



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 325/22.08.2025

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cîmîtir militar în cazarma 3619 Constanța

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 189358/22.08.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 189393/22.08.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului nr. 176/N/2000 emis de Ministerul lucrărilor publice și amenajării teritoriului pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții aprobate prin Ordinul nr. 839/2009 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Locuinței, cu modificările ulterioare;
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- solicitarea Unității Militare 02248 București, înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 99842/06.05.2025, completată cu adresa nr. 172997/01.08.2025;

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

P R O P U N E:

Art. 1 - (1) Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cîmîtir militar în cazarma 3619 Constanța, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezentul proiect de hotărâre.

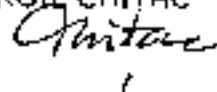
(2) Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Metro 2, în suprafață de 42.349 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249783, înscris în cartea funciară nr. 249783 a UAT municipiul Constanța aparține domeniului public al municipiului Constanța conform HCL nr. 165/31.10.2019 și HG nr. 273/02.04.2020, dat în administrarea Ministerului Apărării Naționale în vederea înființării unui cimitir militar.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 5 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

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

INIȚIATOR,
PRIMAR

VERGIL CHITAC





ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
PRIMAR
Nr. 189358/22.08.2025

REFERAT DE APROBARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța;

Luând în considerare:

- certificatul de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 emis de Ministerul Apărării Naționale (cu valabilitate prelungită conform legii până la 21.09.2026),
- avizul de oportunitate nr. 89193/03.07.2024,
- Raportul informării și consultării publicului nr. 173465/04.08.2025,
- avizul nr. 172997/14.08.2025 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și alin. (8) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU
COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ
Nr. 189353/22.08.2025

Raport de specialitate
pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale,
limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța

Urmare solicitării nr. 99842/06.05.2025 formulată de Unitatea Militară 02248 București pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța, completată cu completată cu adresa nr. 172997/01.08.2025, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Metro 2, în suprafață de 42.349 mp (conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249783, înscris în cartea funciară nr. 249783 a UAT municipiul Constanța aparține domeniului public al municipiului Constanța conform HCL nr. 465/31.10.2019 și HG nr. 273/02.04.2020, dat în administrarea Ministerului Apărării Naționale în vederea înființării unui cimitir militar.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 249783

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în zona Metro 2, identificat cu nr. cadastral 243398, face parte din ZRV5 – fâșii plantate de protecție sanitară și ZRR – zona echipamentelor tehnice majore.

ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE

ZRV 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRV 5

- se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

Nota: In toate cazurile sunt admise activitatile de baza ale zonei plantate, activitati ale functiunilor complementare care sustin functiunea principala precum si activitati de intretinere curenta.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRV 5

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZIS

ZRV 5

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor;
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRV 5 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie, relee radio - TV, statii meteorologice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise functiuni complementare (locuinte de interventie, paza militarizata, unele servicii specifice, cu respectarea actelor normative in vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzise orice alte functiuni decat cele mentionate la Art. 1 si Art. 2;
- pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D. cu localizari recomandate in zona ZRA cu respectarea prevederilor Art. 4 pentru ZRA;
- pentru noi sedii administrative (cladiri de birouri) sunt admise localizari in zonele ZRCA, ZRCB, ZRCM si ZRCC; pentru acestea caracteristicile parcelelor vor respecta prevederile Art. 4 pentru zonele de reglementare mentionate mai sus.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim 4.0 metri in zonele ZRC si la minim 8.0 metri pe strazile de categoria III sau 10.0 metri pe strazile de categoria II si I in zonele ZRA; in cazul amplasarii de sedii noi in alte zone permise se vor respecta prevederile specifice din zona respectiva de reglementare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cadrul ZRR constructiile vor fi izolate pe parcela; noile constructii amplasate in alte zone de reglementare vor respecta prevederile specifice acestora;
- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri, sau conform normelor de protectie tehnologica;
- pentru noile constructii se vor respecta prevederile specifice zonelor de reglementare in care sunt amplasate; pentru extinderi in cadrul ZRR autorizarea se va face pe baza de PUD.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI ARCELA

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimeilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul auto si pietonal in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- conditiile de acces in incinta vor fi reglementate prin regulamente interne de functionare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand minim 1.20 metri inaltime si plantarii a cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in zonele si subzonele de reglementare adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice aferente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; conditii pentru aspectul exterior se vor stabili la nivel de PUD sau PUZ;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., vor fi dublate cu gard viu; in cazul necesitatii unei protectii suplimentare se recomanda dublarea spre interior la 4.0 metri distanta cu un al doilea gard transparent de 2.20 m inaltime, intre cele doua garduri fiind plantati arbori si arbusti;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admitarea lor in incinta si a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI**ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)**

- nerelevant pentru instalatiile tehnice; pentru constructii: $POT_{maxim} = 50\%$

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

- nerelevant pentru instalatiile tehnice; se stabileste prin PUZ sau PUD dupa caz

se recomanda in toate cazurile $CUT_{maxim\ volumetric} = 4.5 (mc / mp\ teren)$ si $CUT_{maxim} = 2.0$

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 emis de Ministerul Apărării Naționale (cu valabilitate prelungită conform legii până la 21.09.2026), precum și a avizului de oportunitate nr. 89193/03.07.2024, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

- Anunțul de intenție privind elaborarea PUZ a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 5 de zile (în perioada 04.11.2024 – 09.11.2024);
- Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 143094/30.06.2025 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 30.06.2025 – 24.07.2025);
- Cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism PUZ disponibilă pe site-ul oficial al primăriei la secțiunea Listă cu dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost emise 3 notificări către proprietarii de terenuri din zona de studiu identificați conform adresei SPIT nr. R-T-85528/25.06.2025.

- La dezbaterile publice organizată în data de 18.07.2025, în intervalul orar 11-12, nu a participat nici o persoană din partea publicului.

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

- Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 173465/04.08.2025.

Verificarea respectării prevederilor art. 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției generale urbanism și patrimoniu adresată sub nr. 104275/12.05.2025, conform răspunsului formulat în data de 27.05.2025.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice

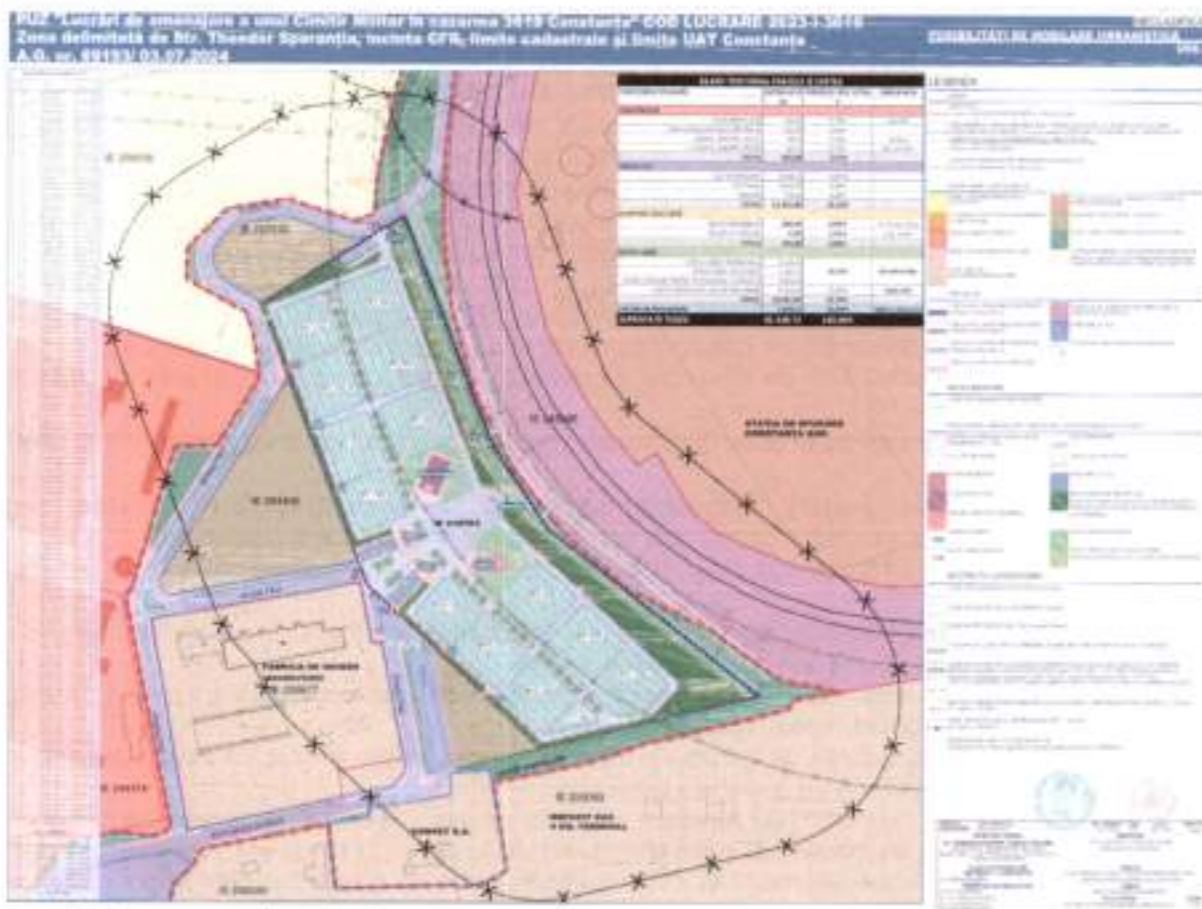
PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 38

Lista zonelor și subzonelor funcționale

- G_1 – Zona gospodărie comunală – Subzona Cimitir Militar, echivalent ZF13 – Zona gospodăriei comunale¹
- G_2 – Zona gospodărie comunală echivalent ZF13 – Zona gospodăriei comunale²
- A3 – Zona activități productive – Subzona unităților de depozitare echivalent ZF12 – Zona unități industriale și de depozitare³

- A4 – Zona activități productive – Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii
 echivalent ZF12 – Zona unități industriale și de depozitare⁴
- V – Zona spațiilor verzi
 echivalent ZF14 – Zona spații verzi, sport, agrement⁵
- C – Zona circulațiilor publice
 echivalent ZF06 – Căi de comunicație și transporturi⁶



Extras PUZ – variantă mobilare urbanistică

G_1 – Zona de gospodărie comunală_Subzona Cimitir Militar ZF13 – Zona gospodăriei comunale

GENERALITAȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G_1 cuprinde parcela cu număr cadastral IE 249783 situată în intravilanul Mun. Constanța, zona Metro 2, în incinta cazărnilor 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 – Regulile 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, premegător ceremoniei funerare;
 - d) existența unei surse de apă utilizabile;
 - e) WC-uri;
 - f) spațiul amenajat corespunzător pentru depozitarea gunoierului;
 - 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 împrejurimilor 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, împrejuririle, 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, împrejmui, lespezi, obeliscuri sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare) și subterane (criptele pentru locuri de înhumare).
 - ✓ Osuar pentru păstrarea osemintelor.
 - ✓ Nise pentru depunerea urnelor cu cenușă în cazul celor incinerati.

- ✓ Servicii funerare și pentru ceremonii funerare: sală de ceremonii funerare/ casă mortuară cu dotările aferente (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, ciopotniță,
- ✓ 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, recipienti 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, împrejurii;
- ✓ 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 împrejurirea parcelei destinate înființării cimitirului militar;
- Se va asigura o retragere minimă de 10 metri între împrejurirea 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 împrejurire, 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

- 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 clădire necesare dotării și funcționării cimitirului;
- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe parcelă 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 funcționarilor 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 locuințelor de înjumătate.

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/acceurilor 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 (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;
- 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 țigă 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 țevă 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.I.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 parcării 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 deșeurii 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 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 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: „Construcții 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 învecinează 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 parcelelor 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

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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

G_2 – Zona de gospodărie comunală

ZF13 – Zona gospodăriei comunale

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 – cazarma 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 FUNCȚIONALĂ

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;
- Sediu 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 corelat cu utilizarea stabilită în funcție de necesități și condiționat 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 împrejmuirea 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 (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 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 3metri, 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 Șperanția;
- 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 supraterrane (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 cromatică 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 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

- Se vor respecta prevederile H CJ 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 spații plantate va fi repartizată conform H CJ Constanța nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren rămasă 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 - Împrejmuiri

- În cazul extinderii cimitirului militar se vor respecta prevederile stabilite pentru subzona G_1;
- Dacă natura obiectivului necesită protecție, împrejmuirile către domeniul public - trasa 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 împrejmuiri 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, pastelurile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

$$POT_{\max} = 10\% \text{ (mp AC/mp teren)}$$

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

$$CUT_{\max} = 0,2 \text{ (mp ACD/mp teren)}$$

A3 – Zona activități productive - Subzona unităților de depozitare ZF12 – Zona unități industriale și 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 unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și 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 Municipiului 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, spăiătorie auto, sedii ale serviciilor comunitar de utilități publice;
- Stație de combustibil/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-Răglementări 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 (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 dimensional 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 supraterane (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 cromatică 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 strădală;
- Se recomandă utilizarea surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice);
- Pe parcele 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 asistență tehnică companiilor de utilități ce le au în exploatare (se vor consulta prevederile menționate în *Partea II Regulii 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

- 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 spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanta nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren rămasă 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 - 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.
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor vor fi realizate într-o manieră similară construcțiilor edificate pe parcelă.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

$$CUT_{\max} = 1,5 \text{ (mp ACD/mp teren)}$$

$$CUT_{\text{volumetric}}_{\max} = 10 \text{ (mc/mp teren)}$$

A4 – Zona activități productive - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii ZF12 – Zona unități industriale și de depozitare

GENERALITAȚI: 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 unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și 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, în prezent dezafectată.

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, spăiătorie 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, împrejurii.

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 construite 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 construite 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 parcielarea/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 subzonă 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 dimensional 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 cromatică 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 parafețele 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 Regulii 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

- 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% formand 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 spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren rămasă 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 - 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 incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.
- Cromatica și finisajele împrejurimilor 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

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

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

V – Zona spațiilor verzi

ZF14 – Zona spații verzi, sport, agrement

GENERALITAȚI: 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 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

- 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 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 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, s.a.).

- Se recomandă utilizarea unor specii de plantă 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 - Împrejmuiiri

- 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 ZF06 – Căi de comunicație și transporturi

GENERALITAȚI: 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 C 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Circulații cu caracter public carosabile și pietonale – străzi urbane;
- Parcaje la 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

- Amenajarea de pacări adiacente căii de circulație la alte unghiuri înafara celor specifice parcarilor longitudinale;

- 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 parcelor (suprafețe, forme, dimensiuni)

- Conform normelor în vigoare și profilelor stradale prevăzute prin PUZ.
- Proiectarea trotuarelor⁷ aferente străzilor urbane propuse va respecta prevederile STAS SR 10144-2 *Străzi, Trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete. Cerințe de proiectare și Normativului privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000*
- Culoarul de liberă trecere pentru pietoni⁸ va respecta lățimea minimă de 1,80metri, iar în cazul în cazul în care spațiul disponibil este insuficient pentru amenajarea unui culoar de liberă trecere de 1,80metri se poate opta pentru o lățime de 1,50metri însă trebuie proiectate buzunare de așteptare și întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,00 m.
- În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, se recomandă majorarea lățimii trotuarelor corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6 (cel mult până la dublarea lățimii curente);
- Pe spațiul destinat circulației pietonilor se interzice amplasarea diferitelor dotări cum sunt: chioșcuri, gherete, cabine de stații de transport în comun, cabine telefonice. Acestea se trebuie proiectate adiacent trotuarelor, pe platforme proprii, conform detaliului de sistematizare a zonei.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice, cu respectarea prevederilor de la art.4

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

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice, cu respectarea prevederilor de la art.4

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

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice, cu respectarea prevederilor de la art.4

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Trama stradală prevăzută se va racorda la drumul de acces existent racordat la Șosea 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 cerințele 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 si

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

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Se interzice împrejmuirea circulațiilor cu caracter public

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în teritoriu, zonă, PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament local de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 emis de Ministerul Apărării Naționale (cu valabilitate prelungită conform legii până la 21.09.2026)
- Aviz de oportunitate nr. 89193/03.07.2024
- Studiu geotehnic
- Studiu de trafic și circulație
- Studiu de echipare hidro-edilitară
- Raport de diagnostic arheologic

- Raportul informării și consultării publicului nr. 173465/04.08.2025.

Avize :

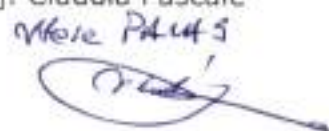
- aviz RAJA nr. 10541/2024
- aviz E-Distribuție Dobrogea nr. 24667567/27.08.2024
- aviz Distrigaz sud rețele nr. 51853-319.958.268/10.06.2024
- aviz CONPET nr. 42484/01.11.2024
- aviz OIL Terminal nr. 14331/SMkC/11.11.2024
- aviz SNCFR nr. 7/2/4580/05.11.2024
- notificare – asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 19069 R/29.11.2024
- aviz Comisia de circulație nr. A 7482/28.03.2025
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 332/Z/24.04.2025
- adresă Direcția patrimoniu nr. R 159352/28.10.2024
- aviz ANRMPSG nr. AAI7/28.01.2025
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4605/14.11.2024
- actul administrativ al autorității competente pentru protecția mediului – decizia etapei de încadrare nr. 84/10.12.2024.

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța, spre a fi supus analizei, dezbaterii și aprobării plenului consiliului local.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Serviciul juridic,
Cj. Claudia Pascale

Notare Petre


Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU

Ca urmare a cererii nr. 99842/06.05.2025, formulată de Unitatea Militară 02248 București, cu sediul în municipiul București, sector 6, str. Drumul Taberei nr. 7H, cod poștal 061416, completată cu adresa nr. 172997/01.08.2025;
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 172997 din 14.08.2025

pentru **Planul urbanistic zonal** pentru teritoriul delimitat de str. Theodor Speranția, incinta CFR, limite cadastrale, limita UAT - lucrări de amenajare a unui cimitir militar în cazarma 3619 Constanța;

Inițiator: Unitatea Militară 02248 București

Proiectant: societatea Romanian Expert Consulting SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Simona Șocarici

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată: Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, zona Metro 2, în suprafață de 42.349 mp (conform actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 249783, înscris în cartea funciară a UAT municipiul Constanța.

PREVEDERI RLU – PUG APROBATE ANTERIOR:



Extras GIS / PUG

Localizare teren identificat cu nr. cadastral 249783

Potrivit prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate s-a prelungit conform legii prin adoptarea HCL nr. 405/2023, terenul pentru care s-a inițiat PUZ, situat în zona Metro 2, identificat cu nr. cadastral 243398, face parte din ZRV5 – fâșii plantate de protecție sanitară și ZRR – zona echipamentelor tehnice majore.

ZRV - ZONA SPATIILOR PLANTATE

ZRV 5 - FASII PLANTATE DE PROTECTIE SANITARA

Pentru toate subzonele functionale realizarea lucrarilor de constructii se poate face numai pe baza de PUZ cu regulament aferent, aprobat conform legii prin care se vor stabili: conditiile urbanistice specifice amplasamentului, tipurile de plantatii si modalitatile de intretinere a acestora, etapizarea realizarii spatiilor plantate, modul de amenajare a aleilor pietonale si conformarea elementelor cu caracter decorativ.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRV 5

- se mentin functiunile specifice in zonele verzi protejate;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonei protejate;
- sunt admise constructiile si instalatiile specifice conform proiectelor avizate de institutiile legal abilitate.

Nota: In toate cazurile sunt admise activitatile de baza ale zonei plantate, activitati ale functiunilor complementare care sustin functiunea principala precum si activitati de intretinere curenta.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRV 5

- orice interventie necesita documentatii specifice aprobate de organele competente in conformitate cu prevederile Legii nr. 137/1995 si cu normele de protectie stabilite pe plan local;

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZIS

ZRV 5

- se interzic orice interventii care contravin legilor si normelor in vigoare;
- se interzic orice schimbari ale functiilor spatiilor verzi publice si specializate si diminuarea suprafetelor inverzite;
- nu se admit nici un fel de interventii care depreciaza caracterul zonelor protejate;
- este interzisa in perimetrul de protectie amplasarea de obiective si desfasurarea de activitati cu efecte daunatoare asupra vegetatiei si amenajarilor
- se interzic orice amenajari care sa atraga locuitorii in spatiile de protectie fata de infrastructura tehnica reprezentata de circulatii majore si de retele de transport a energiei electrice si gazelor;
- se interzice taierea arborilor fara autorizatia autoritatii locale, legal abilitate.

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

ZRV 5 - conform limitelor stabilite si conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRV 5 - conform studiilor de specialitate avizate conform legii;

ZRR - ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Zona contine constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore inclusiv sediile unor regii cu arii de competenta supramunicipale.

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- constructii si instalatii aferente echiparii tehnice majore: captarea, tratarea si furnizarea apei potabile, evacuarea si epurarea apelor uzate, transformarea si furnizarea energiei electrice, punctele termice de distributie a incalzirii urbane, retele liniare de transport si distributie, relee radio - TV, statii meteorologice.

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- sunt admise functiuni complementare (locuinte de interventie, paza militarizata, unele servicii specifice, cu respectarea actelor normative in vigoare.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- sunt interzise orice alte functiuni decat cele mentionate la Art. 1 si Art. 2;
- pentru incintele situate in zone rezidentiale sau in care se produc aglomerari se interzic orice activitati care prezinta risc tehnologic si produc poluare prin natura activitatii sau prin transporturile pe care le genereaza.

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se mentin incintele actuale; pentru alte extinderi ale incintelor tehnice se va elabora P.U.D.cu localizari recomandate in zona ZRA cu respectarea prevederilor Art. 4 pentru ZRA;
- pentru noi sedii administrative (cladiri de birouri) sunt admise localizari in zonele ZRCA, ZRCB, ZRCM si ZRCC; pentru acestea caracteristicile parcelelor vor respecta prevederile Art. 4 pentru zonele de reglementare mentionate mai sus.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- cladirile noi sau reconstruite se vor retrage de la aliniament la distanta de minim 4.0 metri in zonele ZRC si la minim 8.0 metri pe strazile de categoria III sau 10.0 metri pe strazile de categoria II si I in zonele ZRA; in cazul amplasarii de sedii noi in alte zone permise se vor respecta prevederile specifice din zona respectiva de reglementare.

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- in cadrul ZRR constructiile vor fi izolate pe parcela; noile constructii amplasate in alte zone de reglementare vor respecta prevederile specifice acestora;
- distanta fata de limitele parcelei va fi de minim jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6,0 metri, sau conform normelor de protectie tehnologica;
- pentru noile constructii se vor respecta prevederile specifice zonelor de reglementare in care sunt amplasate; pentru extinderi in cadrul ZRR autorizarea se va face pe baza de PUD.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI ARCELA

- distanta minima intre cladiri va fi egala cu media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6.0 metri sau conform normelor tehnice specifice;
- distanta de mai sus dintre cladiri se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si nu sunt ferestre care lumineaza incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se vor respecta normele tehnice specifice.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se va asigura accesul auto si pietonal in incinte numai direct dintr-o circulatie publica;
- conditiile de acces in incinta vor fi reglementate prin regulamente interne de functionare.

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

- stationarea pentru admiterea in incinta se va asigura in afara spatiului circulatiei publice;
- in spatiul de retragere al cladirilor de la aliniament se poate rezerva maxim 40% din teren pentru parcaje ale salariatilor si vizitatorilor, cu conditia inconjurarii cu gard viu avand minim 1.20 metri inaltime si plantarii a cate unui arbore la fiecare 4 locuri de parcare.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisa in zonele si subzonele de reglementare adiacente, cu exceptia instalatiilor tehnice aferente.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; conditii pentru aspectul exterior se vor stabili la nivel de PUD sau PUZ;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare.

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;

- 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;
- suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., vor fi dublate cu gard viu; în cazul necesității unei protecții suplimentare se recomandă dublarea spre interior la 4.0 metri distanță cu un al doilea gard transparent de 2.20 m înălțime, între cele două garduri fiind plantați arbori și arbuști;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă și a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ($POT = \text{mp AC} / \text{mp teren} * 100$)

- nerelevant pentru instalațiile tehnice; pentru construcții: $POT_{\text{maxim}} = 50\%$

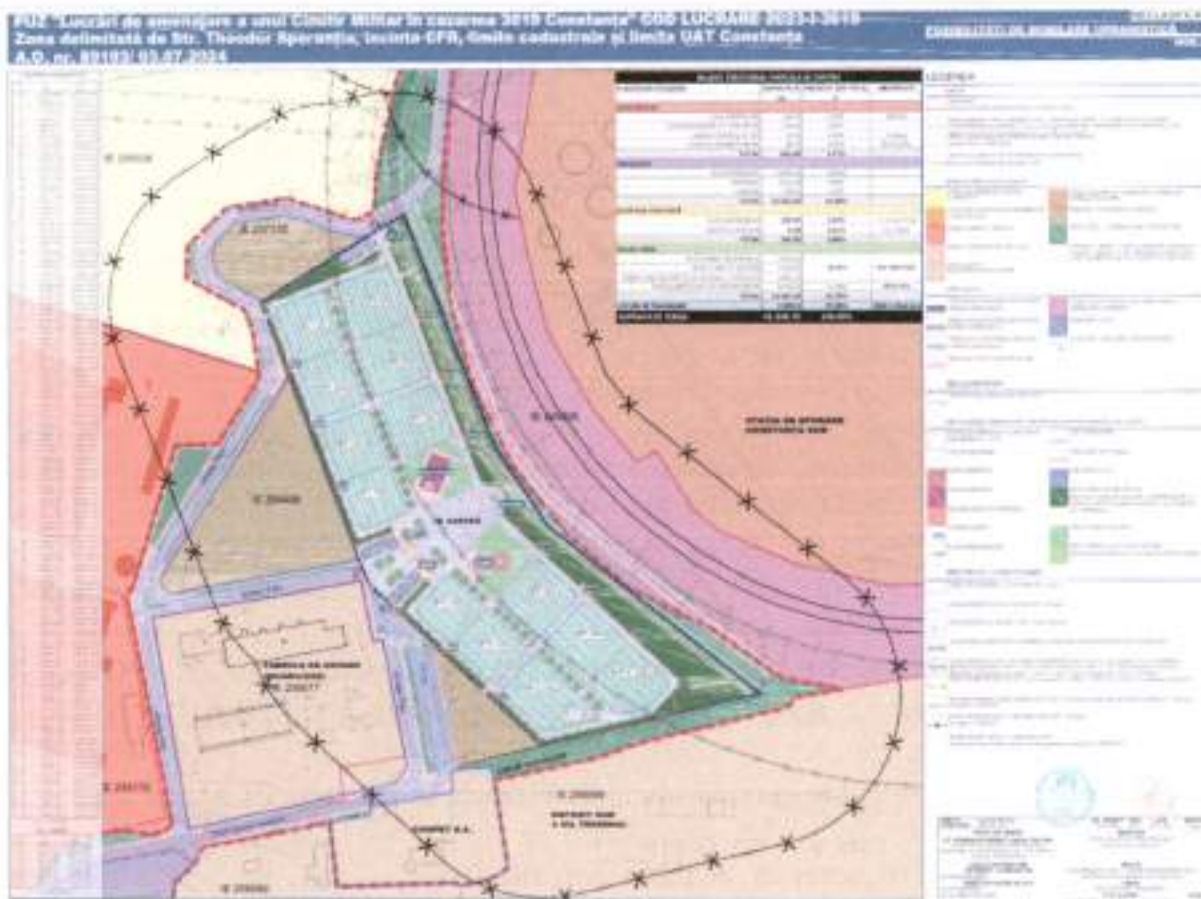
ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = \text{mp ADC} / \text{mp teren}$)

- nerelevant pentru instalațiile tehnice; se stabilește prin PUZ sau PUD după caz
- se recomandă în toate cazurile $CUT_{\text{maxim volumetric}} = 4.5 \text{ (mc / mp teren)}$ și $CUT_{\text{maxim}} = 2.0$.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ – planșa reglementări urbanistice



Extras PUZ – variantă mobilare urbanistică

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 38 Lista zonelor și subzonelor funcționale

- G_1 – Zona gospodărie comunală – Subzona Cimitir Militar, echivalent ZF13 – Zona gospodăriei comunale¹
- G_2 – Zona gospodărie comunală echivalent ZF13 – Zona gospodăriei comunale²
- A3 – Zona activități productive – Subzona unităților de depozitare echivalent ZF12 – Zona unități industriale și de depozitare³
- A4 – Zona activități productive – Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii echivalent ZF12 – Zona unități industriale și de depozitare⁴
- V – Zona spațiilor verzi echivalent ZF14 – Zona spații verzi, sport, agrement⁵
- C – Zona circulațiilor publice echivalent ZF06 – Căi de comunicație și transporturi⁶

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementări pentru zonele de reglementare

G_1 – Zona de gospodărie comunală_Subzona Cimitir Militar
ZF13 – Zona gospodăriei comunale

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona G_1 cuprinde parcela cu număr cadastral IE 249783 situată în intravilanul Mun. Constanța, zona Metro 2, în incinta cazărnil 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 gunoierului;
 - 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 FUNCTIONALA

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, împrejurări, lespezi, obeliscuri sau orice alte lucrări de artă pentru înhumare) și subterane (criptele pentru locuri de înhumare),
- ✓ Osuar pentru păstrarea osemintelor,
- ✓ Nișe pentru deunerea urnelor cu cenușă în cazul celor incinerate,
- ✓ Servicii funerare și pentru ceremonii funerare: sală de ceremonii funerare/ casă mortuară cu dotările aferente (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, recipienti 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, împrejurări;
- ✓ 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 împrejurirea parcelei destinate înființării cimitirului militar;
- Se va asigura o retragere minimă de 10 metri între împrejurirea 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 împrejurire, 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

- 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 clădire necesare dotării și funcționării cimitirului;
- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe parcelă 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 parcelă 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 funcționarilor 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 locurilor 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 (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 cromatică 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, foisor obiecte funerare) va fi de tip șarpantă cu învelitoare din țiglă 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.I.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 Regulii 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

- 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: „Construcții 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 învecinează 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 parcelelor 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 - Împrejmuiți

- Cimitirul militar va fi împrejmuit conform prevederilor legale;
- Împrejmuirea prevăzută în Caietul de sarcini aferent obiectivului propune realizarea unei împrejmuiți 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 împrejmuiți se va amenaja spațiu verde (exclus arbori și arbuști).

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

G_2 – Zona de gospodărie comunală

ZF13 – Zona gospodăriei comunale

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 – cazarma 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 acesteia 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 – Regulă 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 FUNCȚIONALĂ

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 Municipiului 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 corelat cu utilizarea stabilită în funcție de necesități și condiționat 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 împrejmuirea 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 (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 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 3metri, 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 Șperanția;
- 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 cromatică 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 bransament 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 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 Regulii 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

- 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 spații 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 - Împrejmuiri

- În cazul extinderii cimitirului militar se vor respecta prevederile stabilite pentru subzona G_1;
- Dacă natura obiectivului necesită protecție, împrejmuirile către domeniul public - trasa strădală 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 alinamente verzi de arbori, arbuști sau vegetație joasă.
- În cazul în care se vor realiza împrejmuiri către limitele de proprietate care nu sunt orientate către trasa strădală 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, pastelurile arhitecturale, ornamentațiile de inspirație florală etc;
- Cromatica și finisajele împrejmuirilor 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 activități productive - Subzona unităților de depozitare ZF12 – Zona unități industriale și de depozitare

GENERALITAȚI: 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 unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și 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 Municipiului 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 combustibil/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, împrejuriri.

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 (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 dimensional 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 învelișurilor 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 supraterrane (P+2);
- Înălțimea maximă admisă $H_{max} = 20$ metri;
- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între alinamente.

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 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

- 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 spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren rămasă 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 - 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.
- Cromatica 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 activități productive - Subzona unităților mici și mijlocii productive și de servicii ZF12 – Zona unități industriale și 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 unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și 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, în prezent dezafectată.

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;
- Sediu administrativ, spații și anexe destinate personalului;
- Hală producție, prelucrare sau asamblare;
- Depozit, centru de distribuție;
- Parcare, ateliere de întreținere tehnică a mijloacelor de transport rutier, autoserviciu, 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 supaterane (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 cromatică 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 strădală;
- 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 deșeurii 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 Regulii 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 încadrându-le 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 spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, astfel: pe suprafața de teren rămasă 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 - 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.
- Cromatica 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

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

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

V – Zona spațiilor verzi

ZF14 – Zona spații verzi, sport, agrement

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.

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona V se vor corela cu prevederile din *Partea I – Prevederi generale* și *Partea II – Regulii 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 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

- 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 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 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, s.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

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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

C – Zona destinată circulațiilor ZF06 – Căi de comunicație și transporturi

GENERALITAȚI: 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 C 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Circulații cu caracter public carosabile și pietonale – străzi urbane;
- Parcaje la 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

- Amenajarea de pacări adiacente căii de circulație la alte unghiuri înafara celor specifice parcărilor longitudinale;
- 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.
- Proiectarea trotuarelor¹ aferente străzilor urbane propuse va respecta prevederile STAS SR 10144-2 *Străzi. Trotuare, alei pentru circulația pietonală și amenajări pentru biciclete. Cerințe de proiectare și Normativul privind adaptarea clădirilor civile și spațiului urban la nevoile individuale ale persoanelor cu handicap, indicativ NP 051-2012 - Revizuire NP 051/2000*
- Culoarul de liberă trecere pentru pietoni⁰ va respecta lățimea minimă de 1,80metri, iar în cazul în care spațiul disponibil este insuficient pentru amenajarea unui culoar de liberă trecere de 1,80metri se poate opta pentru o lățime de 1,50metri însă trebuie proiectate buzunare de așteptare și întoarcere de 1,80 x 2,00 m la fiecare 25,00 m.
- În dreptul stațiilor de transport în comun și a trecerilor de pietoni, se recomandă majorarea lățimii trotuarelor corespunzător aglomerării pietonilor și prevederilor din STAS 10144/6 (cel mult până la dublarea lățimii curente);
- Pe spațiul destinat circulației pietonilor se interzice amplasarea diferitelor dotări cum sunt: chioșcuri, gherete, cabine de stații de transport în comun, cabine telefonice. Acestea se trebuie proiectate adiacent trotuarelor, pe platforme proprii, conform detaliului de sistematizare a zonei.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice, cu respectarea prevederilor de la art.4

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

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice, cu respectarea prevederilor de la art.4

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

- Construcțiile tehnico-edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice, cu respectarea prevederilor de la art.4

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Trama stradală prevăzută se va racorda la 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 cerințele tehnice.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Construcțiile tehnico-edilitare vor respecta cerințelor tehnice dar se vor subordona unui concept coerent pentru imaginea urbană 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;
- 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 vor amenaja spații plantate sau plantații de aliniament în funcție de profilul stradal prevăzut.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Se interzice împrejmuirea circulațiilor cu caracter public

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

POT_{maxim} = nu este cazul.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

CUT_{maxim} = nu este cazul

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.06.2025** s-au stabilit următoarele:

- se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informarea și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

**Consultarea publicului s-a desfășurat în perioada 30.06.2025 – 04.08.2025.
Documentația completă a fost prezentată cu adresa nr. 172997/01.08.2025.**

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **12.08.2025** s-a propus avizarea favorabilă; rezolvarea rețelelor edilitare și propunerea de mobilare definitivă în contextul existenței diferențelor de nivel ale terenului, vor face obiectul fazei următoare de studiu de fezabilitate.

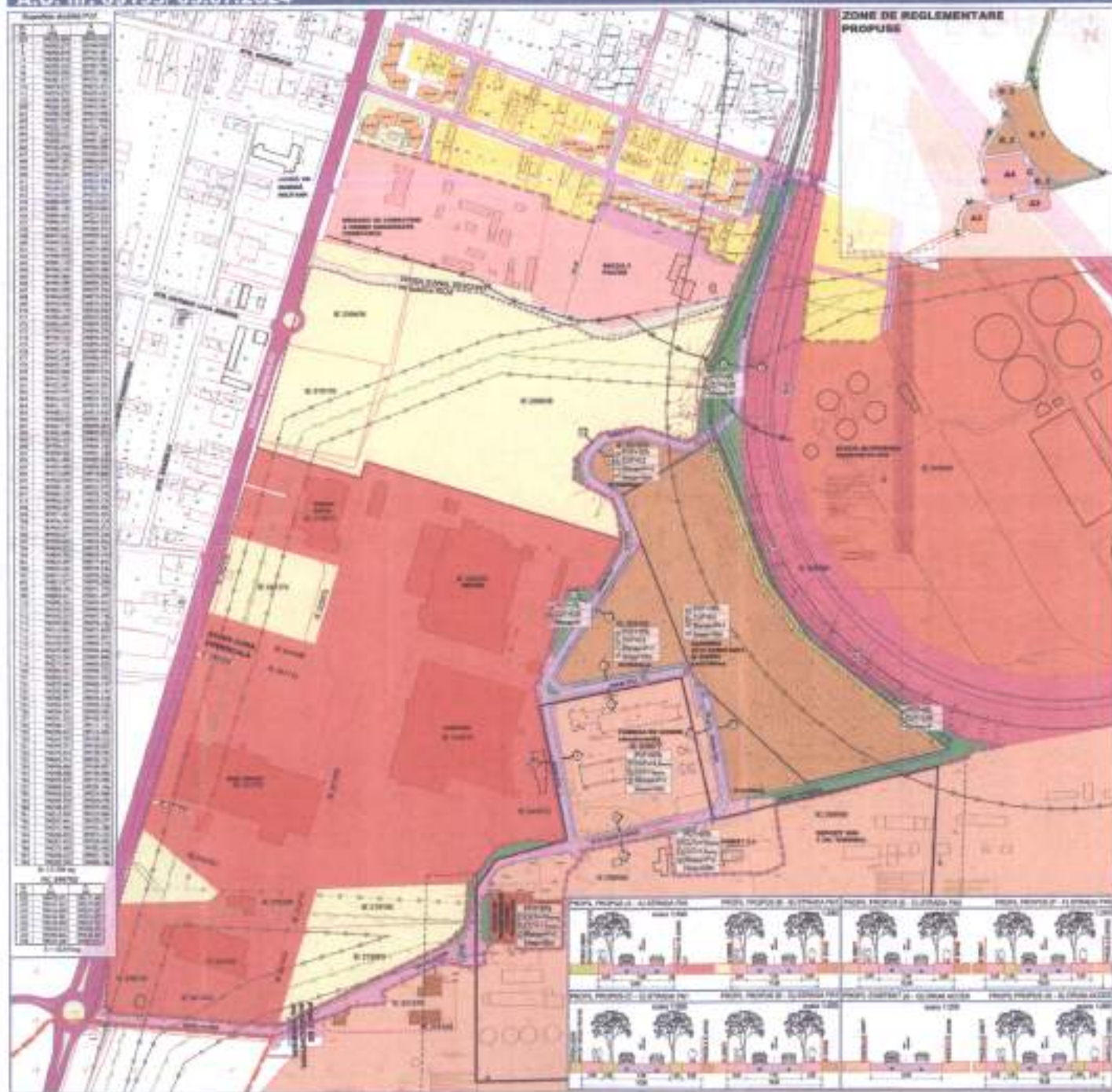
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. A 1809/22.09.2023 emis de Ministerul Apărării Naționale (cu valabilitate 24 luni, respectiv până la 21.09.2025).

Arhitect șef,
arh. Dan Petre Leu



[illegible]