



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 26/23.05.2025
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și
reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1,
inițiator societatea EMOB DESIGN.RO SRL

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 114032/23.05.2025 în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 114034/23.05.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27[^]1 lit. c) 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 nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru 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,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea societății EMOB DESIGN.RO SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 139388/19.07.2024, completată cu adresa nr. 179752/18.09.2024;

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.

PROPUNE:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 145/4/1, în suprafață de 3.000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206973, înscris în cartea funciară nr. 206973 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății

EMOB DESIGN.RO SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4921/17.12.2021 la Biroul individual notarial Ștreangă Ioana.

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

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna mai 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Chitac', with a stylized flourish at the end.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 114032/23.05.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și
reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1,
inițiator societatea EMOB DESIGN.RO SRL

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1, inițiator societatea EMOB DESIGN.RO SRL;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1340/17.06.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 16.06.2025;
- avizul de oportunitate nr. 8217/13.01.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 247213/18.12.2024,
- avizul nr. 107074/15.05.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1, inițiator societatea EMOB DESIGN.RO SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHITAC



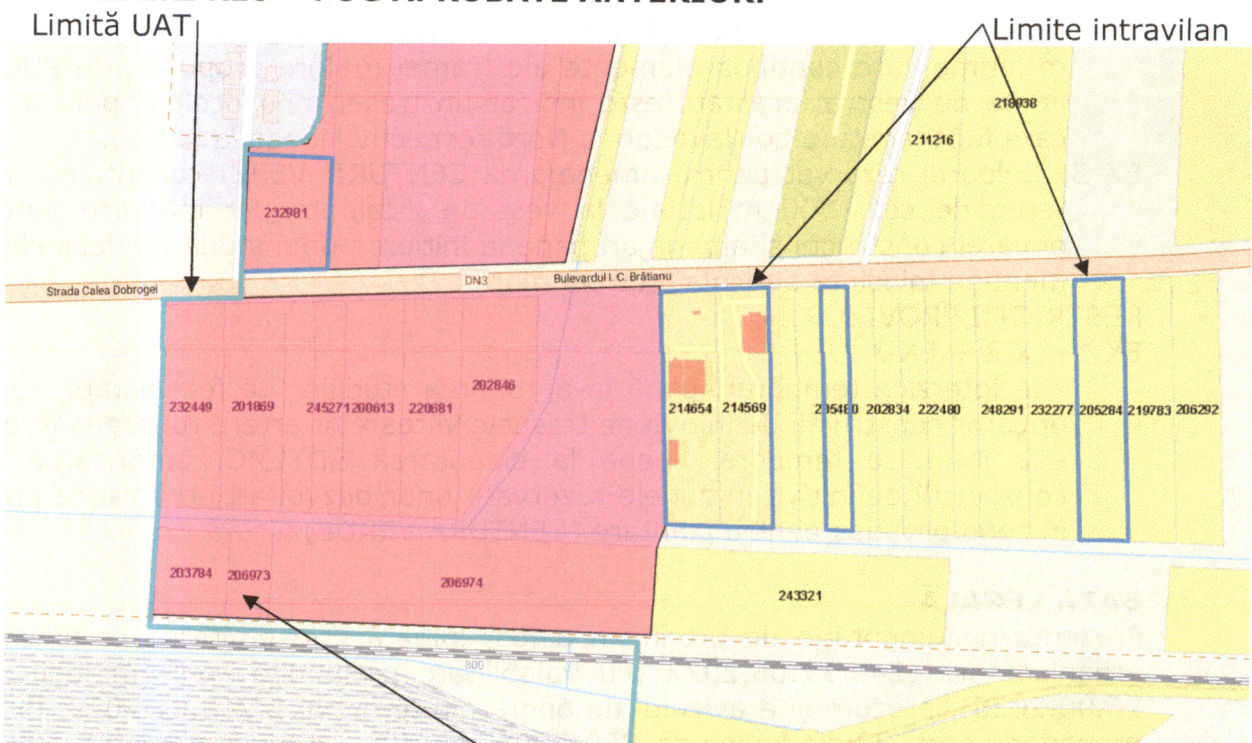
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 114034/23.05.2025

Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru
introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1,
inițiator societatea EMOB DESIGN.RO SRL

Urmare solicitării societății EMOB DESIGN.RO SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 139388/19.07.2024 pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1, completată cu adresa nr. 17975218.09.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 145/4/1, în suprafață de 3.000 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 206973, înscris în cartea funciară nr. 206973 a UAT municipiul Constanța este proprietatea societății EMOB DESIGN.RO SRL, conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 4921/17.12.2021 la Biroul individual notarial Ștreangă Ioana.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG
206973

Localizare teren identificat cu nr. cadastral

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, imobilul face parte din zonele situate în extravilanul municipiului Constanța.

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 a fi 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).

BAZA LEGALĂ

Prezentă documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1340/17.06.2022 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 16.06.2025), precum și a avizului de oportunitate nr. 8217/13.01.2023, 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, parcurgându-se următoarele etape:

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ înregistrat sub nr. 104535/29.05.2023, fiind postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 29.05.2023-02.06.2023);

- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 217557/11.11.2024 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 11.11.2024-05.12.2024);

- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 9 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T90640/21.10.2024.

- La dezbaterile publice organizată în data de 21.11.2024, în intervalul orar 10⁰⁰-11⁰⁰, nu au participat proprietarii din zona de studiu.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 247213/18.12.2024.

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. 147122/30.07.2024, conform răspunsului formulat în data de 12.08.2024.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

2.1 Unități și subunități funcționale

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

UTR – ZRS: Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI ACTIVITĂȚI CONEXE – SHOWROOM, ADMINISTRATIV

POT max= 40%

CUT volumetric max = 4,8 (mc / mp. Teren)

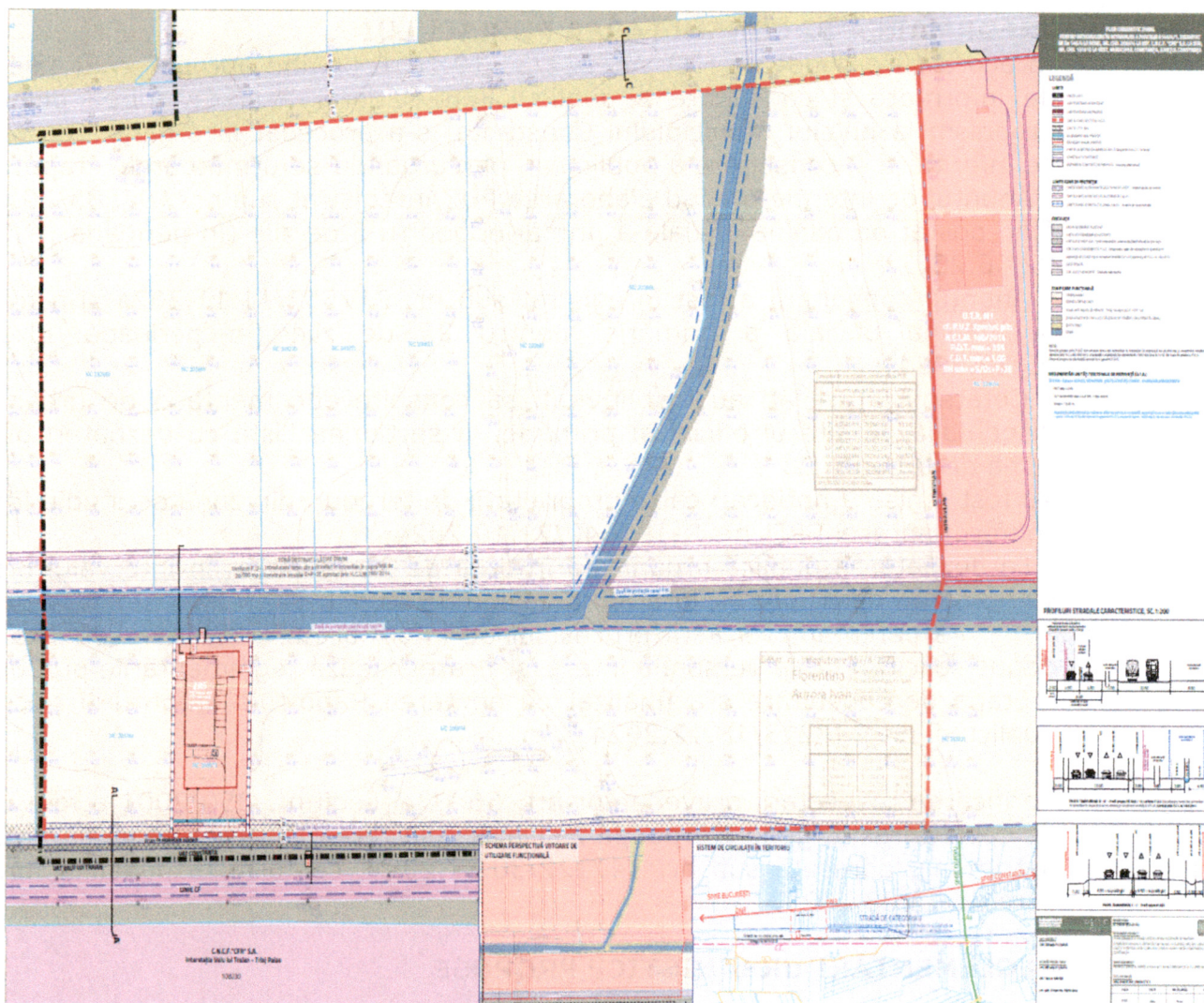
H max = 12,00 m

ZRS - subzonă servicii, depozitare și activități conexe - showroom, administrativ

PRESCRIPTII GENERALE

În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

- amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție;
- depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

- utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;
- efectuarea oricăror lucrări, care, prin natura lor, ar putea provoca alunecări de teren, surpări sau afectarea stabilității solului, inclusiv prin tăierea copacilor, arbuștilor, extragerea de materiale de construcții sau prin modificarea echilibrului freatic;
- depozitarea necorespunzătoare de materiale, substanțe sau deșeuri care contravin normelor de protecție a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii feroviare a zonei de protecție a acesteia, precum și a condițiilor de desfășurare normală a traficului feroviar. (v. OUG 12/1998 art. 30 și OUG 83/2016 art. 26).

Conform avizului nr. 7/2 2764/03.07.2023 eliberat de Sucursala Regională CF Constanța/C.N.C.F.-C.F.R. S.A., se vor respecta următoarele condiții și precizări:

- Beneficiarul, în conformitate cu OUG 12/1998 și HG 581/1998 în zona de siguranță a căii ferate (20 m din axul liniei CF) nu va realiza construcții definitive, iar pentru construcțiile care se vor realiza în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100m din axul liniei CF) va solicita aviz de amplasare de la Sucursala Regională CF Constanța.
- Beneficiarul își va asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului produs de circulația trenurilor în zonă (zgomot, vibrații-nu se vor solicita la Sucursala Regională CF Constanța măsuri de protecție datorate zgomotului produs de circulația trenurilor, montarea de panouri fonoabsorbante).

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

- **Funcțiuni de depozitare și activități conexe, hale depozitare, funcțiuni logistice, manipulare de mărfuri, distribuție și desfacere și spații administrative ale acestora;**
- Funcțiuni comerciale: **showroom, spații de prezentare pentru mașini, comerț cu echipamente, obiecte de uz industrial, casnic și non-casnic, mobilier, materiale de construcții, comerț și depozitare en-gros etc;**
- Parc activități;
- Mică producție nepoluantă și spații administrative ale acesteia;
- **Platforme betonate pentru circulații private, parcaje, cabine de pază.**

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alimentație publică (restaurant, fast-food, cofetărie, cafenea, bar, club) cu condiția să fie constituite cu circuit intern;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- 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 buna desfășurare a activităților pe parcelele învecinate sau care să conducă la scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- Orice alte activități care nu sunt descrise la articolele 1 și 2.

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

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

Loturile sunt construibile în cazul fronturilor mai mari de 35 metri și suprafața parcelei de cel puțin 2000 mp și acces carosabil direct sau prin servitute cu o lățime minimă de 4,0 m.

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:

- **Față de aliniamentul nordic** comun cu De 898/10 și Hcn 898/6 construcțiile se vor amplasa la o distanță care să permită respectarea zonei de protecție a infrastructurii de irigații, respectiv la o distanță **minimă de 5,00 metri** față de aliniament;
- În vederea modernizării drumului de pământ existent la un gabarit de 11 m, ca arteră de circulație de categoria tehnică a III-a, față de noul aliniament constituit construcțiile se vor amplasa la o distanță de minimum 13,00 m, respectiv la 18,5 m față de **aliniamentul sudic** existent la momentul elaborării PUZ.

Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:

- Cabină de pază;
- Spații tehnice, construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
- Platforme pentru circulații și parcaje în interiorul lotului.

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

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

- **Față de limitele laterale** se va respecta o retragere minimă de **6,0 metri**.
- Între limitele laterale și posterioare, și retragerea minimă impusă este permisă amplasarea unor construcții de tip:
 - Cabină de pază;
 - Spații tehnice, construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare;
 - Platforme pentru circulații și parcaje în interiorul lotului.

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

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

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 6,0 m lățime, către zona posterioară a parcelei, în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență.

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

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

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- **Se vor respecta circulațiile propuse prin documentația de tip P.U.Z. aprobată anterior prin H.C.L.M. nr. 160/2014;**
- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 6,0 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; Accesul se va realiza pe latura sudică, din drumul de exploatare existent;
- Se vor asigura atât suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control, cât și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L.M. 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.
 - (Art. 4) **Construcții administrative** (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale altor organe de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizații neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar-bancare etc):
 - Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din AD, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din AD, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
 - (Art. 5) **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale):
 - 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;
 - 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;

- Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b).
- (Art. 14) **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 1001.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
 - Activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 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 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Cota terenului natural (CTN) = cota terenului în situația existentă, conform ridicării topografice vizată de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Ialomița. Cota terenului natural poate fi preluată din studiul topografic care a stat la baza prezentului P.U.Z., sau poate fi preluată dintr-o nouă ridicare topografică realizată de topografi autorizați.

Cota terenului amenajat (CTA) = cota terenului în situația propusă, în urma modelării terenului natural la cota specificată în proiectul de amenajare.

Atic = Parte a unei construcții situată deasupra cornișei și menită să mascheze acoperișul (DEX 1998). În cazul clădirilor cu acoperiș terasă, se consideră atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și având rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la 12,00 m măsurați de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției și până la atic.
- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția amplasării acestora în afara zonei de protecție a drumurilor, iar înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei.
- 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 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 geometrii, respectiv elementele fațadei.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice, în funcție de necesitățile fiecărei funcțiuni în parte. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se interzice dispunerea antenelor TV-satelit în locuri vizibile din circulațiile publice și dispunerea vizibilă (aeriană) a cablurilor CATV;
- Se va asigura evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din spațiile rezervate pietonilor, din spațiile mineralizate și din spațiile înierbate. Racordarea burlanelor se va face direct la canalizarea pluvială.
- Toate noile bransamente pentru electricitate, telefonizare, vor fi realizate îngropat;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelilor de utilități care nu pot fi prevăzute în interiorul construcțiilor li se va acorda o atenție deosebită încadrării acestora în imaginea vizuală a ansamblului în care se află;
- Se va impune instalarea unor sisteme de pre-tratare a apelor uzate (separatoare de hidrocarburi, separatoare de grăsimi), acolo unde activitățile desfășurate o impun (parcări, spălătorii, service-uri, cantine, restaurante, etc.).

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Gradul de ocupare a terenului (GOT) - raportul dintre suma suprafețelor construite a construcțiilor (amprenta la sol a construcțiilor), a platformelor betonate, aleilor, pavajelor, bazinelor, precum și a tuturor elementelor ce prezintă fundație - inclusiv a structurilor de tip pavilionar - și suprafața parcelei, exprimat procentual ($GOT = \frac{mp \text{ AC suprafețe mineralizate}}{mp \text{ teren}} * 100$). Raportul dintre suprafața mineralizată totală și suprafața parcelei ne arată gradul de mineralizare a parcelei în cauză. Definirea unui GOT maxim ajută la controlarea suprafețelor minerale totale din cardul loturilor în vederea respectării unor suprafețe decente de spații verzi.

Se va respecta un grad de ocupare a terenului (GOT) de maxim 70% din suprafața UTR-ului.

Amenajarea spațiilor verzi se va realiza astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe spațiile mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei, sau va fi prevăzut cu rigole de scurgere.

Se impune respectarea unei suprafețe minime de spațiu verde la sol echivalente cu 30% din suprafața UTR-ului.

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

- 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.
- Împrejmuirea funcțiunilor către stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, sub forma unor porți retractabile care să permită facil accesul carosabil pe teren. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Între parcele se vor realiza împrejmuiri opace sau care permit vizibilitatea (garduri de plasă etc), și pot avea maxim 2,00 metri înălțime.
- 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 (polycarbonat etc.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită - $(POT = mp\ AC / mp\ teren * 100)$

POT maxim = 40%

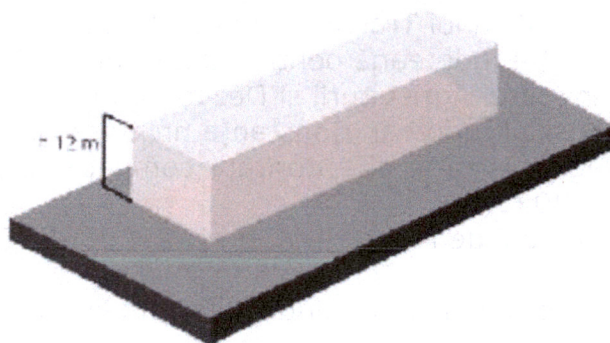
**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

Coeficient de utilizare a terenului (CUT volumetric) - raportul dintre volumul construit și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. CUT-ul volumetric este necesar pentru zonele în care înălțimea nivelului curent depășește cu mult înălțimea unui nivel convențional - $CUT\ volumetric = mc/mp\ teren$.

CUT volumetric maxim = 4,8 mc/mp teren

**Circulațiile pietonale, carosabile sau velo și amenajările urbane nu se vor lua în calculul CUT.*



Exemplu calcul POT și CUT. Sursa: autori

Exemplu calcul:

S. Teren = 1200 mp (24x50)

AC = 15 x 30 = 450 mp ; RH = 12 m

$POT = 450 / 1200 \times 100 = 37,5\%$

$CUT\ volumetric = 450 (AC) \times 12 (RH) / 1200 = 4,5\ mc/mp\ teren$

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă, PUZ
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- ilustrare de temă

Piese scrise :

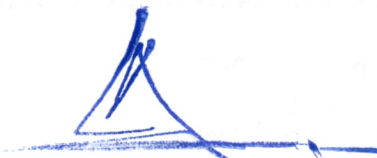
- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr.1340/17.06.2022 (valabil până la 16.06.2025)
- Aviz de oportunitate nr. 8217/13.01.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație și trafic
- Studiu inserție noi funcțiuni
- Studiu pedologic
- Studiu privind echiparea tehnico-edilitară
- Studiu privind protecția mediului
- Raportul informării și consultării publicului nr. 247213/18.12.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 8180/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 17276409/07.04.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 69171-320.965.597/10.04.2025
- aviz Orange nr. 31/30.03.2023
- aviz DIGI nr. 2520/12.09.2024
- aviz Termoficare Constanta nr. 4740/03.04.2023
- aviz Conpet nr. 34977/16.09.2024
- aviz Sucursala regionala CF Constanta nr. 7/2/2764/03.07.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. 11208 R/10.07.2023
- aviz Comisia de circulație nr. A 7154/01.11.2023
- aviz ANIF nr. A 122/30.08.2023
- aviz OUAI Valu lui Traian nr. 54/11.10.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1868/03.07.2023
- aviz Ministerul Agriculturii și Dezvoltării Rurale nr. 77/08.02.2024
- aviz Consiliul județean Constanța nr. 34/20.08.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului nr. 66/07.09.2023.
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2039/14.06.2023

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan și reglementare urbanistică teren parcela A 145/4/1, inițiator societatea EMOB DESIGN.RO SRL, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
cj. Claudia Pascale

Inspector,
Cristina Stamat

