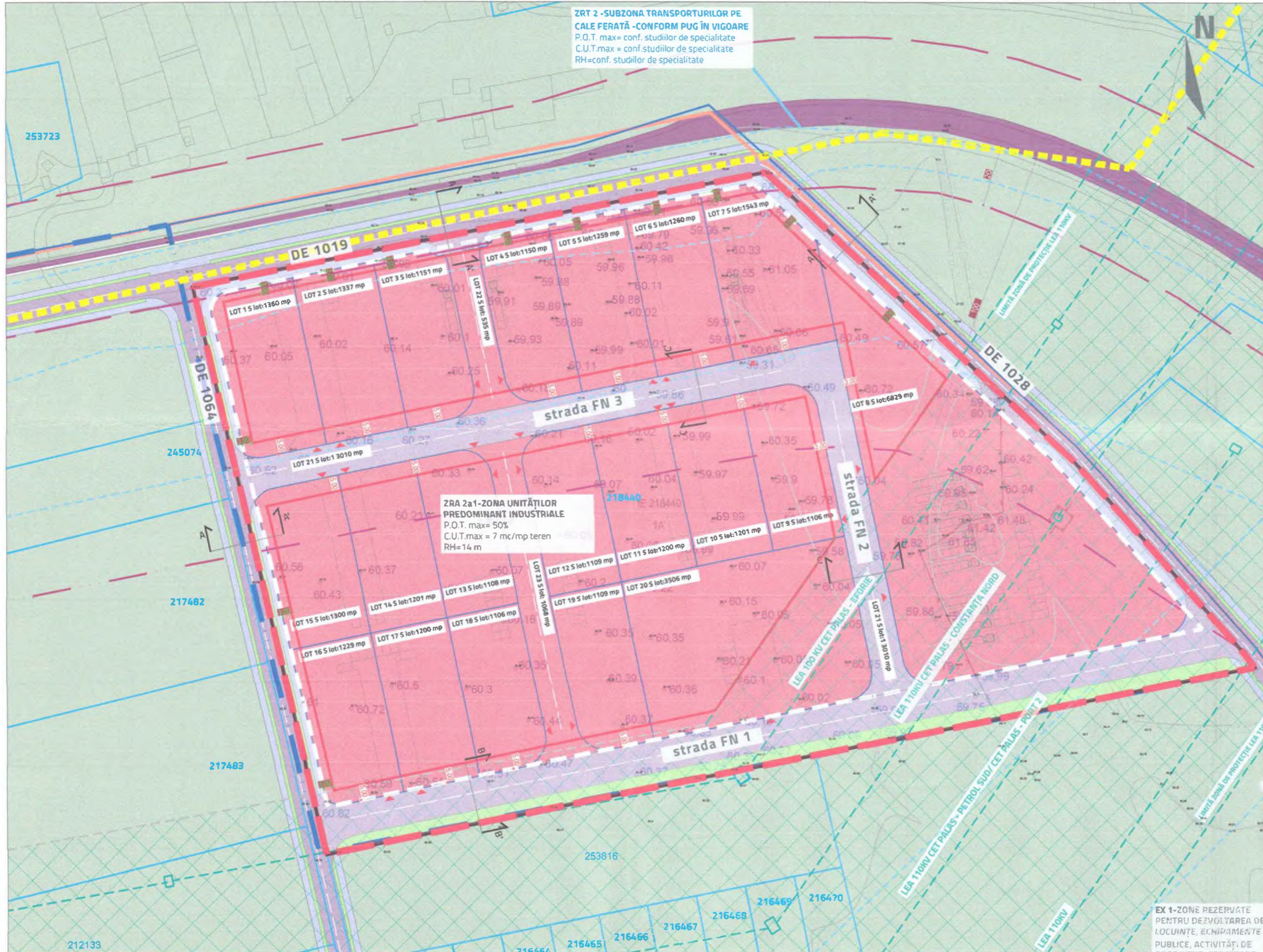
formulat la ședința din data de 03.05.2023
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan, parcela A 1033/8, delimitat de limita intravilan și limite cadastrale – etapa emitere aviz Arhitect șef;
Inițiator	Stroe Constantin
Elaborator	Urb. Mihaela Pușnava

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

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu

PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ, PARCELA A 1033/ 8, TEREN N.C. 218440, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA



- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
 - LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
 - LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT MUNICIPIUL CONSTANȚA
 - LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
 - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - LIMITĂ P.U.Z. APROBAT PRIN U.H.CL. 311/2020
 - LIMITĂ U.T.R.-UR/ SUBZONE FUNCȚIONALE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
 - LIMITĂ PROPUȘĂ U.T.R. ZRA2a1

- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ - DEPOZITARE
 - TEREN VIRAN

- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
 - VEGETAȚIE DE ALINIAMENT AFERENTĂ CIRCULAȚIILOR
 - CALE FERATĂ - LINIE PRIVATĂ CONFORM AVIZULUI NR. 5777/24.08.2022
 - ZONĂ CALE FERATĂ - LINIE PRIVATĂ CONFORM AVIZULUI 5777/24.08.2022
 - TRASEU CU DUBLU SENS PROPUȘ PRIN PMUD CONSTANȚA
 - ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE LOT

- ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ**
- REȚEA DE ÎNĂLTĂ TENSIUNE L.E.A. 110 KV
 - CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. - 37,00 m (interdicție de construire)
 - STĂLP LEA

- REGLEMENTĂRI URBANISTICE**
- EDIFICABIL PROPUȘ
 - PARCELE PROPUȘE

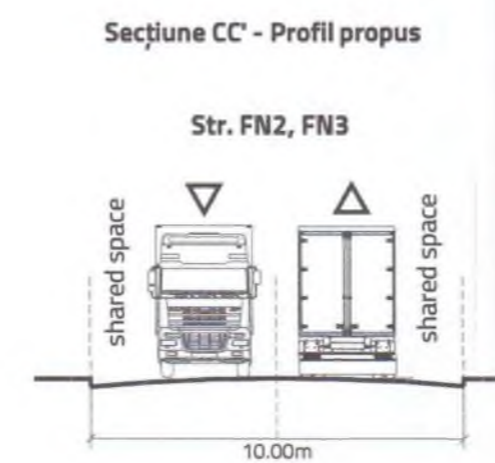
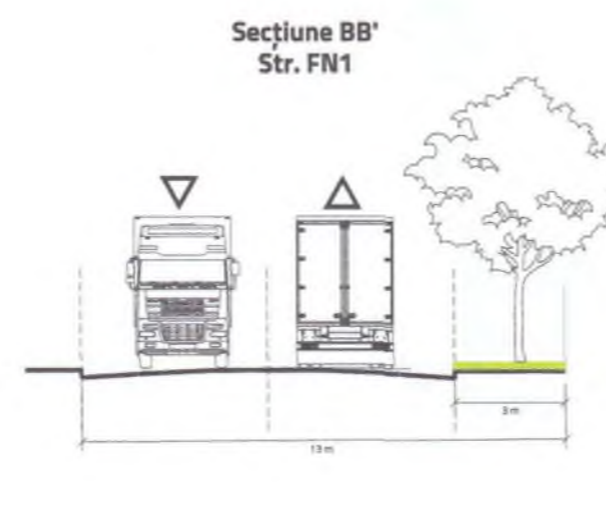
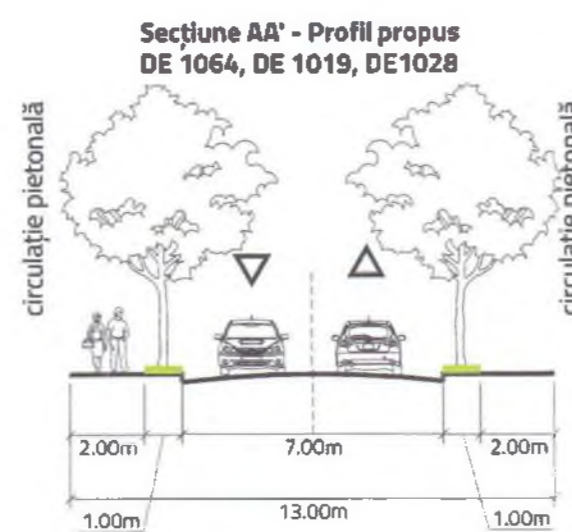
ZRA2a1 - Zonă specifică a unităților de producție, respectiv depozitare și logistică

POT maxim = 50%
 CUT maxim = 7 mc/mp teren
 H max=14m

Indicator	EXISTENT		PROPUȘ		SRI/IZ MAGNIT.	
	POT	CUT	POT	CUT		
% construit/3 teren, POT	-	-	21500	50%	7mc/mp teren 14m	30%
ZONĂ DE STUDIU	43000					

Circulații propuse în intravilan UTR ZRA 2a1	PROPUȘ	
	SUPRAFĂȚĂ	PROCENT
LOT 21 (str. FN 3 și FN 2)	3010	7%
LOT 22	535	1%
LOT 23	1068	2%
TOTAL UTR ZRA 2a1	3687	96%
Str. FN 1 - propusă în afara UTR ZRA 2a1	2947	7%
Suprafață din zona de studiu afectată de circulațiile perimetrice propuse prin PUZ aprobat prin HCL 311/2020	3176	7%
ZONĂ DE STUDIU	43000	100%

SCARA 1:200



JUDEȚUL CONSTANȚA
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA
 DIRECȚIA URBANISM
 PLAN URBANISTIC ZONAL
 ANEXA 1 - PLANȘA DE AMPLASARE
 83713/09.05.2023
 ARHITECT ȘEF

ELABORATOR PUZ
 WORLD AGORA DESIGN

ȘEF PROIECT
 Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE
 urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

urb. peis. Paula Silvia PĂTRAȘCU

BENEFICIAR
 STROE CONSTANȚIN ȘI STROE SIMONA

WAD

DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ, PARCELA A 1033 / 8, TEREN N.C. 218440, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

AMPLASAMENT
 PARCELA A 1033/ 8, NR.CADASTRAL 218440, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
P.U.Z.	2022	PL2	1:1000