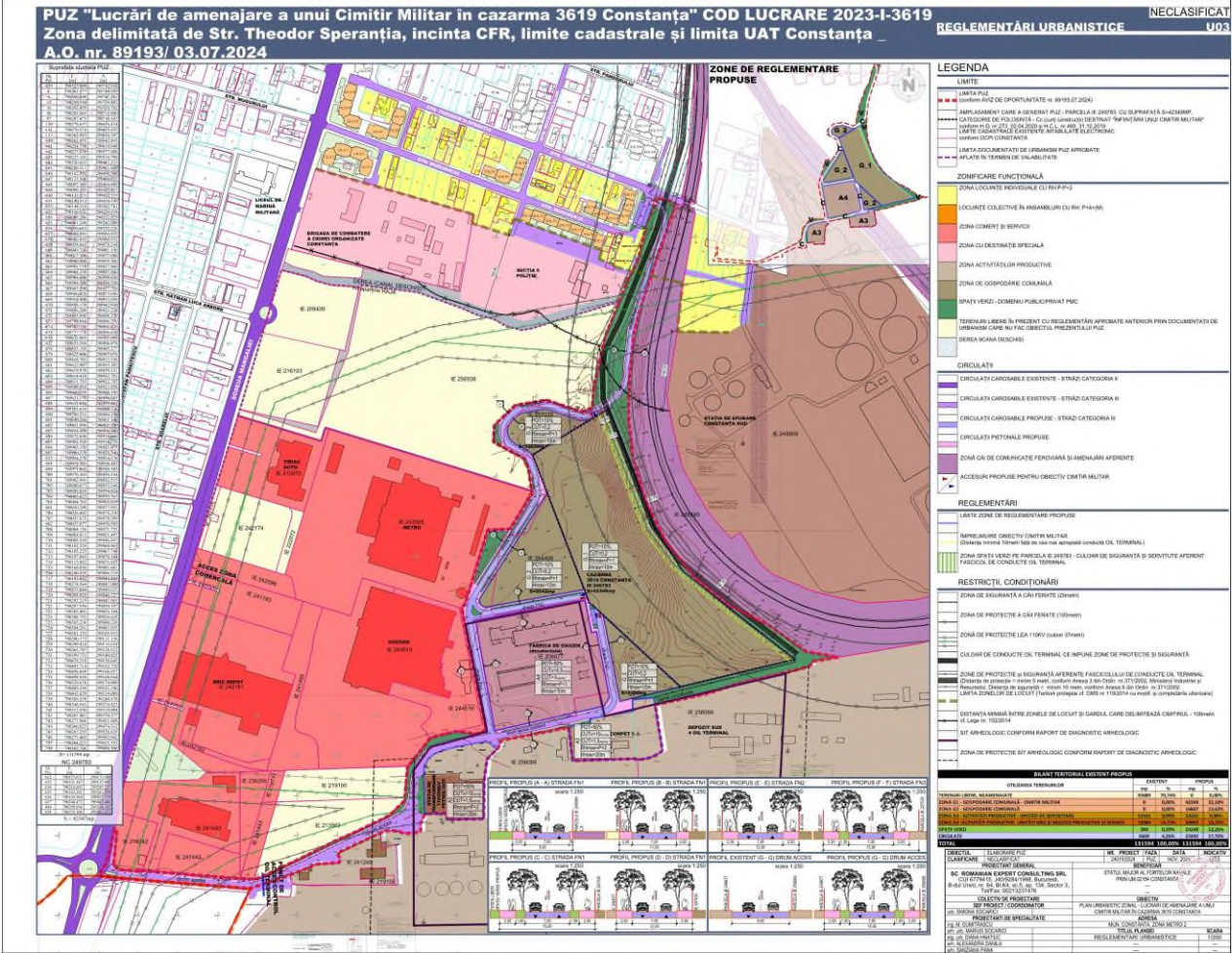


CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE
PUZ - “LUCRĂRI DE AMENAJARE A UNUI CIMITIR MILITAR ÎN CAZARMA 3619 CONSTANȚA”,
COD LUCRARE 2023-I-3619
ZONA DELIMITATĂ DE STR. THEODOR SPERANȚIA, INCINTA CFR, LIMITE CADASTRALE ȘI LIMITA UAT
(conform AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 89193/03.07.2024)

INIȚIATOR: MINISTERUL APĂRĂRII NAȚIONALE, UM 02248 București
ELABORATOR: S.C. ROMANIAN EXPERT CONSULTING S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN.CONSTANȚA,
ÎN PERIOADA 30.06.2025-24.07.2025

OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro SAU
PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212,
COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANĂ SAU
DEPUSE LA REGISTRATURA PMC LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) DIN INCINTA CITY PARK MALL,
BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU, NR.116C

ȘEDIINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
BD. TOMIS NR.51, ÎN DATA DE 18.07.2025 ÎNTRE ORELE 11:00 – 12:00.

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI EVENTUALELE
OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE.
INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RASPUNSUL LA
OBSERVAȚIILE TRANSMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR GEORGIANA TERCIU. ADRESA:
PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, CAMERA 212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ

DATE DE CONTACT ELABORATOR: office.usonia@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI:
CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN
ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA
> ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 30.06.2025-24.07.2025
> COMUNICARE REZULTATE: 25.07.2025-03.08.2025

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afherent

**P.U.Z. – “Lucrări de amenajare a unui Cimitir Militar în cazarma 3619
Constanța”, cod lucrare 2023-I-3619
Zona delimitată de
Str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale și limita UAT
Conform Aviz de oportunitate nr. 89193/03.07.2024**

INIȚIATOR: Ministerul Apărării Naționale, prin UM 02248 București
cu sediul în Mun. București, sector 6, str. Drumul Taberei, nr.7H,
tel./fax 021-319.81.57

BENEFICIAR: Statul Major al Forțelor Navale,
cu sediul în Mun. București, Șos.București-Ploiești, km.10.5,
tel: 021.319.6052, fax:021.319.4019 prin

UM 02154 Constanța,
cu sediul în strada Ștefăniță Vodă, nr.4, Constanța, Jud. Constanța

PROIECTANT GENERAL PUZ: SC ROMANIAN EXPERT CONSULTING SRL
COORDONARE : Urb. Simona Șocarici

2024-2025

CUPRINS

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECȚIUNEA 1:	Reguli cu privire la păstrarea integritatii mediului și protejarea patrimoniului natural și construit
ARTICOLUL 3	Terenuri agricole în extravilan
ARTICOLUL 4	Terenuri agricole în intravilan
ARTICOLUL 5	Suprafețe împadurite
ARTICOLUL 6	Resursele subsolului
ARTICOLUL 7	Resurse de apă și platforme meteorologice
ARTICOLUL 8	Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate
ARTICOLUL 9	Zone construite protejate
SECȚIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special
ARTICOLUL 12	Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echipării edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilității funcțiilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrări de utilitate publica

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1:	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea față de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea față de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea față de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri față de fașa de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea în interiorul parcelei
SECȚIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accesuri carosabile
ARTICOLUL 26	Accesuri pietonale

SECȚIUNEA 3:

ARTICOLUL 27
ARTICOLUL 28
ARTICOLUL 29

Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
Realizarea de rețele edilitare
Proprietatea publică asupra rețelelor edilitare

SECȚIUNEA 4:

ARTICOLUL 30
ARTICOLUL 31
ARTICOLUL 32

Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

Parcelarea
Înălțimea construcțiilor
Aspectul exterior al construcțiilor

SECȚIUNEA 5:

ARTICOLUL 33
ARTICOLUL 34
ARTICOLUL 35

Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

Parcaje
Spații verzi
Împrejurimi

CAPITOLUL 4
DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36
ARTICOLUL 37

Autorizarea directă
Destinația unui teren sau a unei construcții

PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38

Lista zonelor funcționale

PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementări pentru zonele funcționale

ANEXA 1
ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ
ANEXA 2
PROFILE STRADALE
ANEXA 3
SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice care stă la baza Planului urbanistic zonal "P.U.Z. – «Lucrări de amenajare a unui Cimitir Militar în cazarma 3619 Constanța», cod lucrare 2023-I-3619, Zona delimitată de Str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale și limita UAT".
- (2) Regulamentul stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, delimitat conform Articol 2.
- (3) Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care întărește și detaliază prevederile PUZ.
- (4) Odată aprobat, PUZ împreună cu RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (5) La baza elaborării prezentului RLU stă Regulamentul General de Urbanism aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului General de Urbanism, cu completările ulterioare.
- (6) Documentația PUZ este întocmită în conformitate cu "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.
- (7) RLU se sprijină pe o vastă bază legală formată din:
 - a. Legi și acte normative care cuprind regului privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
 - b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
 - c. Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – **"Lucrări de amenajare a unui Cimitir Militar în cazarma 3619 Constanța", cod lucrare 2023-I-3619 se aplică** în teritoriului marcat în cadrul pieselor desenate aferente prezentei documentații ca **limita PUZ, conform Avizului de oportunitate nr. 89193/03.07.2024** eliberat de Primăria Municipiului Constanța, fiind delimitat astfel:
 - a) La nord: strada Theodor Speranția
 - b) La sud: limita UAT Constanța, limite cadastrale aferentei incintei OilTerminal
 - c) La est: limite cadastrale aferente CNCF CFR SA
 - d) La vest: limite cadastrale și Șoseua Mangaliei
- (2) Amplasamentul care a generat documentația PUZ este parcela cu număr cadastral IE 249783 - Cazarma 3619 Constanța aflată în domeniul public al Statului Român, în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în temeiul Hotărârii de Guvern nr.273 din 02.04.2020, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 298 din 09.04.2020, înscris în Cartea Funciară 249783 UAT Constanța cu numărul cadastral 249783, conform încheierii nr. 174762 din 11.12.2019.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru

realizarea prezentelor prevederi.

(5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

(6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

(7) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele situate în interiorul zonei delimitată conform paragraf (1).

(8) Prin prezentul PUZ și Regulament Local De Urbanism se modifică prevederile Planului urbanistic general (PUG) al Mun. Constanța și Regulamentului local de urbanism (RLU) aferent acestuia, aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.77/2011, HCL nr.81/2013, HCL 327/2015, HCL nr.429/2018 și HCL nr.417/2023 și se stabilesc noi zone de reglementare conform Articolului 38 la prezentul regulament.

(9) Prevederile prezentului regulament se aplică pe toată perioada de valabilitate a prezentei documentații de urbanism care va fi stabilită prin hotărârea de aprobare a acesteia în conformitate cu gradul de complexitate și cu prevederile acesteia. La expirarea termenului stabilit prin Hotărârea de Consiliu Local de aprobare a prezentei documentații de urbanism se vor aplica prevederile legale în vigoare conform Legii nr.350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul (cu modificările și completările ulterioare), respectiv prevederile Articolului 56, alin. (5):

Valabilitatea prevederilor documentațiilor de amenajare a teritoriului și de urbanism se extinde de drept pentru acele investiții care au început în timpul perioadei de valabilitate, până la finalizarea acestora, în următoarele situații:

a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;

b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;

c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare

și prevederile Articolului 28, alin. (3) din Normele Metodologice din 26 februarie 2016 de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism:

Pentru planurile urbanistice aflate în termenul de valabilitate stabilit prin hotărârea de aprobare a acestora, valabilitatea poate fi prelungită tot prin hotărâre a consiliului local, pe baza analizei de specialitate, dacă se mențin reglementările urbanistice prevăzute și dacă acestea nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp.

(10) Având în vedere obiectivele de utilitate publică prevăzute se propune aprobarea valabilității prezentului PUZ pe toată perioada până la aprobarea actualizării Planului urbanistic general sau a unei noi documentații de urbanism modificatoare.

PARTEA II

REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2

TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

SECȚIUNEA 1:

Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

(1) Nu este cazul. Zona reglementată prin PUZ face parte din **teritoriul intravilan al Mun. Constanta** conform PUGMC aprobat prin HCL nr.653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.77/2011, HCL nr.81/2013, HCL 327/2015, HCL nr.429/2018 și HCL nr.417/2023.

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

(1) Nu este cazul. În limita PUZ se află terenuri având categoria de folosință curți-construcții.

ARTICOLUL 5 Suprafețe împadurite

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

ARTICOLUL 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

(1) În limita PUZ nu se află cursuri de apă, lucrări de gospodărire și de captare a apelor, platforme meteorologice.

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor care, prin amplasament, funcțiune, volumetrie și aspect arhitectural - conformare și amplasare goluri, raport gol-plin, materiale utilizate, învelitoare, paleta cromatică etc. - depreciază valoarea peisajului este interzisă.

(2) În limita PUZ nu se afla zone naturale protejate. Zona nu are valoare peisagistică recunoscută.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

(1) În limita PUZ nu se află zone construite protejate.

(2) Conform Certificatului de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 emis de Ministerul Apărării Naționale, Lista monumentelor istorice (LMI) precizează imobilul cu denumirea „Așezare” la poziția 21, cod CT-I-s-A-02556 și adresa la Sud de intrare în portul Constanța Sud, zona fabrica de oxigen.

(3) Conform contractului nr. 51/D/2024 încheiat între Muzeul de Istorie Națională și Arheologie Constanța și beneficiarul Statul Major al Forțelor Navale prin UM 02154 Constanța, s-au efectuat evaluarea de teren și operațiuni de diagnostic arheologic intrusiv pe terenul situat în zona de Sud a municipiului Constanța în apropiere de Metro 2, nr. cad. 249783. Diagnosticul arheologic a avut drept scop precizarea potențialului arheologic al terenului prin investigații intrusive și stabilirea regimului de protecție al eventualelor descoperiri și efectuarea acestuia nu a condus la identificarea de complexe arheologice antice pe terenul beneficiarului Statul Major al Forțelor Navale prin UM 02154 Constanța.

(4) Diagnosticul intrusiv efectuat de MUZEUL DE ISTORIE NAȚIONALĂ ȘI ARHEOLOGIE CONSTANȚA propune delimitarea sitului de la fosta Fabrică de Oxigen conform Anexei 3 la prezentul R.L.U.

(5) Conform avizului DJC Constanța nr.332/Z/24.04.2025, la eliberarea certificatelor de urbanism se va preciza necesitatea obținerii avizului DJC Constanța pentru toate lucrările proiectate în perimetrul și în zona de protecție a sitului Constanța - Fabrica de Oxigen (cod RAN 60428.17, cod LMI CT-I-s-A-

02256). Intervențiile în sol în perimetrul sitului vor fi precedate de cercetarea arheologică preventivă, iar în zona de protecție propusă se va asigura supravegherea arheologică.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Autorizarea executării construcțiilor sau amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

(2) În sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se înțelege: alunecări de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlăștinoase, scurgeri de torenți, eroziuni, avalanșe de zapadă, dislocări de stânci, zone inundabile și altele asemenea, delimitate pe fiecare județ prin hotărâre a consiliului județean, cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Conform HCL nr.359/29.08.2024 privind aprobarea Planului de analiză și riscuri în Mun. Constanța, zona PUZ nu este încadrată ca zonă cu risc ridicat la alunecări de teren, inundații și cutremur. La limita de Nord în zona străzii Theodor Speranția este delimitată zona inundabilă RAJA nr.20_Hatman Arbore. Cursul de apă identificat este rețeaua de colectare ape pluviale subdimensionată. Cauzele inundării sunt precipitații sub formă de averse, scurgeri de apă pe rețeaua stradală cu transport aluvionar. Măsurile de reducere a riscului identificate prin Planul de analiză și riscuri în Mun. Constanța sunt:

a) *completarea sistemului de canalizare a municipiului și executarea lucrărilor pe străzile care nu dispun de acest sistem;*

b) *interzicerea executării construcțiilor în zonele inundabile;*

c) *informarea, pregătirea și antrenarea populației privind normele de comportament în caz de d) inundații;*

e) *întocmirea planurilor de protecție și intervenție;*

f) *asigurarea locuințelor, bunurilor, persoanelor.*

(4) Conform studiului geotehnic întocmit pentru faza PUZ, pentru amplasamentul generator a fost stabilită categoria geotehnică 2 pe baza punctajului generat de condiții de teren-teren dificil, apa subterană – fără epuizmente, clasificarea construcției după categoria de importanță – normală, vecinătăți – fără riscuri. Concluziile și recomandările studiului geotehnic sunt următoarele:

a) *Din punct de vedere geotehnic fundațiile pentru amenajările și structurile ușoare din viitorul cimitir se pot realiza prin fundare directă, la adâncimea tehnologică, în complexul de umpluturi antropice în masă argilo-prăfoasă, cu depășirea adâncimii maxime de îngheț-dezgheț de 80 cm.*

b) *Ținând seama de neomogenitățile ce pot fi întâlnite în timpul lucrărilor, în conformitate cu Tabel D5 din NP112-2014 - Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață, se poate lua în considerare o valoare de bază a presiunii convenționale pe teren, pentru încărcări fundamentale: $\bar{p}_{conv} = 100-120$ kPa și un coeficient de frecare pe talpa de fundare, $\mu = 0,25$.*

c) *Pentru clădiri sau structuri care aduc încărcări mai mari la teren, se pot avea în vedere soluții de fundare prin îmbunătățirea terenului de fundare prin mijloace mecanice, pe perne etc.*

d) *În timpul realizării și exploatării structurilor să se evite umezirea excesivă a terenului din amplasament, asigurându-se eliminarea cât mai rapidă a apelor pluviale înafara zonei fundațiilor, prin execuția unui sistem prin care apele de suprafață să fie îndepărtate sau dispersate cât mai uniform pe întregul amplasament, pentru a eventuale tasări în măsură să avarieze dotările existente.*

e) *Săpăturile pentru fundații și/sau noi rețele hidroedilitare etc, se pot executa cu pereți verticali, nesprijiniți, până la adâncimea $D < 1,25$ m; peste aceasta adâncime vor trebui să fie sprijinite/taluzate și protejate contra intemperiilor. Se va evita depozitarea pământului excavat sau a altor materiale la distanțe mai mici de 1,00 m față de marginea săpăturii.*

f) *În timpul realizării săpăturilor pentru fundații, se recomandă ca ultimul strat în grosime de cca. 0,20 m să fie îndepărtat cu puțin timp înainte de turnarea betonului de egalizare, pentru evitarea expunerii*

la insolație sau la precipitații a terenului de fundare. Înainte de turnarea betonului de egalizare terenul de fundare trebuie compactat bine, manual (cu maiul) sau semimecanizat.

g) Dacă la nivelul cotei de fundare se vor întâlni elemente accidentale (umpluturi, fose etc.), acestea se vor elimina integral și golurile se vor compacta corespunzător și se vor plomba cu beton, balast stabilizat, etc.

h) Potrivit SR 11100/1-93 "Zonare seismică – Macrozonarea teritoriului României", locația analizată se încadrează în macrozona de intensitate seismică 71 MSK.

i) În conformitate cu Codul de proiectare seismică P100-1/2013, perimetrul cercetat se încadrează în zona caracterizată de $a_g = 0,20 g$ pentru cutremure având $IMR=225$ (20% probabilitate de depășire în 50 ani), cu perioada de control (colț) a spectrului de răspuns $T_c = 0,7$ sec.

j) Pentru zona studiată adâncimea maximă de îngheț este de 70-80 cm, conform STAS 6054/84 "Teren de fundare - Adâncimi maxime de îngheț - Zonarea teritoriului României".

k) Pentru încărcările date de zăpadă se va ține seama de prescripțiile Codului de proiectare CR 1-1-3/2013 "Evaluarea acțiunii zăpezii asupra construcțiilor".

(5) În fazele următoare de proiectare se vor executa studii detaliate de teren pentru fiecare amplasament propus pentru construire.

ARTICOLUL 11

Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

(1) Autorizarea executării construcțiilor în zonele expuse la riscuri tehnologice, precum și în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură se face cu aplicarea restricțiilor specifice, conform cadrului normativ în vigoare.

(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpări de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) În zona de studiu se află Stația de transformare 110/20/6Kv Petrol Sud. Conform Normă tehnică privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice, din 20.12.2019, Art. 19 – Pentru o stație electrică de conexiune/ transformare zonele de protecție și de siguranță se stabilesc după cum urmează:

a) Zona de protecție este delimitată de împrejurimea instalațiilor, echipamentelor și a anexelor tehnologice ale acestora;

b) Zona de siguranță a stației electrice, ținând seama de tensiunea nominală cea mai înaltă a acesteia, se stabilește astfel:

- pentru o stație electrică cu tensiunea nominală superioară de 110 kV:

•când stația este de tip exterior, este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 20 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia;

•când stația este de tip interior, este delimitată de suprafața construită a stației.

- pentru o stație electrică cu tensiunea nominală superioară de 220 kV, respectiv de 400 kV este zona extinsă în spațiu delimitată la distanța de 35 m de împrejurimea stației, pe fiecare latură a acesteia.

- Notă: pentru stații electrice de tip exterior, cu tensiunea nominală superioară de 110 kV zona de siguranță stabilită mai sus, se poate diminua în cazul vecinătății cu clădiri nelocuite sau depozite având categoria de pericol de incendiu D sau E și având gradul de rezistență la foc I sau II, cu acordul titularului de licență/proprietarului stației electrice, la distanța minimă de 10 m de împrejurimea stației.

(4) Din stația de transformare 110/20/6Kv Petrol Sud traseele LEA traversează zona de studiu peste zona drumului de acces către Oil Terminal și zona de nord peste calea ferată.

(a) în zonele de protecție ale LEA nu se vor depozita materiale, pământ din săpături, echipamente, etc care ar putea să micșoreze gabaritele.

(5) În zona străzii de acces către OIL Terminal există rețea de gaze naturale.

a) Zonele de protecție și siguranță aferente rețelei de distribuție existente în zonă (conduite, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) vor respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018, Legii energiei electrice și gazelor naturale nr.123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

b) În zona de protecție (0,5metri) și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

b) Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale, a stațiilor de reglare-măsurare a gazelor naturale (PMSRS/PMSRM), a stațiilor de protecție catodică (SPC), a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare a gazelor naturale se realizează se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2018, aprobate prin Ordinul ANRE nr. 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform Tabel nr.1 și nr. 2), a prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare, precum și a Ordinului MEC nr. 47/2003.

c) Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/au instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție sau instalațiilor de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiilor sau instalațiilor subterane proiectate.

(6) Conform aviz de amplasament **RAJA S.A** nr.10541/20.11.2024;

a) Pentru evitarea unor situații neprevăzute, pe amplasamentul care a generat PUZ veți executa sondaje în prezența reprezentanților RAJA S.A.- Divizia Apă Canal Constanța și Compartimentul Stații de Epurare. În cazul în care se vor descoperi conducte de apă și de canalizare, se va întocmi un proces verbal de constatare semnat de către reprezentanții RAJA S.A. și de către beneficiar/investitor și se va suporta costul proiectului și al lucrărilor de deviere a conductelor existente pe amplasament.

b) Pe amplasamentul studiat există 2 cabluri de alimentare de energie electrică, cu traseul între Petrol Sud și Stația de Epurare Constanța Sud, conform planului de situație anexat. Traseele sunt marcate aproximativ.

c) În zona amplasamentului există două conducte de refulare ape uzate Dn.160mm PEHD și o drea (canal deschis), care nu aparțin RAJA S.A.

(7) Conform aviz **CONPET S.A.** 42484 din 01.11.2024, lucrarea nu afectează Sistemul Național de Transport al Petrolului.

(8) Conform aviz favorabil condiționat emis de **OIL TERMINAL.** nr. 14331/SMKC 5665/11.11.2024:

a) Utilizarea amplasamentului propus pentru obiectiv se poate face cu respectarea Legii nr.238/2004 – Legea petrolului actualizată, Ordinul nr. 371/2002 actualizat și Ordinul nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului.

b) Beneficiarul/executanții lucrărilor au obligația de a instrui personalului asupra pericolului generat de natura chimică a produselor vehiculate prin conductele petroliere în vecinătatea cărora se execută lucrări precum și asupra consecințelor pe care le poate avea deteriorarea acestora. Eventuale pagube provocate vor fi suportate integral de cei vinovați de nerespectarea condițiilor din aviz. Executanții sunt direct răspunzători de producerea oricăror accidente tehnice și umane.

c) OIL TERMINAL nu răspunde de pagubele generate de deversări accidentale de produs petrolier provenite din conductele petroliere de pe teritoriul beneficiarului obiectivului.

d) Din suprapunerea planului în coordonate Stereo 1970, inventariate pentru suprafața de teren aferentă PUZ de 131594mp cu Planul fascicolului de conducte dintre Secție Platformă (S.P.) Nord și

Secție Platformă (S.P.) Sud, rezultă că întreaga latură de Est/Sud-Est a parcelei cu număr cadastral IE 249783, se suprapune peste fascicolul de conducte Oil Terminal S.A., iar distanțele de siguranță și de servitute prevăzute de lege nu sunt asigurate.

e) Se vor respecta prevederile **Ordinului nr.371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere**, emis de Ministerul Industriei și Resurselor:

♦ **Anexa 1 Definiții:**

- **Distanța de protecție** - distanța minimă care asigură accesul în vederea exploatării Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, inclusiv realizarea intervențiilor la acesta. Distanța se măsoară din axul conductei de o parte și de alta a acesteia.

- **Distanța de siguranță** - distanța minimă care trebuie asigurată în vederea menținerii gradului de securitate al obiectivelor din cadrul Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere și vecinătăți. Aceasta se măsoară din axul conductei la punctul cel mai apropiat al unei instalații, construcții etc. sau ca distanță între punctele cele mai apropiate a doua instalații, construcții etc.

- **Zona de protecție** - suprafața delimitată de distanța de protecție a conductei, pe ambele părți de-a lungul acesteia.

- **Zona de siguranță** - suprafața delimitată de cea mai mare distanță minimă de siguranță a conductei, pe ambele părți de-a lungul acesteia.

♦ **Anexa 2 Distanța de siguranță – zona de siguranță**

- Pentru orice obiectiv social, industrial sau militar ce va fi amplasat în zona de siguranță trebuie obținut avizul titularului de acord petrolier. Acesta are obligativitatea respectării distanțelor minime de siguranță stabilite în conformitate cu **Anexa nr. 5**. Distanțele minime de siguranță dintre instalațiile tehnologice componente ale sistemului de transport al hidrocarburilor lichide, gazoase și diferite obiective industriale, administrative și sociale învecinate acestuia sunt diferențiate pentru conducte de benzină și motorină subterane, astfel:

- Construcții sociale, industriale și administrative – 100metri față de conducte de benzină și 10metri față de conducte de motorină.

♦ **Anexa 3 Distanța de protecție – zona de protecție:**

- Distanța de protecție este de 5 m de o parte și de alta a axului conductei sau de câte 5 m de fiecare parte a axelor conductelor de margine în cazul unui fascicul de conducte instalate în șanț comun.

- Zona de protecție este suprafața delimitată de distanța de protecție a conductei sau a fasciculului de conducte, pe ambele părți de-a lungul acestuia.

- În zona de protecție sunt interzise următoarele:

- efectuarea oricăror lucrări de construcții și montaj, chiar cu caracter provizoriu, cu excepția celor de deservire a conductei respective;
- instalarea taberelor de camp;
- montarea oricăror rețele electrice sau telefonice, cu excepția celor de deservire a conductei respective;
- plantarea culturilor cu rădăcini mai mari de 50 cm.

♦ **Anexa 6** în care sunt prevăzute limitele de siguranță ale conductelor în funcție de produsul transport, precum și condițiile în care aceste limite pot fi modificate. Aceste limite sunt prevăzute și în **Ordinul nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului**, emitent Agenția Națională pentru Resurse Minerale, care în cuprinsul său face referire la **Legea Petrolului – Legea 238/2004**, referitor la dreptul de servitute și de asigurare a intervenției la conductele de transport produse petroliere (conform Art.9,32,33 din Normele și prescripțiile tehnice).

f) Se vor respecta prevederile **Ordinului nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului**

național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, emitent Agenția Națională pentru Resurse Minerale:

♦ **Anexa A1** la Norme de și prescripții tehnice actualizate din 10 octombrie 2006 specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, emitent Agenția Națională pentru Resurse Minerale:

Distanțe de siguranță
dintre instalațiile tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E. și diferite obiective industriale, comerciale, administrative și sociale învecinate acestuia

Nr. crt.	Denumirea obiectivelor învecinate conductelor și instalațiilor tehnologice componente ale S.N.T.T.G.C.E.	Distanța de siguranță [m]													
		Conducte						Stații de pompare și alte asemenea			Rampe de încărcare și terminale		Depozite		
		Țiței, Condensat		Gazolină		Etan		Țiței, Con- densat	Gazo- lină	Etan	Țiței, Con- densat	Gazo- lină	Produse clasele III b, IV b	Produse clasele I, II, III a, IV a	Gaze liche- fiate
		Sub- terane	Supra- terane*)	Sub- terane	Supra- terane*)	Sub- terane	Supra- terane*)								
0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Obiective din industria de petrol și gaze														
1.1.	conduce de transport al țițeiului, condensului, produselor petroliere	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.2.	conduce de gaze cu p < 6 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.3.	conduce de transport al gazolinei sau gazelor cu 6 < p < 40 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.4.	conduce de transport al etanului sau gazelor cu p > 40 bar	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T	T
1.5.	instalații tehnologice în aer liber, categoriile A, B, C, pericol de incendiu	T	T	T	T	T	T	20	20	20	30	50	20	40	50
1.6.	instalații tehnologice în aer liber categoriile D, E, pericol de incendiu	10	10	15	15	20	30	20	25	30	30 (a)	50	20 (b)	30	50
1.7.	instalații cu foc deschis (baterii de cazane, cuptoare, încălzitoare cu flacără directă)	10	30	30	40	40	50	30	40	50	30 (a)	50	30	40	50
1.8.	facilă de gaze neintegrată (c)	10	35	30	40	30	50	40	50	50	40	50	50	50	50
2.	Instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală de 110 kv sau mai mare	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25	25

3.	Instalații electrice de tip interior; instalații electrice de tip exterior, cu tensiune nominală mai mică de 110 kv; posturi de transformare de interior și exterior	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20 (f1)	20	20	20	20	20	20	20	20
4.	L.E.A. mai mare de 1 kv														
4.1.	paralelisme (d)	5 (e)	H(st) + 3 (f2)	H(st) (f2)	H(st) + 3 (f2)	H(st) (f2)	H(st) + 3 (f2)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)	(f3)
4.2.	intersecții (d)	5 (e)	(g1)	H(st) (f2)	(g1)	H(st) (f2)	(g1)	I	I	I	I	I	I	I	I
5.	L.E.A. mai mică de 1 kv														
5.1.	paralelisme	(g2)	H(st) (f4)	(g2)	H(st) (f4)	(g2)	H(st) (f4)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)
5.2.	intersecții	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	(g3)	I	I	I	I	I	I	I	I
6.	Cabluri electrice supratere și subterane														
6.1.	paralelisme	1	-	0,6 (h)	-	0,6 (h)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
6.2.	intersecții (distanța măsurată în plan vertical)	0,5 (i)	-	0,25 (j)	-	0,25 (i)	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	Linii de cale ferată														
7.1.	paralelisme	25 (k)	30 (k)	30 (k)	40 (k)	40 (k)	50 (k)	30 (k)	40 (k)	50 (k)	5 (k)	10 (k)	30 (k)	40 (k)	50 (k)
7.2.	intersecții	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	(l)	-	-	-	-	-	-	-	-
8.	Drumuri														
8.1.	paralelisme și apropieri cu autostrăzi	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50
8.2.	paralelisme și apropieri cu drumuri naționale	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	22 (m)	50	50	50	50	50	50	50	50
8.3.	paralelisme și apropieri cu drumuri județene	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20 (m)	20	20	20	20	20	30	40	50
8.4.	paralelisme și apropieri cu drumuri comunale	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18 (m)	18	18	18	18	18	20	30	50
8.5.	intersecții	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	(n)	-	-	-	-	-	-	-	-
9.	Construcții civile, sociale, industriale și administrative aparținând terților	10	15	15	30	20	40	30	30	40	30 (a)	40	30	40	50
10.	Zone populate și locuințe individuale	10	15	15	30	20	40	20	30	40	30 (a)	40	30	40	50
11.	Unități militare	50	100	50	100	60	100	150	150	150	150	150	150	150	150
12.	Poligoane de tragere și depozite de exploziv (o)	50	150	50	150	60	160	250	250	250	250	250	250	250	250
13.	Balastiere în râuri	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
14.	Depozite de furaje	40	50	50	60	50	60	50	50	50	50	50	50	50	50
15.	Hidrocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100
16.	Termocentrale	40	50	50	60	50	100	80	100	100	80	100	60	80	100
17.	Centrale atomoelectrice	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500

(r) Proiectul va fi avizat de Compania Națională "Apele Române" S.A. la traversarea apelor de suprafață.

T = tehnologic, I = interzis, Hst = înălțimea stâlpului

Distanțele prevăzute în anexă se măsoară:

- pentru localități, de la limita construibilă (intravilan). Dacă limita construibilă este reprezentată de aliniamente de clădiri, de la părțile cele mai apropiate ale acelor aliniamente;
- pentru construcții izolate, de la punctul cel mai apropiat al construcției;
- pentru întreprinderi industriale, depozite, stații de compresoare, etc., de la punctul cel mai apropiat al împrejuririi;
- pentru drumuri de la limita amprizei/șanțului acestora - după caz;
- de la piciorul taluzului, la căile ferate în rambleu și de la muchia taluzului, pentru cele în debleu;
- pentru podurile de cale ferată sau de drumuri, distanțele minime se consideră ca și pentru linia de cale ferată sau categoria de drum respectivă, de la marginea podului.

Distanțele minime față de orice construcție specială, necuprinsă în tabelul de mai sus se stabilește prin proiect.

g) Se vor respecta prevederile **Ordinului nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului**, emitent Agenția Națională pentru Resurse Minerale, cu referire la dreptul de servitute și servitutea:

◆ **Articolul 17**

Dreptul de acces în zona de protecție și de siguranță este diferențiat în funcție de natura operațiunilor ce urmează să se efectueze, astfel:

- a) permanent, pentru verificarea zilnică a stării traseului și a echipamentelor montate pe conductă/în instalații, pentru verificarea stării izolațiilor și a sistemelor de protecție - cu informarea scrisă a proprietarilor de terenuri privind programul de verificare și reparații curente, prin afișarea la sediile administrației locale;
- b) ocazional, pentru lucrări de intervenție și reparații în caz de avarii - cu anunțarea scrisă a proprietarilor de terenuri și negocierea despăgubirilor cuvenite, pentru fiecare situație în parte;
- c) în regim de urgență, pentru lucrări de intervenție atunci când apar situații periculoase pentru conducte/ instalații și/sau pentru obiective învecinate acestora sau pentru factori ai mediului ambiant.

◆ **Articolul 20**

Dreptul de servitute sau servitutea se exercită în conformitate cu prevederile Legii nr. 238/2004, precum și cu normele juridice în materie.

◆ **Articolul 21**

Asupra terenurilor necesare operațiunilor petroliere ce trebuie, în situații excepționale, să fie realizate în afara zonelor de siguranță, altele decât cele declarate "de utilitate publică" sau concesionate, precum și asupra terenurilor necesare lucrărilor de exploatare și oricăror alte operații pe care acestea le implică se instituie, în favoarea titularului operațiunilor, un drept de servitute, în condițiile art. 7 din Legea nr. 238/2004.

h) Se vor respecta prevederile **Legii petrolului nr.238/2004 privind dreptul de servitute și asigurarea intervenției la conductele de transport produse petroliere** care reglementează modul în care se pot stabili drepturi de servitute pentru a permite operatorilor de conducte să asigure siguranța și integritatea infrastructurii de transport a produselor petroliere.

i) Pe planurile aferente PUZ au fost marcate în sistemul de coordonate Stereo 1970 fascicolul de conducte OIL TERMINAL și **zona de siguranță de 10metri măsurată de la de fiecare parte a axelor conductelor de margine, zonă în care se instituie și dreptul de servitute pentru acces în cazul operațiunilor permanente, ocazionale sau în regim de urgență conform Art.17 din Ordinul 196/2006.**

j) **Împrejmuirea obiectivului Cimitir Militar va fi amplasată cu respectarea zonei de siguranță și servitute de 10metri măsurată de la axa conductei de margine a fascicolului dinspre amplasament.**

(9) Conform aviz favorabil emis de **Autoritatea Națională de Reglementare în Domeniul Minier, Petrolier și al Stocării Geologice a Dioxidului de Carbon (ANRMPSG) nr.AAI7/28.01.2025:**

Având în vedere că întreaga latură de Est/Sud-Est a parcelei cu numărul cadastral 249783 se suprapune peste fascicolul de conducte OIL TERMINAL S.A. astfel nefiind respectată distanța de siguranță și de servitute, prevăzută de legislația de specialitate în vigoare, precum și de faptul că

fascicolul de conducte SP Nord-SP Sud face parte din Infrastructura Critică Națională care este reglementată prin OUG nr.98/2010 privind identificarea, desemnarea și protecția infrastructurilor critice cu modificările și completările ulterioare, **lucrările de amenajare a unui cimitir militar trebuie să se desfășoare numai cu respectarea zonelor de protecție și siguranță a conductelor OIL TERMINAL.**

a) Din cauza faptului că lucrările de amenajare a unui cimitir militar prevăzute prin PUZ se situează peste fasciculul de conducte OIL TERMINAL S.A se vor respecta condițiile din Avizul favorabil condiționat nr. 14331/SMKC 5665/11.11.2024, emis de OIL TERMINAL S.A.

b) Se vor respecta în totalitate prevederile Ordinului nr. 47/1203/509/21.07.2003 pentru aprobarea Procedurii de emitere a avizului în vederea autorizării executării construcțiilor amplasate în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, precum și prevederile Ordinului ANRM nr.196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specific zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport a țițeiului, gazolinei, condesatului și etanolului.

c) **Orice investiție ce urmează a se realiza în vecinătatea obiectivelor/sistemelor din sectorul petrol și gaze naturale, în zonele de protecție și de siguranță aferente Sistemului național de transport a țițeiului, gazolinei, condesatului și etanolului, se vor realiza numai cu avizul ANRMPSG.**

ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin natura și destinația lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat și aprobat conform prevederilor legale.

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

(3) Zona ce face obiectul PUZ este amplasată în proximitatea secției PLATFORMĂ SUD OIL TERMINAL cu dispunere - zona numită "Movila Sara" - în sudul municipiului Constanța, între șoseaua și calea ferată Constanța-Mangalia.

a) Conform Planului de analiză și acoperire a riscurilor aprobat de Consiliul local al Mun. Constanța prin HCL nr. 359/29.08.2024, situații de protecție civilă generate de accidente majore în care sunt implicate substanțe periculoase la operatorii economici dispuși pe teritoriul municipiului Constanța a căror activitate reprezintă surse de risc pentru populație și mediu sunt generate printre altele și de OIL TERMINAL S.A.

b) Tipuri de substanțe periculoase asociate PLATFORMEI SUD sunt: țiței, păcură, motorină, benzină, deșeu de combustibil lichid inclusiv amestecuri, deșeu cu conținut de țiței, pământ și pietre cu conținut de substanțe periculoase.

c) Există obiective învecinate care pot agrava consecințele unui accident chimic major: Poliția Transporturi Maritime, Convex S.A, zona industrială de la Nord, calea ferată Constanța-Mangalia.

d) Pentru scenariul de accident chimic-incendiu tip FLASH FIRE în urma unei scurgeri de benzină din rezervorul 38, conform analizei de risc, sunt stabilite următoarele zone de impact:

- raza zonei cu mortalitate ridicată: 212 m;
- raza zonei prag de mortalitate: 385 m;
- raza zonei cu vătămări ireversibile: 1410 m;
- raza zonei cu leziuni reversibile (de evacuare): 2458m;

Zone afectate: conform scenariului mai sus menționat sunt afectate Stația de epurare Constanța S, Auchan, Brico Depot, Metro, Skoda Avia Motors, Mercedes Benz, Cartierul Viile Noi, Satul Lazu, dar și asupra mediului poate să apară poluare în aer cu produși de ardere (gaze și fum).

(4) Zona ce face obiectul PUZ se află amplasată în proximitatea Stației de epurare Constanța Sud.

a) Conform Ordinul nr. 994/2018 pentru modificarea și completarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, aprobate prin Ordinul ministrului sănătății nr. 119/2014, Art. 11. - *Distanțele minime de protecție sanitară între teritoriile protejate și perimetrul unităților care produc disconfort și riscuri asupra sănătății populației sunt următoarele:*

- Stații de epurare a apelor uzate menajere, cu bazine acoperite: 150 m

- Stații de epurare de tip modular (containerizate): 50 m

- Stații de epurare a apelor uzate industriale și apelor uzate menajere cu bazine deschise: 300 m.

b) Zonă de protecție sanitară - terenul din jurul obiectivului unde este interzisă orice folosință sau activitate care ar putea conduce la poluarea/contaminarea factorilor de mediu cu repercusiuni asupra stării de sănătate a populației rezidente din imediata vecinătate a obiectivului; pentru captările, construcțiile și instalațiile utilizate în alimentarea prin sistem public sau privat de aprovizionare cu apă potabilă/instalațiile de apă minerală, terapeutică sau pentru îmbutelierea apei se aplică prevederile pentru «zona de protecție sanitară cu regim sever», «zona de protecție sanitară cu regim de restricție» și «perimetru de protecție hidrogeologică» din Normele speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 930/2005, denumite în continuare Norme speciale, și din Instrucțiunile privind delimitarea zonelor de protecție sanitară și a perimetrului de protecție hidrogeologică, aprobate prin Ordinul ministrului mediului și pădurilor nr. 1.278/2011;

c) Teritoriu protejat - teritoriu în care nu este permisă depășirea concentrațiilor maxime admise pentru poluanții fizici, chimici și biologici din factorii de mediu; acesta include zone de locuit, parcuri, rezervații naturale, zone de interes balneoclimateric, de odihnă și recreere, instituții social-culturale, de învățământ și medicale.

d) Zonificarea funcțională prevăzută în prezentul PUZ nu prevede utilizări ale terenurilor care să se încadreze în categoria teritoriilor protejate definite anterior.

ARTICOLUL 13

Asigurarea echipării edilitare

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin dimensiunile și destinația lor, presupun cheltuieli de echipare edilitară ce depășesc posibilitățile financiare și tehnice ale administrației publice locale ori ale investitorilor interesați sau care nu beneficiază de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisă.

(2) Autorizarea executării construcțiilor este condiționată, după caz, de stabilirea, în prealabil, prin contract, a obligației efectuării, în parte sau total, a lucrărilor de echipare edilitară aferente, de către investitorii interesați.

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

ARTICOLUL 14

Asigurarea compatibilității funcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin documentația de urbanism.

(2) Destinația terenurilor reprezintă în sensul prezentului regulament, modul de utilizare a acestora conform funcțiunii prevăzute în reglementările cuprinse în prezentul plan de urbanism.

(3) Utilizările admise, utilizările admise cu condiționari și utilizările interzise sunt precizate și detaliate în cadrul reglementărilor privind zonele de reglementare cuprinse în prezentul Regulament - **SECȚIUNEA I Utilizarea funcțională.**

ARTICOLUL 15**Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului**

(1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului și regimul de înălțime caracterizează construcția. Fiecare dintre aceste valori trebuie să fie cel mult egală cu valoarea maxima stabilită prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament să conducă în mod obligatoriu la posibilitatea ca orice construcție să atingă în mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea dată de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de înălțime si inaltimea maxima este una rezultantă prin restricționarea simultană și comună conform valorilor maxim admise.

(2) Calculul indicilor urbanistici va respecta formula de calcul stabilită prin legislația în vigoare (Legea 350/2001):

(a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau în calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu înălțimea libera de pana la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie;

(b) Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita.

(3) Conformitatea volumetrica se realizează prin observarea, aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a terenului și a coeficientului de utilizare a terenului, precum și a regimului maxim de înălțime, așa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru zonele de reglementare stabilite.

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

ARTICOLUL 16**Lucrări de utilitate publică**

(1) Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în prezentul plan urbanistic zonal pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă.

(2) Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face pe baza documentației de urbanism aprobată conform legii.

(3) Prezentul plan urbanistic zonal cuprinde următoarele obiective de utilitate publică:

a) din categoria "gospodărie comunală" - realizare obiectiv Cimitir Militar în cazarma 3619 Constanța,
b) din categoria "căilor de comunicație" - realizare tramă stradală nouă formată din strazile FN1, FN2, FN3.

c) din categoria "infrastructură" - asigurare echipare edilitară necesară funcționării zonelor funcționale prevăzute,

d) din categoria "sisteme de protecție a mediului" - realizare spații verzi publice.

CAPITOLUL 3**CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR****SECȚIUNEA 1:****Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii****ARTICOLUL 17****Orientarea față de punctele cardinale**

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face, cu respectarea condițiilor și a recomandărilor de orientare față de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

ARTICOLUL 18 Amplasarea față de drumuri publice

- (1) În limita PUZ și adiacent acestuia, drumurile publice sunt străzi existente/propuse în intravilanul Mun. Constanta.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor față de străzile existente și față de cele propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevăzute față de limitele de proprietate precizate în cadrul reglementărilor privind zonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.*

ARTICOLUL 19 Amplasarea față de căi navigabile existente

- (1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 20 Amplasarea față de căi ferate

- (1) La limita de Est a prezentului plan urbanistic zonal se află parcela cu numr cadastral 245585 – cale ferată.
- (2) Conform Ordonanței de Urgență nr. 12 din 7 iulie 1998 (**republicată**) privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Art.29:
- (1) În scopul desfășurării în bune condiții a circulației feroviare și al prevenirii incidentelor și accidentelor de cale ferată, se instituie zona de siguranță și zona de protecție a infrastructurii feroviare publice.*
- (2) Zona de siguranță a infrastructurii feroviare publice cuprinde fâșiile de teren, în limită de 20 m fiecare, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, necesare pentru amplasarea instalațiilor de semnalizare și de siguranța circulației și a celorlalte instalații de conducere operativă a circulației trenurilor, precum și a instalațiilor și lucrărilor de protecție a mediului.*
- (3^1) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă executarea oricăror construcții sau instalații neferoviare supraterrane, cu excepția proiectelor de interes public în domeniul infrastructurilor de transport și a altor proiecte pentru care s-a emis aviz favorabil de către Ministerul Transporturilor și Infrastructurii.***
- (3^2) În zona de siguranță a infrastructurii feroviare este interzisă închirierea terenurilor, proprietate publică a statului, în vederea executării unor construcții sau instalații neferoviare supraterrane. Prin excepție, cu avizul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară, se pot închiria astfel de terenuri, în condițiile specificate la art. 11^1 alin. (6), în vederea amplasării de construcții provizorii sau pentru executarea proiectelor prevăzute la alin. (3^1).*
- (3^3) Pentru aplicarea prevederilor alin. (3^2) cu privire la executarea unor proiecte de interes public în domeniul infrastructurilor de transport ale autorităților publice locale, prin derogare de la prevederile art. 15 din Legea nr. 213/1998 privind bunurile proprietate publică, cu modificările și completările ulterioare, se pot închiria autorităților publice locale, la solicitarea acestora, fără licitație, terenuri aflate în proprietatea publică a statului din zona de siguranță a infrastructurii feroviare.*
- (3^4) În vederea realizării unor lucrări de întreținere, amenajare, proiecte de regenerare sau revitalizare urbană sau rurală, după caz, ori creării sau reabilitării infrastructurii pietonale, rutiere sau de ciclism, terenurile proprietate publică a statului și în administrarea Ministerului Transporturilor și Infrastructurii, aflate în zona de siguranță a infrastructurii feroviare, se pot transmite în proprietatea unităților administrativ-teritoriale, la solicitarea acestora, în condițiile art. 292 și art. 292^1 din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.*
- (4) Zona de protecție a infrastructurii feroviare publice cuprinde terenurile limitrofe, situate de o parte și de alta a axei căii ferate, indiferent de proprietar, în limita a maximum 100 m de la axa căii ferate, precum și terenurile destinate sau care servesc, sub orice formă, la asigurarea funcționării acesteia. Pentru zonele de protecție a infrastructurii feroviare publice noi, administratorul infrastructurii feroviare va notifica eventualii proprietari de terenuri afectate.*
- (5) În zona de protecție a infrastructurii feroviare publice pot fi executate lucrări, cu aprobarea administratorului infrastructurii feroviare.*

(3) Conform Ordonanței de Urgență nr. 12 din 7 iulie 1998 (**republicată**) privind transportul pe căile ferate române și reorganizarea Societății Naționale a Căilor Ferate Române, Art.30:

(1) În zona de protecție a infrastructurii feroviare se interzice:

a) amplasarea oricăror construcții, fie și cu caracter temporar, fără aprobarea administratorului infrastructurii feroviare, cu respectarea regimului juridic al zonei de protecție, respectiv de siguranță, după caz;

(a¹) depozitarea de materiale sau înființarea de plantații care împiedică vizibilitatea liniei și a semnalelor feroviare;

b) utilizarea indicatoarelor și a luminilor de culoare roșie, galbenă, verde sau albastră, care ar putea crea confuzie cu semnalizarea feroviară;

c) 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;

d) 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.

(2) În zona de protecție a infrastructurii feroviare pot fi efectuate lucrări de igienizare de către autoritățile administrației publice locale, cu respectarea prevederilor alin. (1), cu acordul companiei naționale care administrează infrastructura feroviară.

(3) Amplasamentul Cimitirului Militar, cazarma 3619, se află în zona de protecție de 100metri față de calea ferată.

(4) Conform **avizului Sucursalei Regionale CF Constanța nr. 7/2/4580/05.11.2024:**

a) Terenul pe care se va amenaja cimitirul, cu nr. cadastral 249783/UAT Constanța cu suprafață de 42.349 mp, este situat la o distanță ce variază între 52m la km 4+960 și 58m la km 5+312. Limita zonei CF este de 26m la km 4+960 și de 45m la km 5+312. Distanțele sunt măsurate din ax fir I al liniei CF 814 Palas-Constanța Port B.

b) Terenul este amplasat parțial în zona de protecție a căii ferate de 100m.

c) În zona amplasării nu există instalații de siguranța circulației.

d) Beneficiarul, conform OG 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 alte construcții realizate în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100m stânga – dreapta din axul liniei CF) va solicita aviz de amplasare de la Sucursala Regională CF Constanța, cu excepția celor care fac obiectivul avizului emis.**

e) Beneficiarul își va asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului și construcțiilor produs de circulația terenurilor în zonă (zgomot, vibrații – nu se vor solicita la Sucursala Regională CF Constanța măsuri de protecție datorate zgomotului produs de circulația terenurilor, montarea de panouri fonoabsorbante).

ARTICOLUL 21

Amplasarea față de aeroporturi

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 22

Retrageri fata de fașia de protecție a frontierei de stat

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 23

Amplasarea față de aliniament

(1) Amplasarea clădirilor față de aliniament este precizată în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament – **SECȚIUNEA II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor.**

(2) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre domeniul privat și domeniul public**. Întrucât, prin prezentul PUZ sunt prevăzute limite ale unor zone de reglementare amplasate pe terenuri de aparțin domeniului public de interes național, domeniului privat de interes local aflate în proprietatea Municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor

fizice/juridice dar și terenuri propuse pentru inventariere în domeniului public al Municipiului Constanța destinate realizării circulațiilor publice, amplasarea clădirilor față de aliniament este menționată în **SECȚIUNEA II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**, pentru fiecare zonă de reglementare prevăzută.

ARTICOLUL 24 Amplasarea în interiorul parcelei

(1) Condițiile de amplasare a clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele sunt precizate în cadrul reglementarilor, cuprinse în prezentul regulament – **Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor**.

(2) În sensul prezentului regulament:

- a) Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate având un singur punct comun cu aliniamentul.
- b) Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt alinamente.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

(1) Accesurile carosabile pentru toate parcelele/zonile de reglementare stabilite prin PUZ se vor realiza din străzile existente (Drum de acces existent la Sud cu acces din Șoseua Mangaliei) și/sau din cele propuse (străzile FN1, FN2, FN3), după caz.

(2) Conform HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020, accesul carosabil este permis numai din circulații carosabile amenajate fără afectarea domeniului public.

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

(1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.

(2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

(3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

(1) 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..

(2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.

(3) Soluțiile de racordare și realizare a lucrărilor edilitare propuse prin Studiul de lucrări hidroedilitare anexat prezentei documentații este orientativ pentru faza PUZ. La fazele ulterioare de proiectare, în funcție de propunerile înainte spre autorizarea lucrărilor de construire se vor întocmi noi studii și soluții de racordare, de către persoane/firme autorizate, ce vor fi avizate de deținătorii de rețele edilitare.

(4) Conform avizului RAJA S.A. nr. 10541/30.11.2024, alimentarea cu apă și evacuarea apelor uzate

se pot realiza conform propunerilor din cadrul breviarului de calcul prezentat, în baza unei documentații tehnice întocmite de un proiectant de specialitate agreeat de RAJA SA, și respectând mențiunile din aviz.

ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) 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 contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu deținătorii de utilități.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apa și de canalizare, sisteme de transport gaze, țitei sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, 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.
- (9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.
- (10) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, la nivel de parcelă. În acest sens, se vor realiza soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se va limita sigilaria suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

- (1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

SECȚIUNEA 4: Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor

ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren (parcelă) este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.
- (2) Reparcelare reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat (parcele), loturile (parcelele) rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.
- (3) Se admit operațiuni cadastrale de tip alipire terenuri, dezlipire teren, schimburi de teren, parcelare în cel mult trei parcele, cu respectarea legislației în vigoare și a prevederilor privind caracteristicile parcelelor pentru zonele de reglementare prevăzute, precizate la *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

ARTICOLUL 31 Înălțimea construcțiilor

- (1) Regimul maxim de înălțime și înălțimea maximă admise sunt precizate în cadrul reglementărilor privind zonele de reglementare prevăzute și sunt cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.
- (2) În sensul prezentului Regulament, **înălțimea maximă admisă se exprimă în metri** și se măsoară pe mijlocul fațadei de pe latura orientată spre stradă, în planul acesteia, între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament/sistematizare verticală) și un punct determinat de:
- Streșini/cornișe, pentru acoperișul în pantă continuă;
 - Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante mărginite de atic;
 - Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișuri;
 - Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții pentru casa scării, casa liftului, camere tehnice sau instalații și echipamente tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice/solare, alte asemenea) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Acestea se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția să nu fie vizibile din spațiul public.
- (3) Înălțimea maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamente la care se adaugă retragerile clădirilor situate/reglementate de o parte și de alta a străzii.
- (4) **Regimul maxim de înălțime este exprimat în număr de niveluri supraterrane.**
- Regimul de înălțime reglementat prin prezentul Regulament include și demisolul. Prezentul regulament nu impune realizarea demisolului pentru construcțiile ce urmează a fi edificate, în schimb admite construirea acestuia. În cazul realizării demisolului, partea supraterrană nu va depăși înălțimea de 1,8 metri.
 - Regimul de înălțime nu include subsolurile. Sunt admise subsolurile fără a fi obligatorie realizarea acestora. Numărul de subsoluri nu se normează, acestea urmând a fi stabilite de soluția arhitecturală și de condițiile geotehnice. În cazul realizării subsolului, partea supraterrană nu va depăși înălțimea de 1,8 metri.
- (5) Se vor respecta în același timp atât înălțimea maximă, regimul maxim de înălțime și numărul maxim de niveluri supraterrane precizat în cadrul reglementărilor precizate la *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.
- (6) **Atic** - Parte a unei construcții situată deasupra cornisei menită să mascheze acoperișul (*DEX 1998*). În cazul clădirilor acoperis terasă, se considera atic elementul superior al fațadei, care depășește cota ultimului planșeu și are rol constructiv, de rebord, pentru straturile componente ale învelitorii și rol în ghidarea apelor meteorice.
- (7) **Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (*DEX 1998*). În

cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streășina acoperișului.

(8) **Demisol** - Un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel supraterran al construcției. (P118-99 *Normativ de siguranță la foc a construcțiilor*).

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei, așa cum este descrisă în SECȚIUNEA 1 a zonei de reglementare și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

(3) Aspectul general al zonei este determinat de conformarea construcțiilor, volumetrie și compoziție urbană etc.

(a) Compoziția urbană este acordul dintre funcțiune, mod de construire, economie și expresie plastică, realizat prin aplicarea regulilor specifice urbanismului și arhitecturii.

(b) Volumetria este un parametru urbanistic și arhitectural de bază care determină aspectul general al zonei și silueta urbană în ansamblul ei.

(c) Conformarea construcției este forma de ansamblu a acesteia ce derivă din modelarea și dimensionarea părților care o alcătuiesc, între care se crează relații funcționale de plastică arhitecturală.

SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Numarul minim al locurilor de parcare care trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform precizărilor din cadrul HCL nr. 113/2017 privind asigurarea numărului minimum de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, HCL nr.28/2018, HCL nr. 532/2018, HCL nr. 318/2020 și HCL nr. 371/2020.

ARTICOLUL 34 Spații verzi

(1) Suprafața minimă de spații verzi la nivelul parcelei cadastrale este precizată în cadrul reglementărilor aferente zonelor de reglementare prevăzute, cuprinse în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

ARTICOLUL 35 Împrejurimi

(1) Împrejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantații, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul privat de domeniul public.

(2) Autorizarea împrejurimilor este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele de reglementare prevăzute și este cuprinsă în prezentul regulament - *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

CAPITOLUL 4 DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directă

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal aprobat pentru parcelele/zonele de reglementare situate în limita prezentului PUZ.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 38 Lista zonelor și subzonelor funcționale

G_1 – Zona gospodărie comunală – Subzona Cimitir Militar

G_2 – Zona gospodărie comunală

A3 – Zona activități productive – Subzona unităților de depozitare

A4 – Zona activități productive – Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

V – Zona spațiilor verzi

C – Zona circulațiilor publice

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementări pentru zonele de reglementare

G_1 – Zona de gospodărie comunală_Subzona Cimitir Militar

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G_1 cuprinde parcela cu număr cadastral IE 249783 situată în intravilanul Mun. Constanța, zona Metro 2, în incinta cazărmii 3619 Constanța. Cazarma 3619 Constanța se află în domeniul public al Statului Român, în administrarea Ministerului Apărării Naționale, în temeiul Hotărârii de Guvern nr.273 din 02.04.2020, publicată în Monitorul Oficial al României, Partea I, nr. 298 din 09.04.2020.

Imobilul are o suprafață de 42.349 mp și este destinat înființării unui cimitir militar în baza Hotărârii de Consiliu Local nr. 465/2019 și Hotărârii de Guvern nr. 273/2.04.2020.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona G_1 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

La emiterea certificatelor de urbanism de construire se vor prelua restricțiile și condiționările precizate în avizele obținute pentru prezenta documentație de urbanism, menționate la Capitolul 2 – Secțiunea 2 și la Capitolul 3 – Condiții de amplasare și configurare a clădirilor – Secțiunea 1.

Precizări potrivit Legii nr. 102 din 8 iulie 2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare:

- La înființarea cimitirului, proprietarul este obligat să asigure:
 - a) drumurile interioare și aleile;
 - b) sala de ceremonii funerare;
 - c) spațiul tehnic care să asigure temperatura de până la 15°C, premurgător ceremoniei funerare;
 - d) existența unei surse de apă utilizabile;
 - e) WC-uri;
 - f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoiului;
 - g) spații verzi, arbuști, copaci pe marginea drumurilor și aleilor.
- Realizarea infrastructurii și a zonelor verzi din interiorul cimitirului, parcelarea, împrejmuirea și dotarea acestuia reprezintă obligații ale proprietarului.
- Realizarea oricăror construcții sau a infrastructurii necesare înființării cimitirului se face după obținerea autorizației de construire eliberate în condițiile legii. Prin derogare de la prevederile art. 3 alin. (1) lit. i) din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare, nu este necesară obținerea autorizației de construire pentru executarea lucrărilor de construire pentru extinderea cimitirelor în funcțiune în zone prevăzute cu funcțiunea de cimitir în documentația de urbanism, executarea însemnelor, a bordurilor sau a împrejmuirilor locurilor de înhumare, pentru realizarea de obeliscuri sau a altor lucrări de artă plastică în cimitir.
- Distanța minimă admisă între zonele protejate și gardul care delimitează cimitirul este de 100 m.

Precizări potrivit Regulamentului din 4 octombrie 2016 privind organizarea și administrarea cimitirelor militare emis de Ministerul Apărării Naționale:

- (1) Lucrările de construcții funerare care se pot executa în cimitirele militare, pe locurile de înhumare, sunt:
- a) lucrări funerare supraterane, respectiv însemnele, bordurile, împrejmuirile, lespezile, obeliscurile sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare;
 - b) lucrări funerare subterane, respectiv criptele pentru locuri de înhumare cu 2-4 niveluri;
 - c) însemne funerare comemorative.

- (2) Gropile la locurile de înhumare neamenajate cu cripte trebuie să aibă o adâncime de minimum 2,00 m, înhumându-se o singură persoană.
- (3) Lucrările de construcții funerare cu cripte se execută numai pe locurile repartizate/concesionate.
- (4) Lucrările de construcții funerare prevăzute la alin. (1) lit. a) și b) se execută conform schițelor prevăzute în anexele nr. 2-4, cu avizul administrației cimitirului, cele supraterane trebuind să se încadreze în arhitectura cimitirului, fiind interzise executarea și amplasarea celor care contravin legii.
- (5) Însemnele funerare sunt cele specifice credinței decedatului.

Ansamblul funerar al cimitirului militar se folosește pentru:

- a) ceremonii religioase și militare, cu prilejul zilelor festive;
- b) depunerea sicriilor cu decedați înainte de înhumare;
- c) păstrarea osemintelor sau a urnelor cu cenușa celor decedați.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCționalĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- **Cimitir militar (suprafața de teren aflată în proprietatea publică a statului și în administrarea Ministerului Apărării Naționale, situată în intravilanul sau extravilanul localității, destinată înhumării). Ansamblul funerar va fi organizat în zone pentru accesul principal inclusiv zona de parcare, pentru dotări administrative, de cult, servicii și spații funerare, parcele pentru amplasarea locurilor de înhumare, drumuri interioare/alei și spații verzi. În ansamblul funerar sunt permise următoarele:**
 - ✓ Lucrări funerare supraterane (însemne, borduri, împrejmuiri, lespezi, obeliscuri sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare) și subterane (criptele pentru locuri de înhumare),
 - ✓ Osuar pentru păstrarea osemintelor,
 - ✓ Nișe pentru depunerea urnelor cu cenușă în cazul celor incinerați,
 - ✓ Servicii funerare și pentru ceremonii funerare: sală de ceremonii funerare/ casă mortuară cu dotările aferente (2 camere mortuare, grup sanitar pe sexe pentru public, coridor, grup sanitar pentru angajați, spălător, magazie, sală de mese, birou administrator, birou angajați)
 - ✓ Clădiri/pavilioane administrative și de serviciu/întreținere cu dotările aferente,
 - ✓ Servicii și funcțiuni comerciale aferente cimitirelor: comerț obiecte funerare în clădiri de tip foisor;
 - ✓ Capelă/ biserică, clopotniță,
 - ✓ Puncte de control acces/cabine poartă,
 - ✓ Puncte de depozitare deșeuri de tip menajer,
 - ✓ Grupuri sanitare,
 - ✓ Spații tehnice,
 - ✓ Mobilier urban (bănci odihnă, coșuri de gunoi, cișmele, recipiente deșeuri florale)
 - ✓ Monumente de artă/ artă funerară aferente obiectivului,
 - ✓ Amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces și circulații interioare carosabile, ocazional carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi/plantate, construcții, lucrări și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, împrejmuiri;
 - ✓ Lucrări de sistematizare și pregătire a terenului pentru execuția lucrărilor de construcții prin nivelarea diferențelor de nivel și aducerea întregii suprafețe la o cotă care să permită utilizarea acestuia în scopul propus prin investiție.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile legale.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Parcela cu număr cadastral IE 249783 are o suprafață de 42349mp;
- Caracteristicile parcelarului existent se mențin;
- Se admite parcelarea cimitirului în vederea amenajării locurilor de înhumare.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre parcela cu număr cadastral IE 249783 și domeniul/proprietățile adiacente indiferent dacă sunt prevăzute sau nu circulații cu caracter public;
- Se va asigura o retragere minimă a locurilor de înhumare de 3 metri de la împrejmuirea parcelei destinate înființării cimitirului militar;
- Se va asigura o retragere minimă de 10 metri între împrejmuirea cimitirului și cea mai apropiată conductă din fascicolul de conducte OIL TERMINAL existente;
- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea minimă de 3 metri de la împrejmuire, se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile aferente obiectivului, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcărilor vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, plantații, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare a obiectivului, puncte de control acces/bariere după caz.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Nu este cazul. Se vor aplica prevederile stabilite pentru amplasarea față de aliniament.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe parcelă se pot construi mai multe volume, formate din unul sau mai multe corpuri de cladire necesare dotării și funcționării cimitirului;
- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe parcela se va realiza cu respectarea condițiilor de însorire, iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare și cu asigurarea unei distanțe între ele de minimum 6 metri.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din străzile noi prevăzute prin PUZ;
- Se recomandă asigurarea a două accesuri: unul din partea din sud prin prelungirea drumului de acces existent cu strada FN2 propusă până la parcela cu număr cadastral IE 249783 și al doilea din partea de nord prin strada FN1 propusă, racordată la strada Theodor Speranția;

- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Sistemul de circulații interioare va fi format din alei carosabile de minimum 3 metri, alei pietonale ocazional carosabile și alei pietonale. Se va amenaja un traseu perimetral de circulație și un sistem de alei interioare care vor delimita parcelările destinate amenajării locuirilor de înhumare.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi);
- Pe parcelă se va asigura un număr minim de 30 locuri de parcare amplasate în zona accesului/accezurilor pe parcelă.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri este **două niveluri supratere (P+1)**;
- Înălțimea maximă admisă pentru clădiri este **H max = 10 metri**;
- Nu se normează înălțimea clădirilor de cult (biserica, clopotniță).

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Arhitectura și cromatica clădirilor vor exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Se vor utiliza materiale și se vor alege soluții constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor, în vederea reducerii impactului asupra schimbărilor climatice;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă și din interiorul obiectivului;
- Se admite realizarea capelei/bisericii din lemn cu aspect similar celei din cazarma 473 Focșani;
- Acoperirea clădirilor (casa mortuară, punct de control acces, clopotniță, foișor obiecte funerare) va fi de tip șarpantă cu învelitoare din tiglă metalică;
- Fațadele clădirilor din ansamblul funerar vor respecta elemente arhitecturale ale bisericii.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Clădirile aferente funcționării cimitirului vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică existente. Extinderile rețelelor edilitare existente se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi prevăzute în funcție de situația din teren;
- Branșamentul și rețeaua de alimentare cu apă potabilă a cimitirului militar se va realiza de la rețeaua de apă potabilă a orașului, printr-un branșament din țeavă de polietilenă de înaltă densitate PEHD. Căminul de apometru va fi amplasat în incintă. Se va realiza o rețea de cișmele distribuite, recomandat, din 50metri în 50metri, pentru a putea facilita accesul la această utilitate pe întreaga suprafață a cimitirului;
- Branșamentul și rețeaua de captare și colectare a apelor uzate menajere și evacuarea gravitațională a acestora se va realiza la rețeaua locală;

- Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane;
- Calitatea apelor ce se vor descarca în sistemul de canalizare menajeră va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA 002;
- Este interzisă descarcarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră;
- Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială existentă;
- Apele pluviale pot fi direcționate și către spațiul verde amenajat în incinta obiectivului limitându-se însă evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Dacă biserica va fi realizată din lemn se va realiza o rețea de hidranți exteriori, pentru a putea asigura intervenția eficientă în cazul unor accidente în domeniul A.Î.I.;
- Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face printr-un branșament de la rețeaua orașului, iar soluția de alimentare cu energie electrică se va stabili de către furnizor;
- Se va instala un grup electrogen, cu ajutorul căruia să poată fi asigurat consumul de energie electrică în cazul situațiilor în care este întreruptă furnizarea de curent electric de la furnizor;
- În incinta cimitirului militar se vor asigura următoarele instalații electrice: tablouri electrice de distribuție; instalații electrice pentru iluminat; instalații electrice pentru prize; instalații de protecție.
- Se va realiza o rețea de iluminat exterior pentru a facilita accesul auto și pietonal pe aleile din incintă, cât și a parcarii auto și a clădirilor;
- Se recomandă utilizarea surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice);
- Pe parcelă se vor organiza spații destinate colectării selective a deșeurilor. Spațiile vor fi dimensionate adecvat pentru toate tipurile de deșeuri generate pe amplasament. Pentru deșeurile biodegradabile (resturi de vegetație, flori, frunze etc) se vor asigura spații corespunzătoare pentru stocarea temporară;
- Se recomandă valorificarea deșeurilor biodegradabile prin predarea acestora către unități producătoare de compost;
- Platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite și împrejmuite cu gard dublat de gard viu sau plante agățătoare și se vor asigura pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră interioară;
- Intersecțiile și paralelismele cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poziționa în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se vor respecta Prevederile Legii nr.24/2007 (**republicată**) privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din intravilanul localităților*), art.10 (3) „*Extinderea intravilanului localităților, transformarea zonelor cu alte funcțiuni în zone rezidențiale și construirea pe terenuri de peste 3.000 m² aflate în proprietatea statului, a unităților administrativ-teritoriale, a autorităților centrale și locale se pot realiza exclusiv pe baza documentațiilor de urbanism care să prevadă un minimum de 20 m² de spațiu verde pe cap de locuitor și un minimum de 5% spații verzi publice*”. Astfel din suprafața parcelei de 43.349mp, o suprafață de 2.167,45mp (5%) trebuie amenajată ca

spațiu verde public (sub formă de fâșii plantate, spațiu verde aferent cimitirului, culoar protecție față de infrastructura tehnică).

- Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbori, arbuști, plante decorative și flori aferente construcțiilor pe teritoriul administrativ al județului Constanța, Anexa 2: „Constucții de cult (lăcașe de cult, cimitire) – suprafața minimă de spații verzi cu rol decorativ și de protecție este 40%”;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Se vor respecta prevederile Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, Art.7 (6) „Cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m”.
- Coroborând prevederile menționate mai sus pentru amplasamentul ce face obiectul înființării unui cimitir militar se reglementează suprafața de 40% din suprafața terenului ce va fi amenajat ca spațiu verde astfel:
 - ✓ minimum 5% - spațiu verde public înafara împrejurii reprezentând culoar de protecție față de infrastructura existentă (culoarul de conducte situat la Est);
 - ✓ minimum 35% - spațiu verde aferent cimitirului (în interiorul împrejurii), respectiv minimum 25% spațiu verde interior sub forma zonei de protecție perimetrale de 3metri de la împrejurire și sub formă de scuaruri și minimum 10% sub formă de alei înierbate în cadrul parcelor aferente locurilor de înhumare.
- Se recomandă ca spațiile verzi să fie prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și să folosească, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.);
- Se recomandă plantarea de ecrane verzi (gard viu) care să realizeze delimitări vizuale în cadrul incintei și pentru mascarea/protejarea unor zone de serviciu/echipare edilitară;
- Se recomandă ca terasele clădirilor (unde este posibil) să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană).
- Se recomandă ca aleile din interiorul parcelărilor destinate locurilor de înhumare și locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Articolul 14 - Împrejurii

- Cimitirul militar va fi împrejmuit conform prevederilor legale;
- Împrejmuirea prevăzută în Caietul de sarcini aferent obiectivului propune realizarea unei împrejurii din stâlpi de beton armat prefabricat și panouri prefabricate din beton armat cu o înălțime de 2 metri. Între morminte și gardul cimitirului va fi lăsată o zonă liberă de 3 metri unde se vor planta arbuști și arbori (pomi nefructiferi). Pe poarta de acces, pentru punerea în valoare a elementelor ortodoxe, se va monta o cruce.
- Către limita de est a parcelei cu număr cadastral IE 249783, împrejmuirea va respecta o retragere de 10 metri care să asigure zona de siguranță și servitute a fascicolului de conducte OIL TERMINAL existent. Pe suprafața de teren aferentă parcelei situată în afara împrejurii se va amenaja spațiu verde (exclus arbori și arbuști).

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

POT_{maxim} = 10% (mp AC/mp teren)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT_{maxim} = 0,2 (mp ACD/mp teren)

G_2 – Zona de gospodărie comunală

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G_2 cuprinde terenuri ce aparțin Municipiului Constanța (inventariate sau nu) situate în imediata vecinătate a parcelei cu număr cadastral IE 249783 – cazărma 3619 Constanța aflată în domeniul public al Statului Român, în administrarea Ministerului Apărării Naționale, încadrată în zona de reglementare G_1 – Zona de gospodărie comunală – Subzona Cimitir Militar conform prezentului regulament.

Zona cuprinde terenuri libere, neamenajate și neutilizate urbanistic în prezent, lipsite de accesibilitate rutieră și pietonală. Trama stradală prevăzută condiționată și de geometriile parcelarului existent atât în limita PUZ cât și adiacent acestuia a urmărit să asigure crearea unui sistem de circulații publice care să asigure accesibilitatea acestei zone dar și conectivitatea cu trama stradală existentă în proximitate.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona G_2 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

La emiterea certificatelor de urbanism de construire se vor prelua restricțiile și condiționările precizate în avizele obținute pentru prezenta documentație de urbanism, menționate la Capitolul 2 – Secțiunea 2 și la Capitolul 3 – Condiții de amplasare și configurare a clădirilor – Secțiunea 1.

Terenurile încadrate în zona G_2 sunt delimitate de circulații cu caracter public noi care impun reconfigurări ale limitelor cadastrale existente (în cazul parcelelor cu numere cadastrale IE 257535 și IE 254406). În aceste cazuri sunt necesare actualizări cadastrale cu modificarea geometriilor parcelare.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Cimitir uman în cazul unor extinderi ulterioare ale cimitirului militar (cu toate utilizările permise în cadrul zonei G_1);
- Osoare pentru păstrarea osemintelor din cimitirele umane existente;
- Cimitir pentru animale de casă;
- Sedii ale serviciilor publice de gospodărie comunală;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- Funcțiuni aferente infrastructurii de transport public: autogară, stație intermodală;
- Servicii aferente infrastructurii de transport public: alimentație publică, comerț, informare și eliberare tichete, stații de așteptare, grupuri sanitare, etc;
- Construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- Parcaje publice multietajate subterane și/sau supraterane;
- Parcaje publice de tip park&ride;
- Spații verzi;
- Pepinieră;
- Amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces și circulații interioare carosabile, ocazional carosabile și pietonale, parcaje, spații verzi/plantate, construcții, lucrări și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, împrejurimi;

- Lucrări de sistematizare și pregătire a terenului pentru execuția lucrărilor de construcții prin nivelarea diferențelor de nivel și aducerea întregii suprafețe la o cotă care să permită utilizarea acestuia în scopul propus prin investiție.
- *Notă: lista va fi adaptată, pe parcursul elaborării PUZ, de comun acord cu intențiile de dezvoltare/utilizare a acestor terenuri ale Primăriei Municipiul Constanța*

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Extinderea cimitirului militar (subzona G_1) se va realiza cu respectarea reglementărilor/condițiilor stabilite pentru subzona G_1.
- În cazul înființării unui cimitir pentru animale de casă vor respecta prevederile legale în vigoare și o distanță minimă de 200metri față de zonele protejate definite prin OMS nr.119/2014, respectiv: zonele de locuit, zonele balneoclimaterice, zonele de odihnă și recreere, instituțiile social-culturale, unitățile sanitare și unitățile de învățământ.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile legale.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Suprafețele de teren încadrate în această subzonă variază între 3000 mp-cca. 9000 mp;
- Inventarierea și stabilirea geometriilor parcelare se va realiza în funcție de utilizarea stabilită în funcție de necesități și de obligativitatea asigurării unui acces direct dintr-o circulație publică prevăzută prin prezentul PUZ;
- Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele a subzonelor de tip G_2 este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;
- Se consideră construibile parcelele care îndeplinesc cumulativ următoarele condiții: suprafață minimă de teren de 3000mp și acces la cel puțin o circulație publică existentă sau prevăzută prin organizarea rețelei stradale din zonă;
- Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafului 3 și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre subzonele delimitate conform planului U03-Reglementări urbanistice ca subzone de tip G_2 și

- domeniul/proprietățile adiacente indiferent dacă sunt prevăzute sau nu circulații cu caracter public;
- Clădirile se vor retrage minimum 5 metri de aliniamentele definite în paragraful anterior;
 - În cazul extinderii cimitirului militar, se va asigura o retragere minimă a locurilor de înhumare de 3 metri de la împrejurirea acestuia;
 - În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea minimă de 5 metri se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile aferente obiectivului, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcărilor vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, plantații, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare a obiectivului, puncte de control acces/bariere după caz.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se vor aplica prevederile stabilite pentru amplasarea față de aliniament.
- În cazul în care prin operațiuni de parcelare rezultă limite laterale sau posterioare ale parcelelor, amplasarea clădirilor noi față de aceste limite se va realiza cu respectarea unei retrageri minime egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă a clădirii dar nu mai puțin de 3 metri, cu respectarea condițiilor de orientare, însorire și iluminat natural în conformitate cu legislația aflată în vigoare, precum și cu respectarea distanțelor impuse de normele sanitare, dacă tipul de utilizare le impune.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Se admite cuplarea clădirilor pe aceeași parcelă sau dispunerea acestora în regim izolat, distanța dintre acestea fiind egală cu jumătate din înălțimea clădirii celei mai înalte dar nu mai puțin de 6 metri. Distanța se poate reduce la jumătate (3 metri) numai dacă pe fațadele respective nu sunt accese în clădire și nu sunt încăperi care necesită lumină naturală pentru desfășurarea activităților.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din străzile noi prevăzute prin PUZ, respectiv străzile FN1, FN2 și FN3 racordate la drumul de acces existent la sud și la strada Theodor Speranția;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Pentru circulațiile și accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 în ceea ce privește numărul și dimensiunea accesurilor la parcele;

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare 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.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri este **două niveluri supratere (P+1)**;
- Înălțimea maximă admisă pentru clădiri este **H max = 10 metri**;
- Nu se normează înălțimea clădirilor de cult (biserică, clopotniță).

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Arhitectura și cromatica clădirilor vor exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Se vor utiliza materiale și se vor alege soluții constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor, în vederea reducerii impactului asupra schimbărilor climatice;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă și din interiorul obiectivului;
- Acoperirea clădirilor poate fi de tip terasă sau șarpantă.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele de alimentare cu apă, canalizare și energie electrică existente. Extinderile rețelelor edilitare existente se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi prevăzute în funcție de situația din teren;
- Branșamentul și rețeaua de alimentare cu apă potabilă a cimitirului militar se va realiza de la rețeaua de apă potabilă a orașului. Căminul de apometru va fi amplasat în incintă;
- Branșamentul și rețeaua de captare și colectare a apelor uzate menajere și evacuarea gravitațională a acestora se va realiza la rețeaua locală;
- Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane;
- Calitatea apelor ce se vor descarca în sistemul de canalizare menajeră va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA 002;
- Este interzisă descarcarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră;
- Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială existentă;
- Apele pluviale pot fi direcționate și către spațiul verde amenajat în incinta obiectivului limitându-se însă evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Alimentarea cu energie electrică a noilor consumatori se va face printr-un branșament de la rețeaua orașului, iar soluția de alimentare cu energie electrică se va stabili de către furnizor;
- Se recomandă utilizarea surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice);
- Pe parcelă se vor organiza spații destinate colectării selective a deșeurilor. Spațiile vor fi dimensionate adecvat pentru toate tipurile de deșeuri generate pe amplasament;
- Se recomandă valorificarea deșeurilor biodegradabile prin predarea acestora către unități producătoare de compost;
- Platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite și împrejmuite cu gard dublat de gard viu sau plante agățătoare și se vor asigura pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră interioară;

- Intersecțiile și paralelisme cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;
- 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbori, arbuști, plante decorative și flori aferente construcțiilor pe teritoriul administrativ al județului Constanța, Anexa 2;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art.1 va fi de minimum 20% din suprafața parcelei;
- În cazul extinderii cimitirului militar/subzonei G_1 se vor respecta prevederile Legii nr. 102/2014 privind cimitirele, crematoriile umane și serviciile funerare, Art.7 (6) „*Cimitirele se împrejmuesc cu gard. La cimitirele înființate după intrarea în vigoare a prezentei legi gardul se dublează cu o perdea de arbori. Între morminte și gardul cimitirului se va asigura o zonă liberă de 3 m*”.
- Se recomandă ca spațiile verzi să fie prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și să folosească, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.);
- Se recomandă plantarea de ecrane verzi (gard viu) care să realizeze delimitări vizuale în cadrul incintei și pentru mascarea/protejarea unor zone de serviciu/echipare edilitară;
- Se recomandă ca terasele clădirilor (unde este posibil) să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană).
- Se recomandă ca aleile din interiorul parcelărilor destinate locurilor de înhumare și locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Articolul 14 - Împrejmui

- În cazul extinderii cimitirului militar se vor respecta prevederile stabilite pentru subzona G_1;
- Dacă natura obiectivului necesită protecție, împrejmuirile către domeniul public - trama stradală propusă vor avea înălțimea cuprinsă între 1,80 metri și 2,00 metri. Acestea pot fi permeabile sau semi-permeabile (soclu opac de maxim 60 cm, completat de o suprafață permeabilă, formată din metal, fier forjat etc.), însă nu se exclud materialele de tipul: cărămidă aparentă, piatră etc.), cu condiția ca acestea să se integreze în arhitectura imobilului. Se recomandă ca acestea să fie dublate prin aliniamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.

- În cazul în care se vor realiza împrejuriri către limitele de proprietate care nu sunt orientate către trasa stradală prevăzută prin PUZ, acestea vor fi opace sau semiopace, însă dublate de gard viu la interior și vor avea înălțimi de maximum 2,5 metri. În cazul suprafețelor semiopace se recomandă modelele geometrice simple (realizate din elemente orizontale/verticale), evitându-se formele organice, pașile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc;
- Cromatica și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

POT_{maxim} = 10% (mp AC/mp teren)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT_{maxim} = 0,2 (mp ACD/mp teren)

A3 – Zona activității productive - Subzona unităților de depozitare

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Conform Planului urbanistic general al Mun. Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, zona A identificată în PUG ca ZRA se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati 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 servicii.

Subzona A3 (ZRA3 conform PUG) reprezintă subzona unităților de depozitare.

În limita PUZ această zonă funcțională cuprinde terenurile aferente incintei CONPET SA, stației de transformare Petrol Sud și o parcare neinventariată aflată în proprietatea Municipiul Constanța, situate la limita de Nord a incintei OIL TERMINAL încadrată tot în zona de reglementare ZRA3.

Prin PUZ se menține încadrarea terenurilor stabilită prin PUG Mun. Constanța.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona A3 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

La emiterea certificatelor de urbanism de construire se vor prelua restricțiile și condiționările precizate în avizele obținute pentru prezenta documentație de urbanism, menționate la Capitolul 2 – Secțiunea 2 și la Capitolul 3 – Condiții de amplasare și configurare a clădirilor – Secțiunea 1.

Modificările/completările Regulamentului local de urbanism aferent PUG Mun. Constanța prevăzute prin prezentul Plan urbanistic zonal sunt marcate cu albastru.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Unități de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodărie comunală, care necesită suprafețe mari de teren;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- Parcare, atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, autoservice, spălătorie auto, sedii ale serviciilor comunitar de utilități publice,
- Stație de combustibili/de încărcare electrică cu servicii aferente;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare,
- Amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces și circulații interioare, parcaje, spații verzi/ plantate; construcții, lucrări și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, împrejurimi.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare, **dacă este cazul**.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- Se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.
- **Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;**
- **Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;**
- **Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile legale.**

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40.0 metri și o suprafață minimă de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- Pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la stradă de minim 20.0 m;
- Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.);
- **Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafelor 1 și 2 și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.**

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre subzonele delimitate conform planului U03-Reglementări urbanistice ca subzone de tip A3 și drumul de acces existent;
- 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 natura necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- Clădirile se vor retrage minimum 6 metri de aliniamentul drumului de acces existent;
- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea minimă de 6 metri se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile aferente obiectivului, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcărilor vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, plantații, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare a obiectivului, puncte de control acces/bariere după caz.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone de reglementare; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- În cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte zone de reglementare, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 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 tehnice specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- **Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din drumul de acces existent;**
- 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 și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele, **după caz;**
- **Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;**
- Pentru circulațiile și accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 în ceea ce privește numărul și dimensiunea accesurilor la parcele;

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare 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.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri este **trei niveluri supratere (P+2)**;
- Înălțimea maximă admisă **H max = 20 metri**;
- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Arhitectura și cromatica clădirilor vor exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Se vor utiliza materiale și se vor alege soluții constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor, în vederea reducerii impactului asupra schimbărilor climatice;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă și din interiorul obiectivului;
- Acoperirea clădirilor poate fi de tip terasă sau șarpantă.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane;
- Calitatea apelor ce se vor descarca în sistemul de canalizare menajeră va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA 002;
- Este interzisă descarcarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră;
- Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială existentă;
- Apele pluviale pot fi direcționate și către spațiul verde amenajat în incinta obiectivului limitându-se însă evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Se recomandă utilizarea surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice);
- Pe parcelă se vor organiza spații destinate colectării selective a deșeurilor. Spațiile vor fi dimensionate adecvat pentru toate tipurile de deșeuri generate pe amplasament;
- Platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite și împrejmuite cu gard dublat de gard viu sau plante agățătoare și se vor asigura pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră interioară;
- Intersecțiile și paralelismele cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art. 11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;

- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- 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;
- Suprafetele libere din spatiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- În interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafață (inclusiv zona de protecție laterala); suprafetele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbori, arbuști, plante decorative și flori aferente construcțiilor pe teritoriul administrativ al județului Constanța, Anexa 2;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, daca nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art.1 va fi de minimum 20% din suprafața parcelei;
- Se recomandă ca spațiile verzi să fie prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și să folosească, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.);
- Se recomandă plantarea de ecrane verzi (gard viu) care să realizeze delimitări vizuale în cadrul incintei și pentru mascarea/protejarea unor zone de serviciu/echipare edilitară;
- Se recomandă ca terasele clădirilor (unde este posibil) să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană).
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi 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 împrejmuiri opace din materiale durabile;
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- Cromatică și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

POT_{maxim} = 50% (mp AC/mp teren)



Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT_{maxim} = 1,5 (mp ACD/mp teren)

CUT volumetric_{maxim} = 10 (mc/mp teren)

A4 – Zona activității productive - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Conform Planului urbanistic general al Mun. Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, zona A identificată în PUG ca ZRA se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati 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 servicii.

Subzona A4 (ZRA4 conform PUG) reprezintă subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii.

În limita PUZ această zonă funcțională cuprinde amplasamentul fostei stații de oxigen, dezafectată în prezent.

Prin PUZ se menține încadrarea amplasamentului stabilită prin PUG Mun. Constanța.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona A3 se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

La emiterea certificatelor de urbanism de construire se vor prelua restricțiile și condiționările precizate în avizele obținute pentru prezenta documentație de urbanism, menționate la Capitolul 2 – Secțiunea 2 și la Capitolul 3 – Condiții de amplasare și configurare a clădirilor – Secțiunea 1.

Modificările/completările Regulamentului local de urbanism aferent PUG Mun. Constanța prevăzute prin prezentul Plan urbanistic zonal sunt marcate cu albastru.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Activități productive, desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii, care nu necesită suprafețe mari de teren, activități terțiare pentru industrie, cercetare industrială;
- Sediul administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- Hală producție, prelucrare sau asamblare;
- Depozit, centru de distribuție;
- Parcare, atelier de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, autoservice, spălătorie auto, stație de combustibili/de încărcare electrică cu servicii aferente,
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare,
- Amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces și circulații interioare, parcaje, spații verzi/ plantate; construcții, lucrări și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, împrejurimi.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se vor solicita avize din partea instituțiilor abilitate, care au instituit zone de protecție, după caz;
- Se vor accepta numai acele unități de producție sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban în zonele adiacente și respecta normele de protecție a mediului.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;
- Se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- Se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- Se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.
- **Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;**
- **Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;**
- **Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile legale.**

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 40.0 metri și o suprafață minimă de 3000 mp.; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- Pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la stradă de minim 20.0 m;
- Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.);
- **Pentru parcelarea/divizarea în mai mult de trei parcele este obligatorie elaborarea și aprobarea unui plan urbanistic zonal, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;**
- **Pentru întocmirea documentațiilor cadastrale de dezmembrare a terenurilor situate în intravilanul localităților, în cel puțin 3 parcele, atunci când operațiunile respective au ca obiect realizarea de lucrări de construcții și de infrastructură este obligatorie solicitarea unui certificat de urbanism, conform prevederilor Legii 350/2001 cu modificările și completările ulterioare;**
- Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafelor 4 și 5 și nici de elaborarea unei noi documentații de urbanism, strict pentru obiectivele de utilitate publică prevăzute în prezenta documentație de urbanism sau pentru alte obiective aferente echipării tehnico-edilitare dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre subzona delimitată conform planului U03-Reglementări urbanistice ca subzonă de tip A4 și drumul de acces existent, respectiv străzile prevăzute prin PUZ (FN1, FN2 și FN3);
- 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 natura necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;
- Clădirile se vor retrage minimum 6 metri de la **aliniamentul drumului de acces existent și de la aliniamentele străzilor prevăzute prin PUZ;**

- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea minimă de 6 metri se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile aferente obiectivului, rampe/trepte acces, trotuare/alei/platforme/parcări (parcările vor avea acces numai din interiorul parcelei), spații verzi, plantații, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare a obiectivului, puncte de control acces/bariere după caz.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte zone de reglementare; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcelă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri;
- În cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte zone de reglementare, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Pe parcelă se pot construi unul sau mai multe volume, formate din unul sau mai multe corpuri de clădire dacă suprafața și dimensiunile permit, iar POT și CUT nu sunt depășite;
- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 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 tehnice specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din drumul de acces existent;
- Pentru a fi construite, 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 și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele, după caz;
- Accesul pietonal va fi asigurat obligatoriu din spațiul de circulație special amenajat și va fi dimensionat astfel încât să satisfacă nevoile de circulație ale funcțiunilor de pe parcelă, în funcție de capacitatea clădirilor;
- Pentru circulațiile și accesurile pietonale/carosabile din interiorul parcelelor se recomandă utilizarea învelitorilor permeabile;
- Se vor respecta prevederile HCL nr. 113/27.04.2017 în ceea ce privește numărul și dimensiunea accesurilor la parcele.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Staționarea autovehiculelor se admite numai în interiorul parcelei/incintei sau în locuri special amenajate, deci în afara circulațiilor și spațiilor publice (parte carosabilă, trotuare, spații verzi);
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea legislației locale în vigoare 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.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime admis pentru clădiri este **două niveluri supraterane (P+1)**;
- Înălțimea maximă admisă **H max = 10 metri**;
- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Arhitectura și cromatica clădirilor vor exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Se vor utiliza materiale și se vor alege soluții constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor, în vederea reducerii impactului asupra schimbărilor climatice;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă și din interiorul obiectivului;
- Acoperirea clădirilor poate fi de tip terasă sau șarpantă.
- Volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane;
- Calitatea apelor ce se vor descarca în sistemul de canalizare menajeră va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA 002;
- Este interzisă descarcarea apelor pluviale în rețeaua de canalizare menajeră;
- Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială existentă;
- Apele pluviale pot fi direcționate și către spațiul verde amenajat în incinta obiectivului limitându-se însă evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Se recomandă utilizarea surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice);
- Pe parcelă se vor organiza spații destinate colectării selective a deșeurilor. Spațiile vor fi dimensionate adecvat pentru toate tipurile de deșeuri generate pe amplasament;

- Platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite și împrejmuite cu gard dublat de gard viu sau plante agățătoare și se vor asigura pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră interioară;
- Intersecțiile și paralelismele cu alte instalații subterane vor fi tratate conform STAS-urilor în vigoare, iar acolo unde este cazul se va cere asistența tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor, Art.11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special*);
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- 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 suprafață (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbori, arbuști, plante decorative și flori aferente construcțiilor pe teritoriul administrativ al județului Constanța, Anexa 2;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren ramasă liberă după realizarea construcțiilor și parcajelor, pe fațadele construcțiilor sau pe suprafața teraselor, dacă nu poate fi asigurată în totalitate la sol;
- Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ ce va fi dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise la art.1 va fi de minimum 20% din suprafața parcelei;
- Se recomandă ca spațiile verzi să fie prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și să folosească, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.);
- Se recomandă plantarea de ecrane verzi (gard viu) care să realizeze delimitări vizuale în cadrul incintei și pentru mascarea/protejarea unor zone de serviciu/echipare edilitară;
- Se recomandă ca terasele clădirilor (unde este posibil) să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile (solară, eoliană).
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, se recomandă amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Se recomandă realizarea spațiilor verzi în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere.

Articolul 14 - Împrejmui

- Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi 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 împrejmui opace din materiale durabile;



- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incinta pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- Cromatica și finisajele împrejuririlor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

$POT_{\text{maxim}} = 50\% \text{ (mp AC/mp teren)}$

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

$CUT_{\text{maxim}} = 1 \text{ (mp ACD/mp teren)}$

$CUT_{\text{volumetric maxim}} = 4,5 \text{ (mc/mp teren)}$

V – Zona spațiilor verzi

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona spațiilor verzi propuse cuprinde toate fâșiile de teren destinate amenajării de spații verzi cu rol de protecție față de infrastructura tehnico-edilitară existentă și față de culoarele de circulație propuse. Spațiile verzi marcate pe planul U03-Reglementări urbanistice sunt situate în zonele de protecție ale căii ferate și ale fascicolului de rețele ce aparțin OIL TERMINAL, precum și adiacent sau în cadrul profilelor stradale prevăzute prin PUZ.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona V se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

Zona V propusă are corespondent cu zona ZRV4 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, reglementată prin PUG Mun. Constanța.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Spații verzi și plantate;
- Circulații pietonale;
- Lucrări și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare;
- Construcții și instalații aferente echipării tehnico-edilitare sau specifice spațiilor verzi.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Nu sunt.

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile legale.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Se vor respecta zonele destinate spațiilor verzi marcate pe planul U03-Reglementări urbanistice.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor fața de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din trama stradală existentă sau cea prevăzută prin PUZ.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Nu se admite staționarea autovehiculelor în interiorul zonelor verzi.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea construcțiilor tehnico-edilitare se va adapta la cerințe tehnice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Volumele construcțiilor tehnico-edilitare vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Mobilierul urban se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Apele pluviale colectate de pe amplasament vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială existentă;
- Apele pluviale pot fi direcționate și către spațiul verde amenajat limitându-se însă evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;
- Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se recomandă ca spațiile verzi să fie prevăzute cu sisteme de irigare și management al apei și să folosească, pe cât de mult posibil și apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă (ape meteorice, ș.a.);



- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere;
- Pentru îmbunătățirea microclimatului se va evita impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru alei.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Împrejmuirile orientate spre spațiul public adiacent se pot realiza numai din gard viu și numai dacă este cazul.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

$POT_{maxim} = 5\%$ (mp AC/mp teren)

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

$CUT_{maxim} = 0,05$ (mp ACD/mp teren)

C – Zona destinată circulațiilor

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona destinată circulațiilor cuprinde drumul de acces existent și o nouă tramă stradală prevăzută prin PUZ cu scopul de a asigura accesibilitatea tuturor zonelor funcționale propuse.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona V se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Reguli de bază privind modul de ocupare al terenurilor*, care includ și condițiile avizelor obținute pentru documentația PUZ.

Traseul străzii FN1 propus între strada Theodor Speranția până la parcelele cu numere cadastrale IE 249783 și IE 257535 nu are caracter restrictiv și poate fi adaptat/modificat în funcție de condiționările impuse de respectarea normelor și prescripțiilor tehnice stabilite prin Ordinul nr.371/2002 pentru aprobarea normativelor și prescripțiilor tehnice specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport prin conducte al produselor petroliere, emis de Ministerul Industriei și Resurselor și în Ordinul nr. 196/2006 privind aprobarea Normelor și prescripțiilor tehnice actualizate, specifice zonelor de protecție și zonelor de siguranță aferente Sistemului național de transport al țițeiului, gazolinei, condensatului și etanului, emitent Agenția Națională pentru Resurse Minerale.

Zona V propusă are corespondent cu zona ZRV4 – Culoare de protecție față de infrastructura tehnică, reglementată prin PUG Mun. Constanța.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Circulații cu caracter public carosabile și pietonale – străzi urbane;
- Parcaje le sol adiacente circulațiilor carosabile;
- Spații verzi, plantații de aliniament ce fac parte din profilul străzilor.

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se admite amplasarea rețelelor edilitare subterane conform normelor în vigoare;
- Se admit construcții și amenajări edilitare supraterane în funcție de necesitățile funcționale ale zonelor deservite cu condiția să nu afecteze fluxurile carosabile și pietonale

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte activități care nu au fost permise sau permise cu condiționări sau care nu respectă prevederile legale.

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

Articolul 4 - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform normelor în vigoare și profilelor stradale prevăzute prin PUZ.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Articolul 6 - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Articolul 7 - Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Trama stradală prevăzută se va racorda ca drumul de acces existent racordat la Șoseua Mangaliei și la stada Theodor Speranția.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

- Nu se admite staționarea autovehiculelor decât în spațiile special amenajate pentru parcare.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Înălțimea construcțiilor tehnico-edilitare se va adapta la cerințe tehnice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Construcțiile tehnico-edilitare vor respecta cerințelor tehnice dar se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă, respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- Volumele construcțiilor tehnico-edilitare vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Mobilierul urban se va subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Apele pluviale colectate vor fi dirijate către rețeaua de canalizare pluvială;
- Apele pluviale pot fi direcționate și către spațiul verde amenajat limitându-se însă evacuarea de cantități considerabile de apă pluvială către trama stradală;

- Conducele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare;
- Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune) vor fi amplasate subteran;
- Se interzice dispunerea aeriană a cablurilor de orice fel;
- Echipamentelor tehnice aferente rețelelor 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Se vor amenaja spații plantate sau plantații de aliniament în funcție de profilul stradal prevăzut.

Articolul 14 - Împrejmui

- Se interzice împrejmuirea circulațiilor publice prevăzute.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

$POT_{maxim} = \text{nu este cazul.}$

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

$CUT_{maxim} = \text{nu este cazul}$

Echipa de elaborare:

urb. Simona Șocarici

ing. M. Dumitrașcu

arh. urb. Marius Șocarici

arh. Alexandra Dănilă

art. Sânziana Pană

urb. stag. Diana Hnatiuc

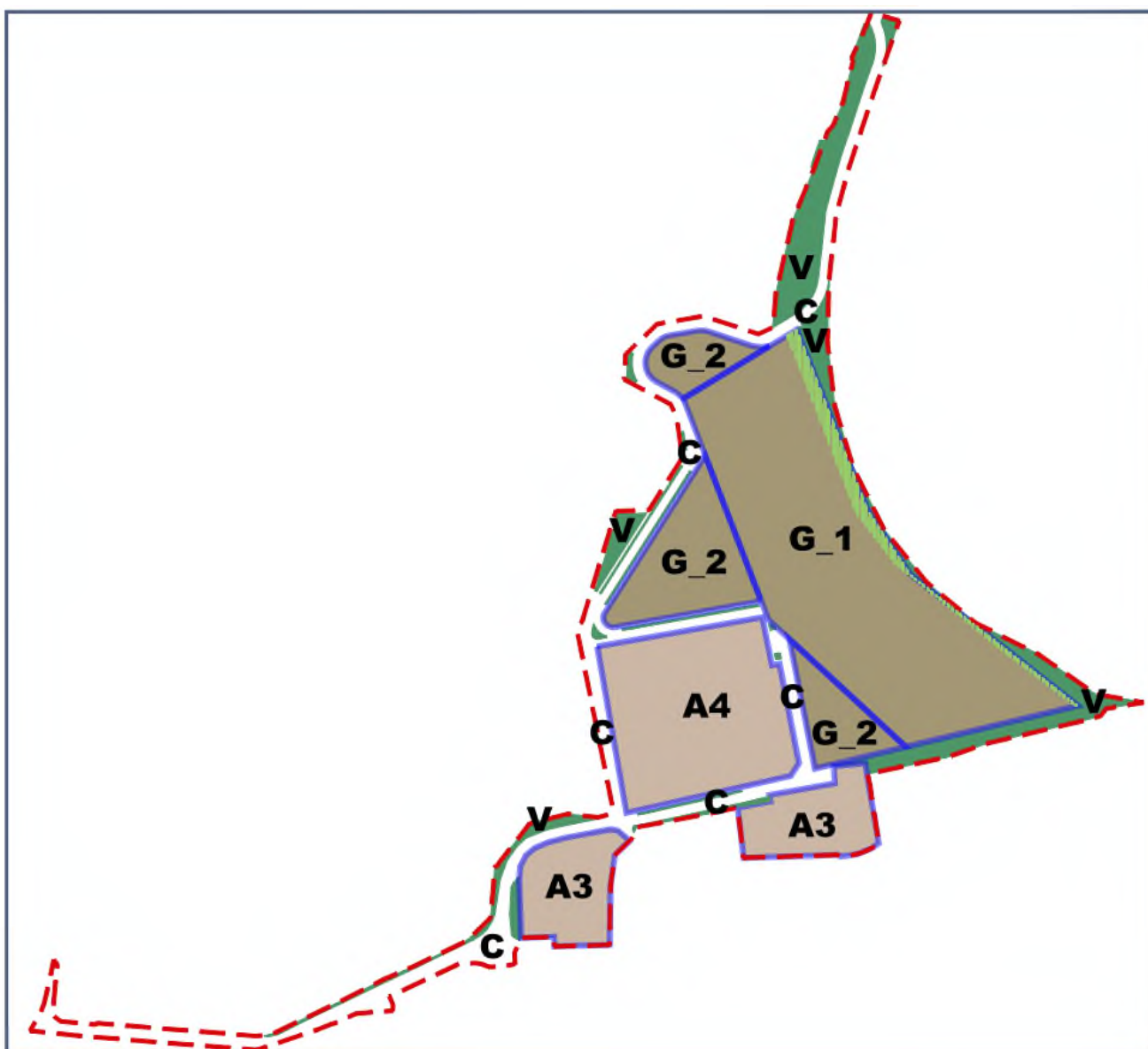


Coordonator urbanism,

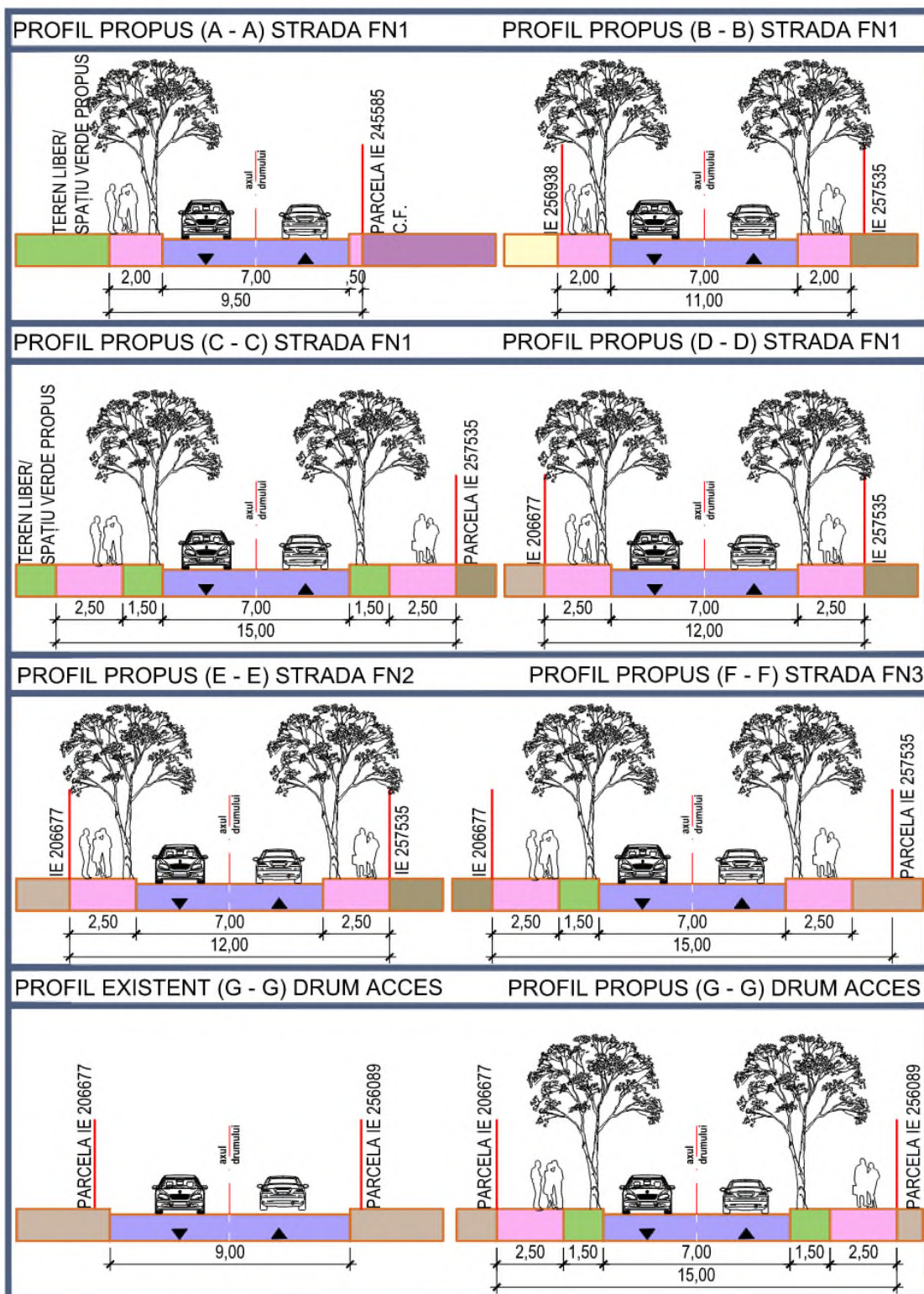
urb. Simona Șocarici



ANEXA I ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ



ANEXA II PROFILE STRADALE



ANEXA III SITURI ARHEOLOGICE ȘI ZONE DE PROTECȚIE



Plan general cu propunere sit și zonă de protecție (fundal ortofotoplan 2008)

FIȘĂ DE SIT ARHEOLOGIC

Situl arheologic de la Constanța – Fabrica de Oxigen (cod RAN 60428.17) (cod LMI CT-I-s-A-02256)

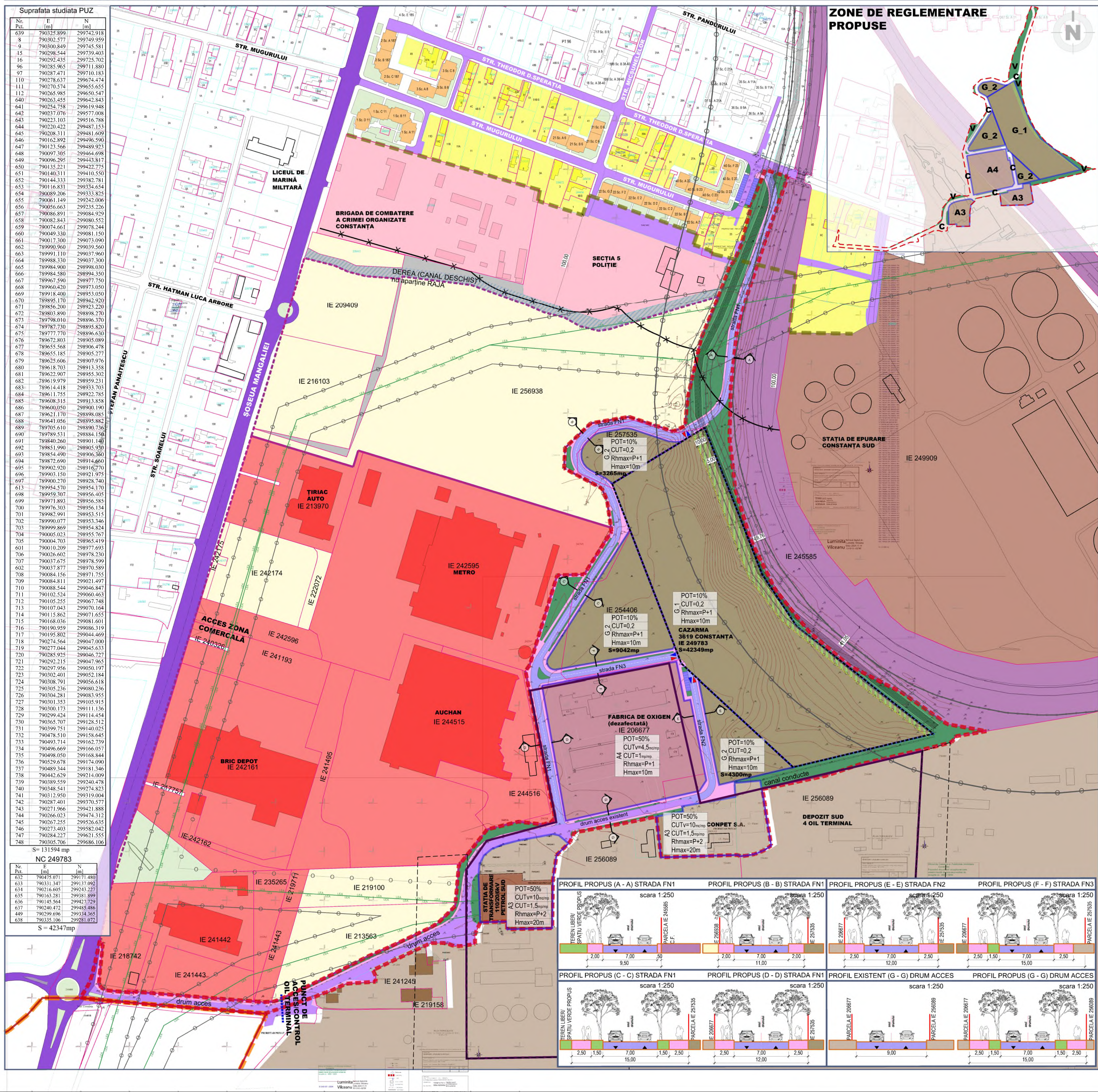
- Localizare: în partea de sud a intravilanului municipiului Constanța, în zona fostei Fabrici de Oxigen și parțial în incinta Oil Terminal, imediat la Est și SE de complexul comercial Auchan; situl se află la distanțe cuprinse între 400 și 800 m Est de drumul național DN 39 și de intersecția acestuia cu DN 39E spre Cumpăna.
- Descoperiri: situl se compune dintr-o necropolă datată în perioadele elenistică și romană și un segment din drumul antic care lega orașele Tomis și Callatis (vizibil ca anomalie liniară pe vechi imagini aeriene); în incinta Fabricii de Oxigen a fost descoperit în anul 1975 un mormânt de înhumăție datat în sec. IV a.Chr., cu evidente caracteristici aparținând populației scitice; în același an au fost descoperite și morminte de înhumăție datate în epoca romană (material inedit aflat în colecția MINAC); din păcate o mare parte din sit a fost distrusă de amenajarea parcului de rezervoare Oil Terminal și de ample lucrări de extragere a pământului în zona dintre Fabrica de Oxigen și Stația de epurare Constanța Sud (fapt confirmat prin diagnostic intrusiv în anul 2025).
- Cronologie: epoca elenistică (sec. IV-I a.Chr.), epoca romană (sec. I-III p.Chr.)

Coordonate perimetru sit (X, Y)

1,790203.962,299243.539
2,790061.181,299215.694
3,790088.277,299080.754
4,790016.887,299061.536
5,789995.801,299031.743
6,789996.252,298837.823
7,790134.046,298840.132
8,790131.559,298992.771
9,790456.151,299006.994
10,790463.854,299153.600
11,790236.040,299100.279

Coordonate zonă de protecție sit (X, Y)

1,790463.852,299153.599
2,790492.376,299162.379
3,790485.774,298973.260
4,790159.713,298954.255
5,790163.574,298805.924
6,789940.854,298800.578
7,789946.200,299044.679
8,789997.113,299047.395
9,789996.250,298837.823
10,790134.045,298840.132
11,790131.557,298992.771
12,790456.149,299006.994



LEGENDA

LIMITE

- | | |
|---------|--|
| ■ ■ ■ ■ | LIMITA PUZ
(conform AVIZ DE OPORTUNITATE nr. 89193.07.2024) |
| ----- | AMPLASAMENT CARE A GENERAT PUZ - PARCELA IE 249783 CU SUPRAFAȚĂ S=42349MP,
CATEGORIE DE FOLOSINȚĂ - Cc (urși construcții) DESTINAT "ÎNFIINȚĂRII UNUI CIMITIR MILITAR"
conform H.G. nr.273 /02.04.2020 și H.C.L. nr.465 /31.10.2019 |
| ■ ■ ■ ■ | LIMITA CADASTRALE EXISTENTE INTABULATE ELECTRONIC
conform OCPI CONSTANȚA |
| ■ ■ ■ ■ | LIMITA DOCUMENTAȚII DE URBANISM PUZ APROBATE
AFLETE ÎN TERMEN DE VALABILITATE |

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- | | |
|--|---|
| | ZONA LOCUINȚE INDIVIDUALE CU RH:P-P+2 |
| | LOCUINȚE COLECTIVE ÎN ANSAMBLURI CU RH: P+4+(M) |
| | ZONA COMERȚ ȘI SERVICII |
| | ZONA CU DESTINAȚIE SPECIALĂ |
| | ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE |
| | ZONA DE GOSPODĂRIE COMUNALĂ |
| | SPAȚII VERZI - DOMENIU PUBLIC/PRIVAT PMC |
| | TERENURI LIBERE ÎN PREZENT CU REGLEMENTĂRI APROBATE ANTERIOR PRIN DOCUMENTAȚII DE URBANISM CARE NU FAC OBIECTUL PREZENTULUI PUZ |
| | DEREA 9 CANA DESCHIS) |

CIRCULAȚI

- | | |
|--|--|
| | CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE - STRĂZI CATEGORIA II |
| | CIRCULAȚII CAROSABILE EXISTENTE - STRĂZI CATEGORIA III |
| | CIRCULAȚII CAROSABILE PROPUSE - STRĂZI CATEGORIA III |
| | CIRCULAȚII PIETONALE PROPUSE |
| | ZONĂ CĂI DE COMUNICAȚIE FERROVIARĂ ȘI AMENAJĂRI AFERENTE |
| | ACCESURI PROPUSE PENTRU OBIECTIV CIMITIR MILITAR |

REGLEMENTĂRI

- | | |
|--|--|
| | LIMITE ZONE DE REGLEMENTARE PROPUSE |
| | |
| | |
| | ÎMPREJMUIRE OBIECTIV CIMITIR MILITAR
(Distanța minimă 10metri față de cea mai apropiată conductă OIL TERMINAL.) |
| | |
| | ZONA SPAȚII VERZI PE PARCELA IE 249783 - CULOAR DE SIGURANȚĂ ȘI SERVICIUTE AFERENT FASCICOL DE CONDUCTE OIL TERMINAL |

RESTRICȚII, CONDIȚIONĂRI

- | | |
|--|---|
| | ZONA DE SIGURANȚĂ A CĂII FERATE (20metri) |
| | |
| | ZONA DE PROTECȚIE A CĂII FERATE (100metri) |
| | |
| | ZONĂ DE PROTECȚIE LEA 110KV (culcar 37metri) |
| | |
| | CULOAR DE CONDUCTE OIL TERMINAL CF ÎMPUNE ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ |
| | |
| | ZONE DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTE FASCICOLULUI DE CONDUCTE OIL TERMINAL
(Distanța de protecție = minim 5 metri, conform Anexa 3 din Ordin nr.371/2002, Ministerul Industriei și Resurselor, Distanța de siguranță = minim 10 metri, conform Anexa 6 din Ordin nr.371/2002
LIMITA ZONELOR DE LOCUIT (Teritorii protejate cf. OMS nr.119/2014 cu modif. și completările ulterioare) |
| | |
| | DISTANȚA MINIMĂ ÎNTRE ZONELE DE LOCUIT ȘI GARDUL CARE DELIMITEAZĂ CIMITIRUL - 100metri
cf. Lege nr. 102/2014 |
| | |
| | SIT ARHEOLOGIC CONFORM RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC |
| | |
| | ZONA DE PROTECȚIE SIT ARHEOLOGIC CONFORM RAPORT DE DIAGNOSTIC ARHEOLOGIC |

BILANȚ TERITORIAL EXISTENT-PROPUȘ				
UTILIZAREA TERENURILOR	EXISTENT		PROPUȘ	
	mp	%	mp	%
TERENURI LIBERE, NEAMENAJATE	93089	70,74%	0	0,00%
ZONA G1 - GOSPODARIE COMUNALĂ - CIMITIR MILITAR	0	0,00%	42349	32,18%
ZONA G2 - GOSPODARIE COMUNALĂ	0	0,00%	16607	12,62%
ZONA A3 - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - UNITĂȚI DE DEPOZITARE	13141	9,99%	13141	9,99%
ZONA A4 - ACTIVITĂȚI PRODUCTIVE - UNITĂȚI MICI ȘI MIJOCII PRODUCTIVE ȘI SERVICII	19384	14,73%	20965	15,25%
SPAȚII VERZI	80	0,29%	16140	12,26%
CIRCUȚULI	5600	4,26%	23292	17,70%
TOTAL	131594	100,00%	131594	100,00%

OBIECTUL CLASIFICARE	ELABORARE PUZ NECLASIFICAT	NR. PROIECT 24019/2024	FAZA PUZ	DATA NOV. 2024	INDICATIV U03
PROIECTANT GENERAL		BENEFICIAR			
SC ROMANIAN EXPERT CONSULTING SRL CUI 67794164, 14092004/1999, Bucuresti, B-dul Unirii, nr. 64, Blk.4, sc.5, ap. 134, Sector 3, E 06 Tel/Fax: 002123237476		TUL MAJOR AL FORTELOR NAVALE PRIN UM 02154 CONSTANTA			
COLECTIV DE PROIECTARE		OBIECTIV			
SEF PROIECT / COORDONATOR		PLAN URBANISTIC ZONAL - LUCRARI DE AMENAJARE A UNUI CIMITIR MILITAR IN CAZARMA 3619 CONSTANTA			
PROIECTANTI DE SPECIALITATE		ADRESA			
ing. M. DUMITRASCU		MUN. CONSTANTA, ZONA METRO 2			
arb. urb. MARIUS SOCARICI		TITLUL PLANSEI			
stq. urb. DIANA HNATUC		REGLEMENTARI URBANISTICE			
arb. ALEXANDRA DANILA		---			
arb. SANZIANA PANAI		---			
		SCARA			
		1/2000			