



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 187/29.05.2025
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 228/2022

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 110790/29.05.2025, 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. 110986/29.05.2025;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 28 alin. (3) 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 MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" – indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 228/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private;
- solicitarea societății Project Resolv Consulting SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 105119/13.05.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

P R O P U N E:

Art. 1 – Se aprobă prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, aprobat prin HCL nr. 228/2022, până la data de 29.05.2028.

Art. 2 – 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



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 110790/20.05.2025

REFERAT DE APROBARE
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 228/2022

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 105119/13.05.2025, formulată de societatea Project Resolv Consulting SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, aprobată prin HCL nr. 228/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat;

Cunoscând prevederile art. 2 al HCL nr. 228/2022 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic zonal se poate prelungi după data de 30.05.2025 cu încă trei ani la solicitarea investitorului, coroborate cu prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 28 alin. (3) 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;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 228/2022.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

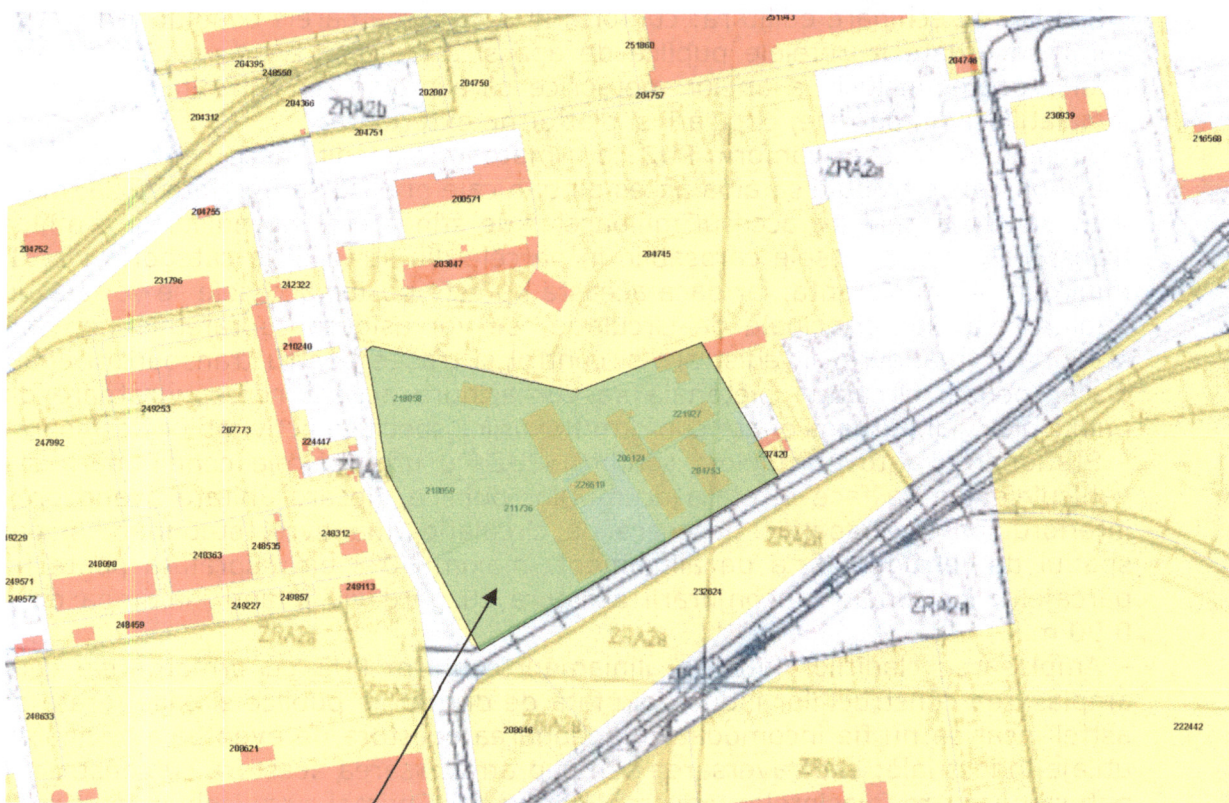


ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 110986/20.05.2025

Raport de specialitate
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal
aprobat prin HCL nr. 228/2022

Urmare adresei înregistrată sub nr. 105119/13.05.2025, formulată de societatea Project Resolv Consulting SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, aprobată prin HCL nr. 228/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat, consemnăm următoarele:

Conform prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, valabile la data adoptării HCL nr. 228/2022, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din din ZRA2a - zona de activități productive - subzona unităților predominant industriale:



Extras PUG / GIS

Zona de studiu

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

ZRA 2: activitati industriale productive, nepoluante desfasurate in constructii industriale mari, care necesita suprafete mari de teren (ZRA 2a); activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii (ZRA 2a);

- Utilizari admise cu conditionari:

ZRA 1 + ZRA 2 + ZRA 3 - conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de retehnologizare si ecologizare.

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

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

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

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta

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

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

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

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp$ teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: $CUT_{maxim} = 10.0 mc / mp$ teren

Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 228/2022 conține:

Piese desenate :

- încadrare în localitate și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- circulații
- simulare 3D

Piese scrise :

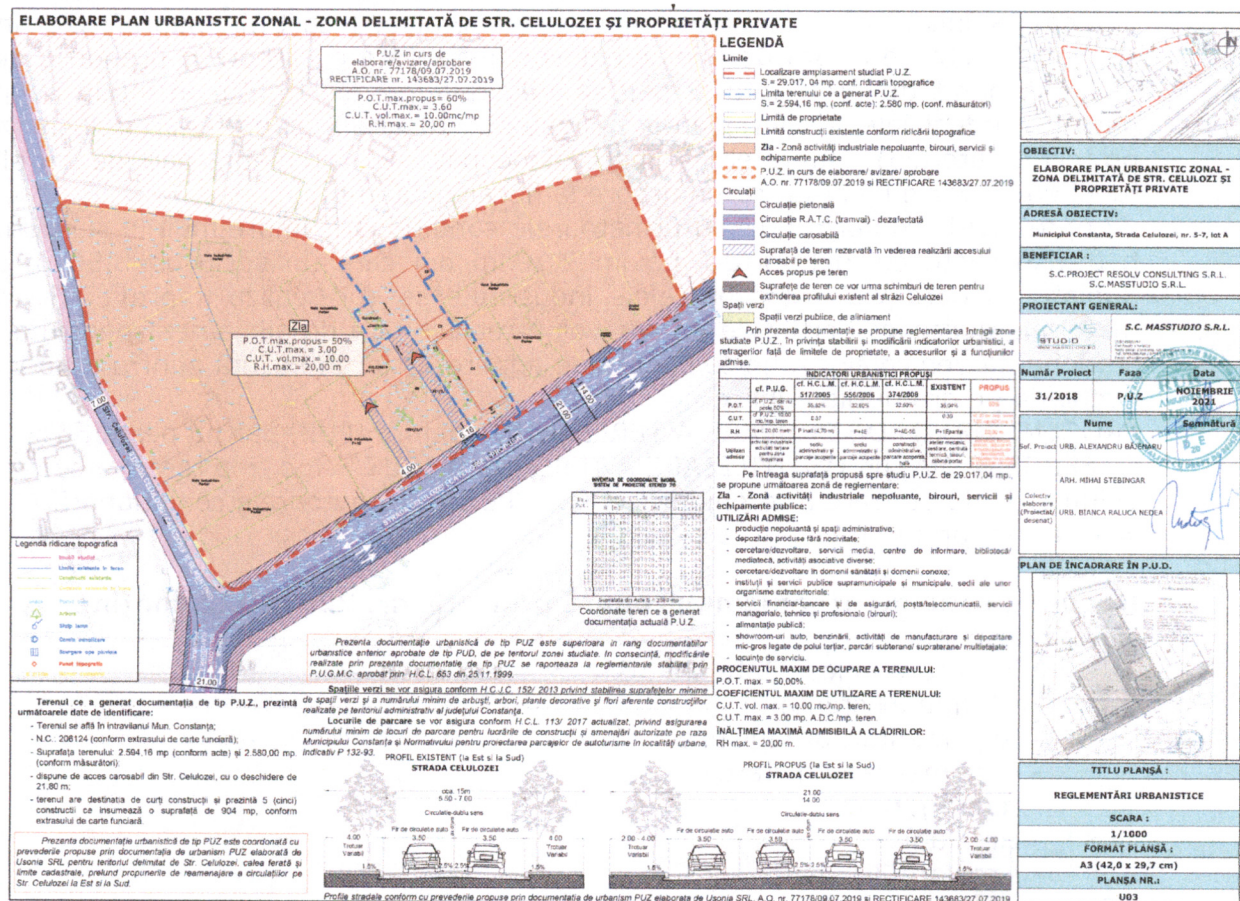
- Memoriu general

- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3241/3108.2018 (valabil până la 06.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 146110/01.10.2018
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Raportul informării și consultării publicului nr. 67344/28.03.2022.

Avize :

- RAJA nr. 867/17152/26.11.2018
- ENEL nr. 07087480/18.02.2021
- Engie nr. 316.047.951/12.02.2021
- RADET nr. B 18355/06.11.2018
- Telekom nr. 189/10.03.2021
- adresa Plitia Constanta nr. 477.235/23.03.2021
- aviz Comisia de circulație nr. A 6571/17.05.2021
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 5463 R / 05.05.2021
- adresa Serviciul patrimoniu nr. 73251/11.05.2021
- proces verbal de recepție OCPI nr. 2530/22.07.2021
- actul administrativ al autoritatii pentru protecția mediului nr. 12011 RP /18.12.2019

Reglementările PUZ aprobat prin HCL nr. 228/2022 stabilesc următoarele



Extras PUZ - Planșa reglementări urbanistice

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 29.017,04 mp., a fost reglementat, în baza considerentelor mai sus prezentate, conform următoarelor subzone de reglementare:

Zla - Zonă activități industriale nepoluante, de birouri, servicii și echipamente publice

Zona se compune din punct de vedere functional din terenuri ocupate de activități industriale nepoluante și/sau neproductive, birouri, servicii și echipamente publice. Astfel caracterul acesteia nu contravine din punct de vedere functional cu vecinătățile (zonă industrială).

Zlb - Zonă activități economice: funcțiuni industriale nepoluante, funcțiuni comerciale (tertiare) cu caracter extraurban și servicii tehnice, funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din aceasta zona fac parte atât unitățile existente care se mențin, se afla în proces de restructurare presupunând concurs în unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și de servicii.

5.2.1. UTILIZARE FUNCTIONALA UNITATILOR TERITORIALE DE REFERINTA PROPUSE

Zlb

UTILIZARI ADMISE:

- Hale producție, prelucrare, asamblare
- Sediul administrativ, birouri
- Depozit, centru de distribuție
- Comercializare materiale de construcții
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Parc de activități
- Parc logistic
- Infrastructura și spații destinate IMM-urilor
- Instalații de transfer intermodal de marfuri
- Colectare, depozitare și valorificare materiale reciclabile
- Autoservice, spalatorie auto
- Stație de combustibili cu servicii aferente
- Depozitare, distribuție și desfacere produse comerciale
- Comerț engros
- Showroom
- Autoservice, spalatorie auto
- Servicii, alimentație publică
- Centru de cercetare și formare profesională
- Incubator de afaceri
- Sediul birouri, firmă, companie
- Parc de activități
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare
- Sediul administrativ al regiilor, birouri, spații și anexe destinate personalului
- Servicii și dotări destinate personalului activităților economice (inclusiv locuințe de serviciu și locuințe de intervenție în condițiile Legii 114/1996, alimentație publică, servicii medicale, farmacie, grădiniță/centru educațional)
- amenajări aferente funcțiunii de bază: cai de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații plantate, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- parcaj colectiv subteran/suprateran/etajat.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se admite autorizarea de cladiri cu functiuni mixte din lista functiunilor admise la art 1

UTILIZARI INTERZISE:

- se interzic lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente;
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteoric;
- alte utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2.

ZlaUTILIZARI ADMISE:

- producție nepoluantă și spații administrative;
- depozitare produse fără nocivitate;
- cercetare/dezvoltare, servicii media, centre de informare, bibliotecă/ mediatecă, activități asociative diverse;
- cercetare/dezvoltare în domeniul sănătății și domenii conexe;
- instituții și servicii publice supramunicipale și municipale, sedii ale unor organisme extrateritoriale;
- servicii financiar-bancare și de asigurări, poștă/telecomunicații, servicii manageriale, tehnice și profesionale (birouri), incubator de afaceri
- alimentație publică;
- showroom-uri auto, service, spalatorii, benzinării, activități de manufacturare și depozitare mic-gros legate de polul terțiar, parcări subterane/ supraterane/ multietajate;
- locuințe de serviciu.

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI:

- se vor solicita avize din partea institutiilor abilitate, care au instituit zone de protectie;
- se vor accepta numai acele unitati de producție sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respectă normele de protecție a mediului.

UTILIZARI INTERZISE:

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA (concentrația maximă admisă);
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la *Utilizări admise cu condiționări*.

5.2.2. CONDIȚII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR**a) CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)**

- pentru activitati neproductive/producție nepoluantă se recomandă ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000,00 mp., iar frontul la strada de minim 20,00 m;
- dimensiunile minime se pastrează și in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii

b) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Amplasarea față de aliniament. În sensul prezentului regulament, prin aliniment se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

Zla și Zlb

Construcțiile vor fi dispuse pe aliniament sau vor fi retrase de la aliniament, conform caracterului strazii, cu următoarele condiții:

- amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate.

c) AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Zla și Zlb

Amplasarea în interiorul parcelei. Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- se interzice amplasarea clădirilor pe limita de proprietate în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de proprietate;
- construcțiile industriale sau de depozitare vor fi amplasate în interiorul terenului astfel încât să respecte distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, dar și circulația autovehiculelor de gabarite mari, necesare pentru buna funcționare activităților dezvoltate; totodată, circulația autovehiculelor nu va afecta desfășurarea circulației carosabile pe căile publice de comunicație;
- construcțiile ce adăpostesc locuințe de serviciu se vor amplasa respectând distanțele minime egale cu jumătate de înălțimea construcției, dar nu mai puțin de 3,00 m; distanța anterior menționată poate fi redusă conform unui studiu de însorire (cu respectarea perioadei minime de însorire a camerelor de locuit).
- se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului;
- amplasarea construcțiilor pe limitele de proprietate este permisă doar în cadrul aceleiași Unități Teritoriale de Referință (U.T.R.) și cu acordul scris al proprietarului terenului vecin.

5.2.3. CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

Zla si Zlb

a) Accesurile carosabile

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.

Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța.

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare, control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele.

b) Accesurile pietonale. Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură acces pietonal pentru construcție, potrivit importanței și destinației construcției.

- pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

5.2.4. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza Municipiului Constanța, conform H.C.L. 113/ 27.04.2017.

5.2.5. ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISĂ A CLĂDIRILOR

Se vor respecta următoarele prevederi:

Zla

- $RMH = P+5 - 20,00 \text{ m}$

Zlb

- $RMH = P+8 - 33,00 \text{ m}$

METODĂ DE CALCUL a regimului de înălțime propus prin prezentul regulament:

Condiții generale în ceea ce privește depășirea înălțimii maxime admise:

Peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic în următoarele condiții:

- pentru zona casei scării și liftului;
- pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații);
- înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent, sau conform specificațiilor echipamentelor și dotărilor tehnice, după caz;
- retragerea, față de aticul etajului inferior, a etajului tehnic va fi minimum egală cu înălțimea acestuia.

Înălțimea etajului curent se va stabili la faza D.T.A.C. în funcție de destinația construcției astfel încât să fie respectate toate normele în vigoare în coroborare cu prezentul regulament. Astfel, pentru funcțiuni a căror înălțime de nivel depășește condițiile generale al modului de calcul a înălțimii maxime admise anterior menționat, se va adapta numărul de niveluri al construcției încât să nu se depășească regimul maxim de înălțime al U.T.R.-ului în care se încadrează terenul pe care se propune realizarea construcției.

Se permite realizarea de subsol/ demisol; numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

Realizarea de supanțe sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul de înălțime maxim propus și a C.U.T. -ului maxim propus prin prezenta documentație.

5.2.6. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

- Arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- Se vor utiliza exclusiv materiale contemporane de calitate superioară (sticlă, plăci ceramice, finisaje metalice, pereți verzi de fațadă, tencuieli decorative etc.);
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- Se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit, la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- Amplasarea panourilor de afisaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanalele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010

5.2.7. CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

RACORDAREA LA REȚELELE PUBLICE DE ECHIPARE EDILITARĂ EXISTENTE:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele;
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții;
- c) Terenurile pe care se vor edifica construcțiile, vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune;
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare.

REALIZAREA DE REȚELE EDILITARE:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supratrană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea;
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură.
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii. Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare.

5.2.8. SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

Autorizația de construire va conține obligatia menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la Regulamentul General de Urbanism aprobat prin HG nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, cât și de H.C.J.C. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța.

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafața (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

*** Procentele minime, reprezintă raportul dintre suprafața aferentă spațiilor verzi și suprafața terenului deținută de investitor/ beneficiar, cu mențiunea că investitorul/ beneficiarul poate repartiza suprafața de spațiu verde pe:

- suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcarilor aferente menționate în anexa 5 a R.G.U., aprobat prin H.G.R. 525/1996, republicată;
- suprafața fațadelor construcțiilor;
- suprafața teraselor/ acoperisului.

5.2.9. ÎMPREJMUIRI:

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri opace, necesare pentru protecția împotriva intruziunilor, separarea unor servicii funcționale, asigurarea protecției vizuale;

- împrejuririle spre strada vor fi transparente cu înalțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejuriri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Înălțimea maximă a împrejuririlor va fi de 2,20 metri

5.3.1. POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI (P.O.T.)

- ZIa- POT max.= 50,00%
- ZIb- POT max.= 60,00%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI (CUT)

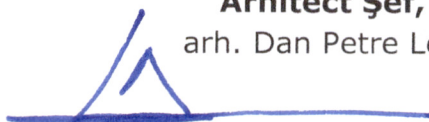
- ZIa - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren
- ZIa - CUT max. = 3.00 mp. A.D.C./mp. Teren
- ZIb - CUT vol. max. = 10.00 mc./mp. teren
- ZIb - CUT max. = 3.60 mp. A.D.C./mp. teren

De la data intrării în vigoare a HCL nr. 228/2022 până la data prezentei, demersurile întreprinse de investitori în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 228/2022, s-au limitat la solicitarea unui certificat de urbanism în vederea desființării a două construcții existente și împrejurire teren, înregistrat în evidențele primăriei sub nr. 102930/09.05.2025, certificatul de urbanism nefiind emis până la data prezentei.

Având în vedere că prevederile PUZ aprobat cu HCL nr. 228/2022 mențin și detaliază reglementările urbanistice prevăzute prin PUG și nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp;

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 prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Celulozei și proprietăți private, aprobat prin HCL nr. 228/2022, până la data de 29.05.2028, 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

