



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 231/23.06.2025
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale –
amplasare skid, construire spălătorie auto self service

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 137922/23.06.2025 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. 138048/23.06.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ 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:

- adresa prin care se solicită avizarea PUZ înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 153135/08.08.2024, completată cu adresa nr. 166528/29.08.2024;

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.

P R O P U N E:

Art. 1 – (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale – amplasare skid, construire spălătorie auto self service, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

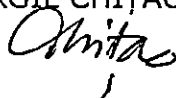
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 133 în suprafață de 1.151,92 mp (conform actelor de proprietate) și 1.152 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221586, înscris în cartea funciară nr. 221586 a UAT municipiul Constanța este proprietatea doamnei Pripoi Anastasia conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1028/04.03.2022 la Societatea profesională notarială „Consensus”.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 – Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iunie 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



Tabel sintetic cu suprafețele minime de spații verzi						
Nr. crt.	Zone funcționale	Suprafața	S spații verzi existente		S minime spații verzi propuse	
			mp	%	mp	% pe parcelă
1	ZS – zonă de servicii legate de autovehicule	1152	0	0	576	50,00
2	ZPV – zonă de parcuri publice și spații verzi	2000	0	0	1000	50,00
3	ZRA2a – subzona activităților productive predominant industriale	2062	1031	50,00	1031	50,00
4	Circulații	356	0	0	24	6,74
	TOTAL	5570	0	0	48704	46,17

JUDETUL CONSTANTA
PRIVIND PROIECTUL DE
DIRECȚIA DE
VIZAT LA PREZENT
Anexă la avizul nr.
132932/17.06.2025
ARHITECT ȘEF

Nr. crt.	Zone funcționale	Existent		Propus	
		Suprafața (mp)	%	Suprafața (mp)	%
1	ZS - zonă de servicii legate de autovehicule	0	0	1152	20,68
2	ZPV - zonă de parcuri publice și spații verzi	0	0	2000	35,91
3	ZRA2a - subzona activităților productive predominant industriale, din care:	5570	100	2062	37,02
3a	ZRA2A - subzona activităților productive predominant industriale care se mențin	2062	37,02	2062	37,02
3b	ZRA2A - circulații	149	2,67	0	0
3c	ZRA2A - Teren liber, neconstruit	1359	24,40	0	0
3d	ZRA2A - Platformă parcare (exclusiv)	2000	35,91	0	0
4	Spații verzi (exclusiv)	0	0	0	0
5	Circulații	0	0	356	6,39
TOTAL		5570	100	5570	100

PLAN URBANISTIC ZONAL

LEGENDA

	LIMITA TERITORIULUI PROPUȘ PENTRU STUDIUL P.U.Z.
	LIMITA TERENULUI CARE GENEREAZĂ P.U.Z.
	LIMITE CADASTRALE
	LIMITĂ ZONĂ DE REGLEMENTARE
	CONSTRUCȚII ESTIMATE PE PARCELA CARE A GENERAT PLANUL
	CONSTRUCȚII EXISTENTE MENȚINUTE, CONSOLIDATE, RENOVATE ȘI REVITALIZATE
	ZONA REGLEMENTATĂ ZRA 2a
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ, OCAZIONAL CAROSABILĂ
	CIRCULAȚIE PIETONALĂ
	PLATFORME BETONATE EXISTENTE MENȚINUTE ȘI AMENAJATE
	PARCARE AMENAJATĂ

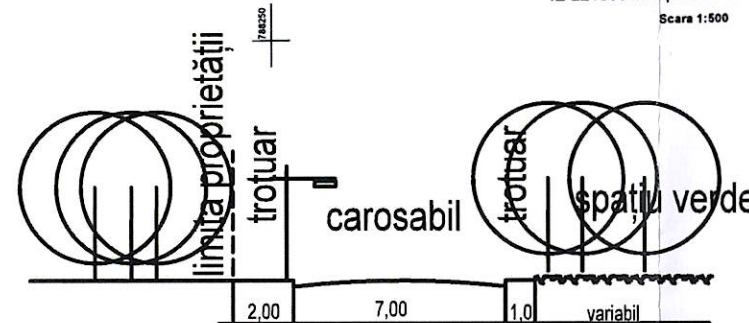
nr. înregistrare J13/906/2002 secretariat@allarhitectura.ro		cod unic RO 14536786 Unirii 19A 900532 Constanta	
all arhitectura			
FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
PUZ	PROIECTAT Designer	arh. IGNIȘ DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	PRIPOI ANASTASIA		DATA Date
PROIECT Project	P.U.Z. - AMPLASARE SKID GPL, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF SERVICE		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	CONSTANȚA, BD. AUREL VLAICU 133 ZONA FABRICA DE PÂINE		SCARA Scale
TITLUL PLANȘEI Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICĂȚIE		NR. PL Plan no.
Acest document este proprietatea S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Orice folosire, reproducere, distribuire, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului. This document is the property of S.C. ALL ARHITECTURA S.R.L. Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition are not allowed without the owner's consent.			

PLAN DE SITUAȚIE AVÂND CA SCOP SUPTOPOGRAFIC PENTRU ELABORARE P.U.Z.

Zona studiată delimitată de: B-dul Aurel Vlaicu, strada acces și limitele cadastrale ale imobilelor cu IE 221586, IE 259021, IE 247914, IE 250186 în suprafața de 7713mp.
Imobilul care generează PUZ-ul: Constanta, Bulevardul AUREL VLAICU, nr. 133, zona Fabrica de Paine IE 221586 în suprafața de 1152 mp.

Scara 1:500

SECȚIUNE PRIN ACCESUL PROPUȘ



INVENTAR DE COORDONATE
Sistem de proiectare STEREO 70
Plan de referință Marea Neagră 1975
- zona studiată PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(I+1)
X [m]	Y [m]	
1	302302.645	788267.085
2	302343.143	788202.279
3	302384.308	788135.413
4	302380.754	788129.542
5	302341.936	788125.472
6	302332.276	788123.231
7	302309.226	788118.452
8	302301.348	788151.583
9	302287.077	788211.746
10	302277.659	788251.150
11	302277.191	788251.004
12	302275.177	788259.508
13	302275.698	788259.652

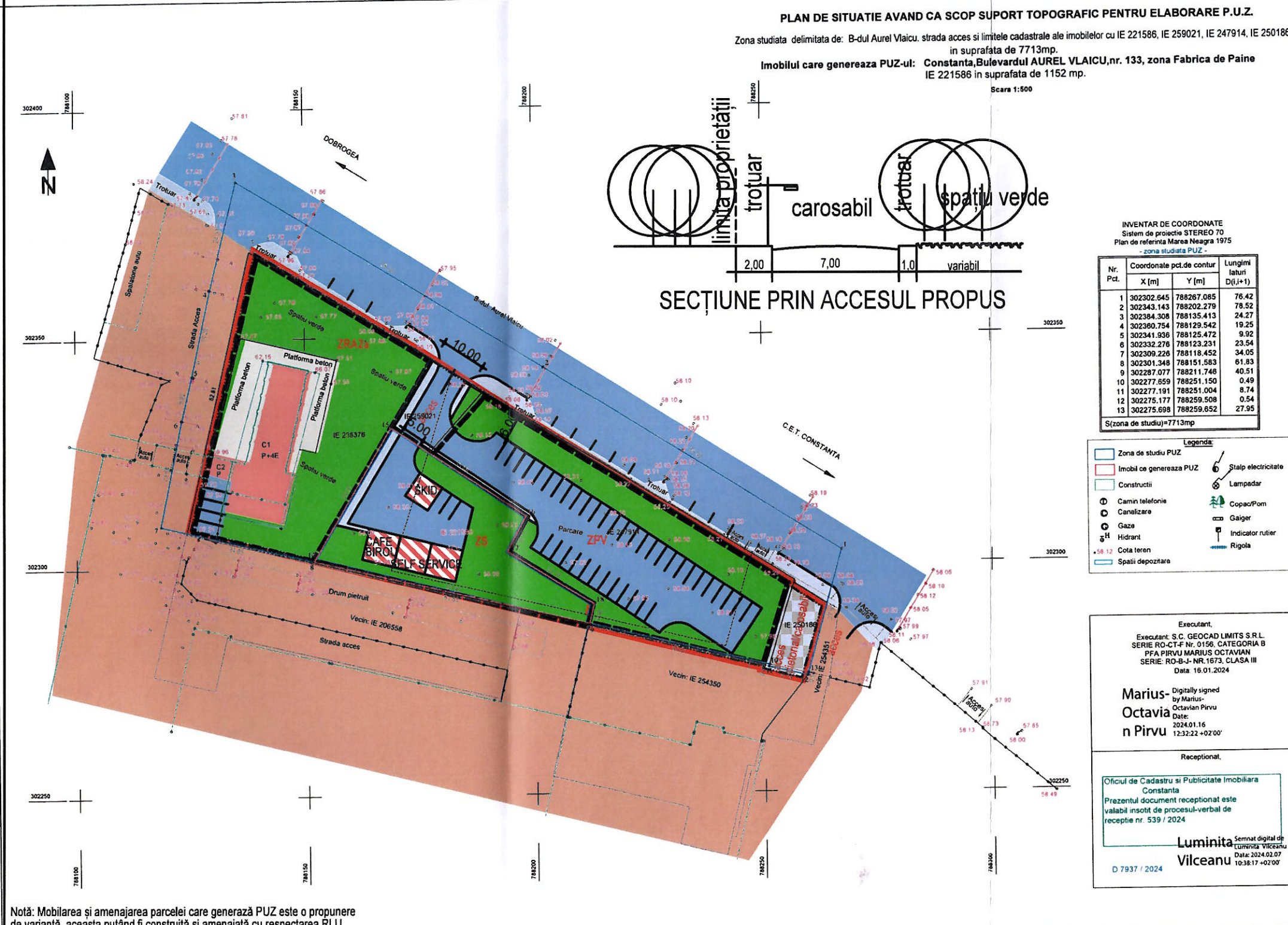
Zone de studiu PUZ	Stalp electrice
Imobil ce generează PUZ	Lampadar
Construcții	Copac/Pom
Camion telefonie	Gaiger
Canalizare	Indicator rutier
Gaze	Rigola
Hydrant	
Cota teren	
Spații depozitare	

Executant,
Executant: S.C. GEOCAD LIMITS S.R.L.
SERIE RO-CT-F Nr. 0158, CATEGORIA B
PFA PRIVOI MARIUS OCTAVIAN
SERIE RO-B-J-NR.1673, CLASA III
Data: 16.01.2024

Marius-Octavia
n Pirvu
12:32:22 +02:00'

Receptionat,

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară
Constanta
Prezentul document receptionat este
valabil însoțit de procesul-verbal de
recepție nr. 539 / 2024
Luminita Vilceanu
Semnat digital de
Data: 2024.02.07
10:38:17 +02:00'



Notă: Mobilarea și amenajarea parcelei care generează PUZ este o propunere de variantă, aceasta putând fi construită și amenajată cu respectarea RLU.



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR

Nr. 137922 / 23.06.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale –
amplasare skid, construire spălătorie auto self service

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale – amplasare skid, construire spălătorie auto self service, inițiator Pripoi Anastasia;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. 1677/16.06.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 15.06.2026),
- avizul de oportunitate nr. 141667/03.08.2023,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 205381/25.10.2024,
- avizul nr. 132932/17.06.2025 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 teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale – amplasare skid, construire spălătorie auto self service.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 1380h2/23.06.2025

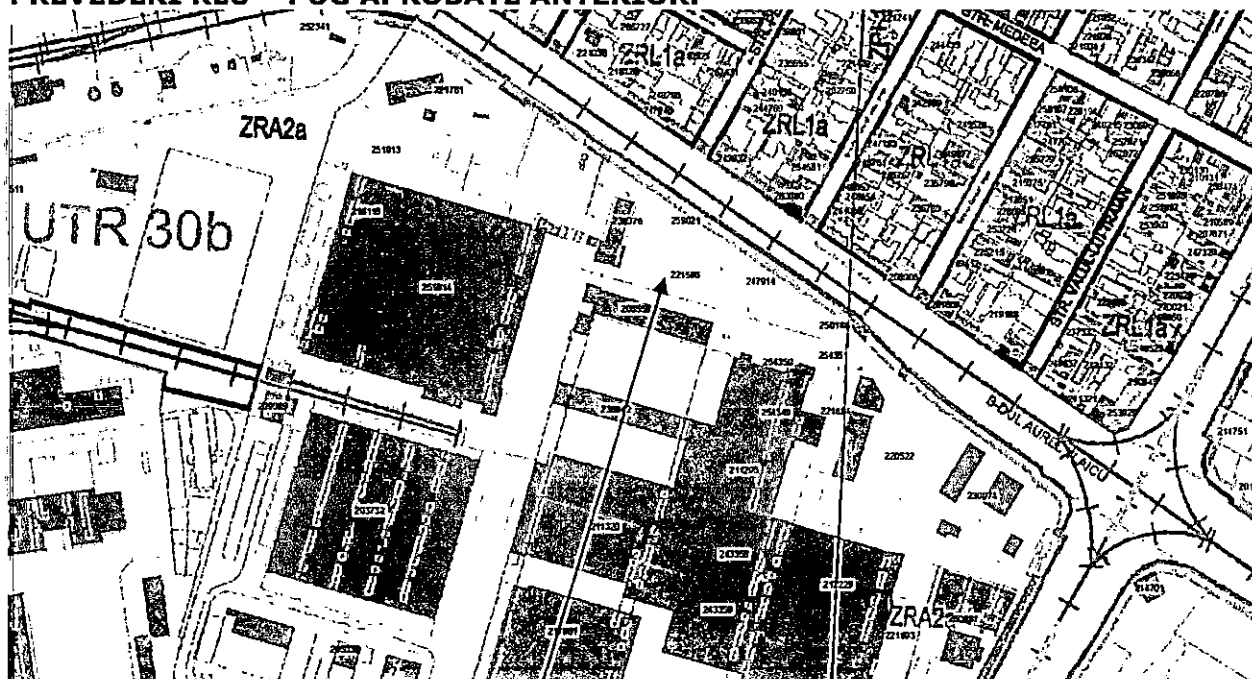
Raport de specialitate
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de
bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale –
amplasare skid, construire spălătorie auto self service

Urmare solicitării doamnei Pripoi Anastasia înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 153135/08.08.2024, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale – amplasare skid, construire spălătorie auto self service, completată cu adresa nr. 166528/29.08.2024, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 133 în suprafață de 1.151,92 mp (conform actelor de proprietate) și 1.152 mp (conform măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 221586, înscris în cartea funciară nr. 221586 a UAT municipiul Constanța este proprietatea doamnei Pripoi Anastasia conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 1028/04.03.2022 la Societatea profesională notarială „Consensus”.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 221586

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 133 face parte din zona de reglementare ZRA2a – zona activităților productive și de servicii - subzona unităților predominant industriale.

- 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 2 - 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 re tehnologizare si ecologizare.

ZRA 2: sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

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

- Caracteristici ale parcelor: 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 parcelor 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 inaltimeilor 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 Hmax la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre alinamente; 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 alinament 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 inaltime 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 alinament 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.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1677/16.06.2023 (cu valabilitate prelungită conform legii până la 15.06.2026), precum și a avizului de oportunitate nr. 141667/03.08.2023, 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

– circulații carosabile și pietonale pentru accesuri la parcelele nealiniat la bd. Aurel Vlaicu – parcela fără nr. cad.

Prezentul R.L.U. reglementează zonele **ZS** și **ZPV**. Circulațiile publice și private de pe parcelele 259021 și 250186 se vor realiza pe baza unor proiect de specialitate avizate și autorizate conform legii.

IV. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE zona M

IV.A ZS – zonă de servicii legate de autovehicule

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- AMPLASARE SKID GPL, CONSTRUIRE SPĂLĂTORIE AUTO/SELF-SERVICE,
- Servicii pentru autovehicule – spălătorie, verificare tehnică, etc.,
- Parcări amenajate,
- Funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare; sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului,
- Amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi, împrejurimi și control acces, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare,

Se va admite de asemenea autorizarea de funcțiuni mixte, din lista utilizărilor admise.

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI

- alimentație publică – cafeterie, fast food, cantină
- mic comerț specializat pentru autovehicule, produse alimentare preambalate
- birouri administrative

cu condiția să deservească activitățile principale sau să nu depășească 20% din suprafața terenului.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE

- locuințe
- instituții
- activități legate de sănătate
- învățământ
- 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

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Dimensiunile și forma terenurilor pe care se vor realiza obiectivele vor urmări necesitățile funcțiunilor respective, conform normelor specifice.

Nu sunt permise dezmembrări din care să rezulte terenuri cu suprafața mai mică decât 1000 mp, cu excepția celor destinate echipamentelor edilitare sau în scopul trecerii în domeniu public, în vederea lărgirii arterelor de circulație.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile se pot amplasa pe aliniament sau retras, corespunzător necesităților funcționale.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage cu minimum 2,0m față de limitele sudică și vestică.
A se consulta planșa de reglementări.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea funcționării obiectivelor în deplină siguranță și conform necesităților funcționale. Nu sunt restricții referitoare la însoțire.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier se asigură de pe aleea de acces prevăzută pe parcela cu nr. cad. 259201. A se consulta planșa de reglementări.

Parcela trebuie să aibă acces auto și pietonal, cu lățimea minimă de 5 metri pentru autoturisme și minimum 1,0 metru pentru pietoni (poartă). Dimensionarea accesului auto se va face atât pentru vizitatori cât și pentru aprovizionare.

Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri pe cel puțin o fațadă a construcțiilor, și pe două fațade, dacă funcțiunea o cere.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului în spațiile publice a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Numărul locurilor de parcare necesare se va stabili conform R.G.U. și necesităților funcționale, pentru funcțiunile principale, luând în considerare că funcțiunile complementare deservesc aceeași utilizatori.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Rh maxim = P+1 sau echivalent D+P, maximum 8,0 m

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul clădirilor va oglindi funcțiunea acestora și va ține seama de caracterul zonei. De asemenea, aspectul clădirilor se va armoniza și cu construcțiile vecine valoroase din punct de vedere estetic, cu care se află în relații de co-vizibilitate.

Se vor urmări:

- utilizarea unui limbaj de exprimare arhitecturală contemporan și unitar pentru întreaga zonă;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoienică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Parcajele acoperite, gardul spre stradă și anexele vizibile din circulațiile publice se vor armoniza ca finisaje și arhitectură cu clădirea principală.

Se vor folosi structuri definitive de zidării portante, cadre de beton armat, structuri metalice sau prefabricate. Se recomandă parcaje din dale înierbate carosabile, evitându-se suprafețele mineralizate de mari dimensiuni.

Nu sunt permise calcane vizibile din spațiul public.

Art. 12. *REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ*

Toate obiectivele vor avea asigurate accesul la utilități, atât pentru organizarea de șantier, cât și pentru construcții definitive.

Investitorul va respecta cerințele prevăzute în normele tehnice de racordare la rețelele electrice de interes public. Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiu verde propriu. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre suprafețele domeniului public sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Deșeurile se vor depozita pe platforme special amenajate, cu pubele separate pe sortimente de deșeuri, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora. Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului.

Art. 13. *REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI*

- spațiile libere vizibile din circulațiile publice vor fi tratate ca grădini de fațadă.
- spațiile neconstruite și neocupate de accesuri și trotuare de gardă vor fi înierbate și plantate cu minimum un arbore la fiecare 100 mp;
- pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcțiilor, este interzisă impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei, trotuare de gardă și accesuri;
- între aliniament și clădiri sau amenajările funcționale terenul se va amenaja ca fâșie verde de protecție, cu excepția accesurilor necesare
- se va respecta și H.G.R. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism – anexa 6;

- se va respecta H.C.J. 152/2013
- se recomandă folosirea speciilor endemice.

Art. 14. *REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI*

- se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiRI din materiale de calitate, asemenea construcțiilor principale de pe teren, care se încadrează și în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, etc.;
- gardurile spre domeniul public și privat vor fi metalice, suport pentru plante cățărătoare, cu înălțimea de maximum 2,2 m sau vor fi transparente,
- se interzice deschiderea porților de acces pietonal sau auto pe domeniul public;

- împrejuririle spre domeniul public nu sunt obligatorii; în cazul în care nu sunt prevăzute împrejuriri spre domeniul public, indicarea limitelor de proprietate poate fi realizată prin diferențierea tratării pavajelor față de trotuarele publice și prin plantații, jardiniere, elemente decorative;
- pentru mascarea unor obiecte care țin de utilități (platforme gospodărești, puncte de transformare, bransamente etc.) sau a unor calcane parter, sunt permise împrejuriri, îmbrăcate în vegetație;
- gardurile spre proprietățile private învecinate pot fi de maxim 2,2 metri înălțime față de cota terenului amenajat, dublate de gard viu sau plante agățătoare pe părțile vizibile din spațiul public;
- nu se vor realiza garduri care să rețină și să radieze căldura, având consecințe directe și imediate asupra confortului resimțit în zona adiacentă și distrugând (părjolind) vegetația aflată în vecinătate

Art.15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.
P.O.T. maxim = 50%

Art.16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.
C.U.T. Maxim = 1,0

IV.B ZPV – zonă de parări și spații verzi

Art.1. UTILIZĂRI PERMISE

- parări amenajate acoperite și descoperite – copertine, pergole,
- punct de alimentare cu energie a autovehiculelor,
- punct de apă/aer
- funcțiuni aferente echipării tehnico-edilitare: construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare, căi de acces carosabile și pietonale,
- spații verzi și amenajări peisagere,
- împrejuriri și control acces,
- obiecte de artă
- loc de joacă pentru copii
- loc de odihnă public

Art.2. UTILIZĂRI PERMISE CU CONDIȚIONĂRI
Nu e cazul.

Art.3. UTILIZĂRI INTERZISE
Orice alte construcții nementionate la art. 1 și 2

Art.4. REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII

Nu sunt permise dezmembrări, cu excepția celor destinate echipamentelor edilitare.

Art.5. REGIMUL DE ALINIERE A CONSTRUCȚIILOR

Construcțiile se vor amplasa retras cu minimum 6,0m față de aliniamentul la bd. Aurel Vlaicu.

Art.6. AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

Construcțiile se vor retrage cu minimum 2,0m față de vecinătățile aflate în proprietatea persoanelor fizice și juridice.

A se consulta planșa de reglementări.

Art.7. AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

Amplasarea și configurarea clădirilor pe parcelă se va face cu asigurarea funcționării obiectivelor în deplină siguranță și conform necesităților funcționale. Nu sunt restricții referitoare la însorire.

Art.8. REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESURILOR OBLIGATORII

Accesul rutier se asigură de pe aleea de acces prevăzută pe parcela cu nr. cad. 259201. A se consulta planșa de reglementări.

Se va asigura accesul autospecialelor de pompieri.

Se vor asigura, de asemenea, lățimea și înălțimea de trecere corespunzătoare accesului ambulanțelor și autovehiculelor de colectare a deșeurilor – minimum 3,5 metri lățime și 4 metri înălțime liberă.

În toate cazurile este obligatorie asigurarea accesului a persoanelor cu handicap, conform normativelor legal aprobate.

Art.9. STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei, în afara circulațiilor publice. Atât spațiul de parcare/garare, cât și cele de circulație și manevrare a autovehiculelor se vor amplasa și dimensiona conform normativelor în vigoare.

Numărul locurilor de parcare se va stabili prin temă de proiectare de către Primăria mun. Constanța.

Art.10. REGIMUL DE ÎNĂLȚIME A CONSTRUCȚIILOR

Rh maxim = maximum 5,0 m

Art.11. ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR. CATEGORII DE MATERIALE DE CONSTRUCȚIE

Aspectul construcțiilor – pergole sau copertine – și al amenajărilor, de factură contemporană.

Se vor urmări:

- utilizarea unui limbaj de exprimare arhitecturală contemporan și unitar pentru întreaga zonă;
- folosirea acoperișurilor, teraselor și/sau pereților verzi în scopul îmbunătățirii microclimatului

Sunt interzise folosirea la exterior a:

- materialelor de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatră artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- finisajelor exterioare și învelitorilor în culori saturate, stridente și strălucitoare.

Se vor folosi structuri definitive de, cadre de beton armat, structuri metalice sau lemn. Se recomandă parcaje din dale înierbate carosabile, evitându-se suprafețele mineralizate de mari dimensiuni.

Art.12. REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARĂ

Se vor asigura:

- iluminatul public,
- puncte de apă potabilă pentru public,
- alimentare cu energie electrică pentru autovehicule,
- punct de apă/aer pentru autovehicule

Branșamentele se vor executa îngropat și vor fi autorizate conform legii, cu avizul deținătorilor de rețele.

Se va asigura în mod special evacuarea rapidă și captarea apelor meteorice din domeniul public în spațiile verzi sau în rețeaua de canalizare.

Amenajările exterioare vor asigura evacuarea apelor meteorice controlat, în spațiul verde propriu. Este interzisă dirijarea acestor ape înspre trotuare sau spre terenurile vecine. Este interzisă evacuarea apelor uzate contaminate cu hidrocarburi înainte de trecerea lor prin separatoare de hidrocarburi.

Pentru alimentarea cu apă a obiectivelor se vor executa branșamente la rețeaua publică, care va fi extinsă și în zona studiată. Acestea se vor executa pe baza autorizării și avizului R.A.J.A.. Se vor respecta prevederile Regulamentului Serviciului privind montarea de separatoare de grăsimi și/sau hidrocarburi conform standardelor și normelor tehnice în vigoare.

Canalizarea apelor uzate menajere se va face la rețeaua publică a R.A.J.A., care se va extinde în zonă, conform unui proiect de specialitate aprobat și avizat legal. Apele pluviale din incinte și din zonele publice se vor dirija către suprafețele înierbate. După caz, se vor amplasa separatoare de hidrocarburi și decantoare de particule incompatibile cu vegetația.

Construirea obiectivelor se va face cu avizul deținătorilor de rețele electrice. Pentru racordarea la energia electrică sunt necesare lucrări de branșament la rețelele publice. Acestea se vor autoriza pe baza unui proiect aprobat și avizat, conform legii. Se pot folosi și surse alternative de energie (celule fotovoltaice, pompe de caldură, etc.). Pe parcele se pot amplasa stații de transformare, după caz. Săpăturile în zona liniei electrice subterane se vor executa manual, cu asistența tehnică adin partea Zoneri MT/JT Constanța.

Execuția lucrărilor în zona instalațiilor Orange Communications se va executa numai sub asistența tehnică a companiei, iar lucrările se vor executa obligatoriu manual și în prezența delegaților Orange Communications.

Clădirile și/sau instalațiile se vor branșa la rețeaua publică de alimentare cu gaze naturale existentă pe bd. Aurel Vlaicu, pe baza de proiect aavizat și autorizat conform normelor în vigoare. Racordarea se va face în regim de presiune medie. Viitoarele construcții se vor amplasa / poza la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune medie. Se interzice:

- efectuarea săpăturilor și lucrărilor de orice fel în zona de siguranță a obiectivelor de gaze naturale
- efectuarea săpăturilor în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale fără avizul prealabil al operatorului de sistem
- să depoziteze materiale pe căile de acces și în zona de protecție a obiectivelor de gaze naturale
- să intervină în orice mod asupra echipamentelor și instalațiilor de gaze naturale

Se va respecta legislația în vigoare privind regimul deșeurilor și protecția mediului. Deșeurile menajere se vor colecta în incinta fiecărei proprietăți în pubele, pe sortimente de deșeuri, pe platforme impermeabile amenajate corespunzător, echipate cu robinet și scurgere, la care pot avea acces autoutilitarele de colectare a acestora, sau în camere speciale de depozitare înglobate în construcții.

Art. 13. REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPAȚII VERZI

- se vor utiliza specii endemice, rezistente la noxe
- se va planta cu minimum un arbore la fiecare 100 mp de spațiu verde,
- se va asigura spațiu verde pe minimum 50% din suprafața parcelei.

Art. 14. REGULI CU PRIVIRE LA ÎMPREJMUIRI

- nu sunt permise împrejurimi spre vecinătățile aflate în domeniu public.

Art. 15. INDICATORI PRIVIND OCUPAREA TERENULUI – P.O.T.

P.O.T. maxim = 50% - pentru platforme și parcaje

Art. 16. INDICATORI PRIVIND UTILIZAREA TERENULUI – C.U.T.

C.U.T. Maxim = 0,5

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. 1677/16.06.2023 (valabil până la 15.06.2026)
- Aviz de oportunitate nr. 141667/03.08.2023
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație și trafic
- Studiu inserție noi funcțiuni
- Raportul informării și consultării publicului nr. 205381/25.10.2024.

Avize :

- aviz RAJA nr. 6215/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 18257638/04.10.2023
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 62362-320.400.416/03.12.2024
- aviz Orange nr. 618/27.09.2023
- aviz Total Grup Telecom nr. 136/18.09.2023
- aviz Societatea Termoficare Constanta nr. 16307/20.09.2023
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 2625 R/29.02.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7197/22.12.2023
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1325/U/12.12.2023
- aviz Statul major general nr. DT/13537/29.11.2023
- aviz Consiliul Județean Constanta nr. 26/08.07.2024
- proces verbal de recepție OCPI nr. 539/07.02.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 88/28.12.2023.

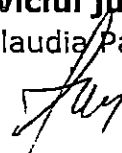
Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de bd. Aurel Vlaicu și limite cadastrale – amplasare skid, construire spălătorie auto self service, 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

