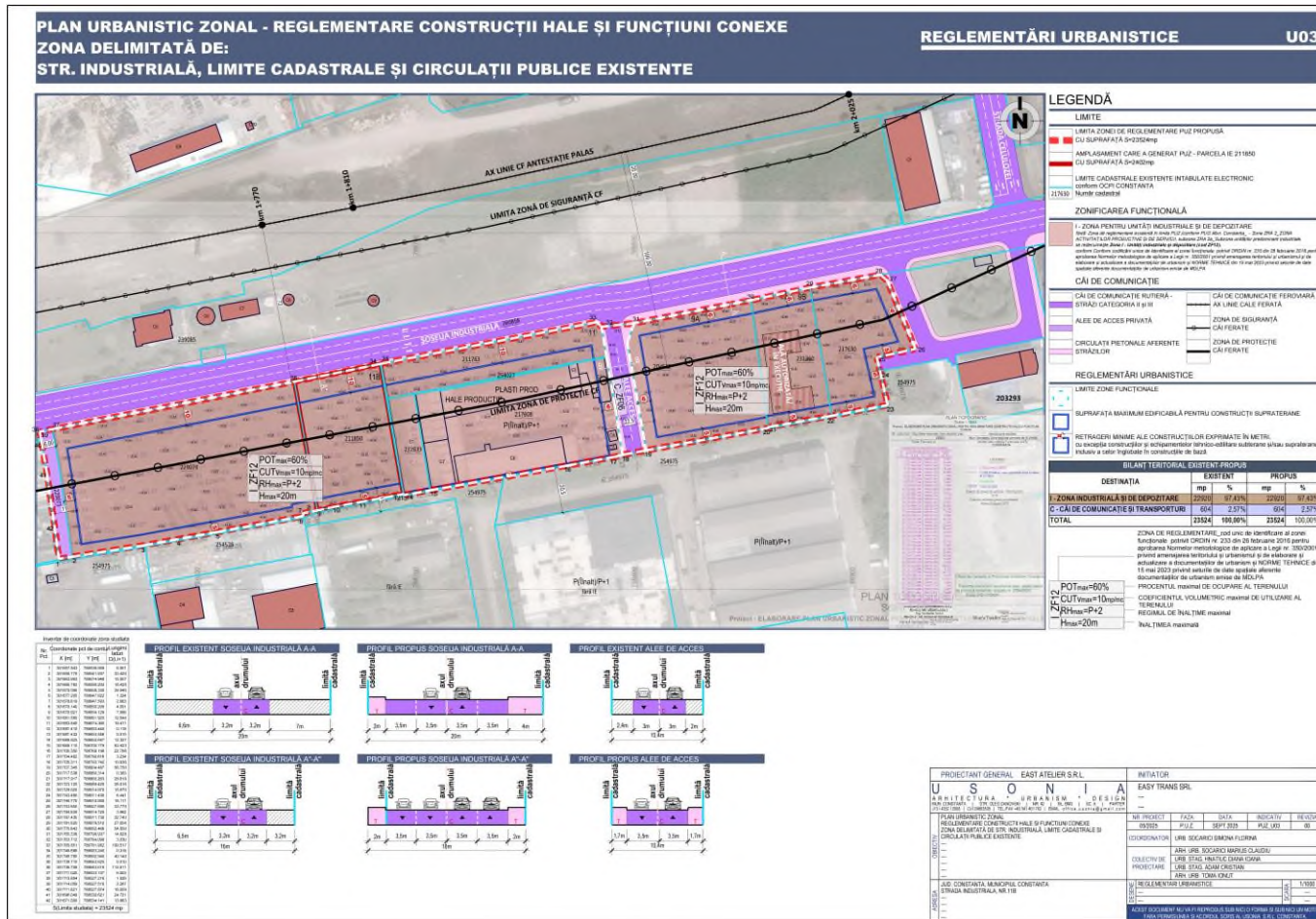


ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE

**P.U.Z. – Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe,
Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente**

INIȚIATOR: EASY TRANS S.R.L.

ELABORATOR: USONIA S.R.L.



PUBLICUL ESTE INVITAT SĂ TRANSMITĂ OBSERVAȚII ȘI PROPUNERI
ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE ONLINE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUN.CONSTANȚA,
ÎN PERIOADA 27.03.2026 - 21.04.2026

OBSERVATIILE VOR FI TRANSMISE:

PRIN E-MAIL LA ADRESĂ: **primarie@primaria-constant.ro** SAU

PRIN POȘTA ROMÂNĂ LA ADRESA: **PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS, NR.51, ETAJ 2, CAM.212, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU**

COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ SAU

DEPUSE LA REGISTRATURA PMC DIN CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC)

DIN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUSNEANU, NR.116C

**ȘEDINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA,
BD. TOMIS NR.51, ÎN DATA DE 15.04.2026 ÎNTRE ORELE 11:00 – 12:00.**

COMPARTIMENTUL DE PLANIFICARE URBANĂ VA COLECTA ȘI VA TRANSMITE PROIECTANTULUI/ INIȚIATORULUI
EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE

INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE
 PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR GEORGIANA TERCIU
 ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 2, COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ, CAMERA 212
 DATE DE CONTACT ELABORATOR: office.usonia@gmail.com

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PANĂ LA APROBAREA PLANULUI:
CONFORM H.C.L. NR. 322/2016 PRIVIND APROBAREA REGULAMENTULUI DE INFORMARE ȘI CONSULTARE A PUBLICULUI ÎN
ELABORAREA SAU REVIZUIREA PLANURILOR DE URBANISM LA NIVELUL MUN. CONSTANȚA
> **ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR – CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: 27.03.2026-21.04.2026**
> **COMUNICARE REZULTATE: 22.04.2026-03.05.2026**

VOLUMUL 2

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afere

**P.U.Z. – Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe,
Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și
circulații publice existente**

INIȚIATOR: EASY TRANS S.R.L.
PROIECTANT GENERAL: EAST ATELIER SRL
PROIECTANT URBANISM : USONIA SRL
COORDONARE : Urb. SIMONA ȘOCARICI

Noiembrie 2025

CUPRINS

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1	Rolul RLU
ARTICOLUL 2	Domeniul de aplicare

PARTEA II REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI ȘI ZONE CU REGIM SPECIAL

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

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1:	Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii
ARTICOLUL 17	Orientarea față de punctele cardinale
ARTICOLUL 18	Amplasarea față de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea față de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea față de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea față de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea față de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea în interiorul parcelei
SECȚIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accesuri carosabile
ARTICOLUL 26	Accesuri pietonale
SECȚIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară
ARTICOLUL 27	Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente
ARTICOLUL 28	Realizarea de rețele edilitare
ARTICOLUL 29	Proprietatea publică asupra rețelilor edilitare
SECȚIUNEA 4:	Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenului și ale construcțiilor
ARTICOLUL 30	Parcelarea

ARTICOLUL 31 Înălțimea construcțiilor
 ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

SECȚIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spații verzi și împrejurimi
 ARTICOLUL 33 Parcaje
 ARTICOLUL 34 Spații verzi
 ARTICOLUL 35 Împrejurimi

CAPITOLUL 4 DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directă
 ARTICOLUL 37 Destinația unui teren sau a unei construcții

PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

ARTICOLUL 38 Lista zonelor funcționale

PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementări pentru zonele funcționale

PARTEA I DISPOZIȚII GENERALE

CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal "Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe – Zona delimitată de str. Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente" reprezintă sistemul unitar de norme tehnice și juridice.
- (2) Regulamentul stabilește regulile de ocupare a terenurilor și de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora și cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor pe întreg teritoriul ce face obiectul PUZ, delimitat conform Articol 2.
- (3) Regulamentul este o documentație cu caracter de reglementare care întărește și detaliează prevederile PUZ.
- (4) Odată aprobat, PUZ împreună cu RLU aferent acestuia constituie act de autoritate al administrației publice locale.
- (5) La baza elaborării prezentului RLU stă Regulamentul General de Urbanism cu completările ulterioare, aprobat prin Hotărârea Guvernului României nr. 525/1996 și RLU aferent Planului urbanistic general (PUG) al Mun. Constanța aprobat cu Hotărârea Consiliului Local nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr.77/2011, HCL nr.81/2013, HCL 327/2015, HCL nr.429/2018 și HCL nr.417/2023.
- (6) Documentația PUZ este întocmită în conformitate cu "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - Indicativ GM-010-2000.
- (7) RLU se sprijină pe o vastă bază legală formată din:
 - a. Legi și acte normative care cuprind reguli privind modul de ocupare a terenurilor și de realizare a construcțiilor;
 - b. Norme și standarde tehnice care fundamentează amplasarea și conformarea construcțiilor în acord cu exigențele de realizare a stabilității, securității și siguranței în exploatare ale acestora;
 - c. Reguli proprii domeniului urbanismului și amenajării teritoriului privind ocuparea cu construcții a terenului în acord cu principiile de dezvoltare durabilă – configurația parcelelor, natura proprietății, amplasarea și conformarea construcțiilor, etc.

ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism (RLU) aferent Planului urbanistic zonal – "Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe – Zona delimitată de str. Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente" se aplică în teritoriului marcat în cadrul pieselor desenate aferente prezentei documentații ca limita PUZ, conform Avizului de oportunitate nr. 83630/ 05.08.2025 eliberat de Primăria Municipiului Constanța, delimitat astfel:
 - a) La nord: strada Industrială
 - b) La sud: limite cadastrale
 - c) La est: circulații publice
 - d) La vest: limită cadastrală
- (2) Amplasamentul care a generat documentația PUZ este parcela cu număr cadastral 211850.
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.
- (4) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.
- (6) La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, pe lângă prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții

PUZ Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe - Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente

MEMORIU DE PREZENTARE

speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor, pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului, de protecție față de riscurile naturale, de inundații ori alunecări de terenuri, pentru protejarea și conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

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

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

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

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

- a) dacă în timpul perioadei de valabilitate a fost începută, în condițiile legii, procedura de autorizare a executării lucrărilor de construire/desființare;*
- b) dacă a fost demarată punerea în aplicare a reglementărilor privind circulația juridică a terenurilor, stabilirea și delimitarea teritoriului intravilan sau delimitarea zonelor afectate de servituți publice;*
- c) dacă au fost inițiate obiective de investiții de modernizare și/sau dezvoltare a infrastructurii tehnico-edilitare*

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

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

PARTEA II **REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR**

CAPITOLUL 2 **TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL**

SECȚIUNEA 1: **Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit**

ARTICOLUL 3 **Terenuri agricole in extravilan**

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

ARTICOLUL 4 **Terenuri agricole in intravilan**

(1) În limita PUZ se află terenuri având categoria de folosință curți-construcții și terenuri având categoria de arabil (parcelele cu numere cadastrale 231360 și 204612).

(2) Pentru terenul trecut în intravilan în baza prevederilor Planului urbanistic general nu este necesară scoaterea din circuitul agricol potrivit art.31, alin.(5), din Legea 350/2001, cu modificările ulterioare.

PUZ Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe - Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente
MEMORIU DE PREZENTARE

ARTICOLUL 5 Suprafețe împadurite

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 7 Resurse de apă și platforme meteorologice

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

ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistică și zone naturale protejate

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

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

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

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

(2) Zona ce face obiectul PUZ se află în Situl arheologic de la Constanța - Depoul de tramvaie, Cod RAN 60428.25.

(3) Conform avizului nr. 1039/U/29.10.2025 emis de Direcția Județeană pentru Cultură Constanța: este obligatorie solicitarea avizului DJC Constanța pentru documentațiile în faza DTAD/DTAC pe teritoriul reglementat prin PUZ când se vor pune condiții legate de protejarea patrimoniului arheologic

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

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

(1) Conform HCL nr.359/29.08.2024 privind aprobarea Planului de analiză și riscuri în Mun. Constanța, zona PUZ se suprapune peste Zona inundabilă nr.15 – Zona Depou tramvai. Se vor avea în vedere condițiile și recomandările RAJA și prevederile din Reglementare Tehnică din 13 octombrie 2023 - Ghid de bune practici privind măsuri de protecție aplicabile clădirilor existente și clădirilor noi, situate în zone inundabile, indicativ RTC 12, emitent MDLPA.

(2) Conform Studiului geotehnic anexat prezentei documentații, terenul de fundare este constituit din pământuri, ca urmare principiile generale de calcul al terenului de fundare pentru construcții sunt conform prevederilor Normativului NP 112-2014 - Normativ privind proiectarea fundațiilor de suprafață.

(3) Nivelul hidrostatic se poate întâlni la adâncimea de 3,30 m.

(4) Informativ se recomandă următoarele soluții de fundare: fundarea directă pe stratul de loess galben prin intermediul unei perne și prin intermediul piloților.

(5) La următoarea fază de proiectare se va efectua un nou studiu geotehnic care va recomanda și soluțiile de fundare pentru fiecare obiectiv.

(6) Categoria de importanță și clasa de importanță a clădirii - normala; seismicitatea - valoarea accelerației terenului pentru proiectare ag este de 0,20 g, iar perioada de control (colț) recomandată pentru proiectare este TC =0,7 s, regiunea este situată în zona cu gradul „7” de intensitate macroseismica, fără epuismențe, vecinătăți – fără riscuri, teren – dificil de fundare. Punctaj - 13, categoria geotehnica 2.

ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice și zone de protecție cu regim special

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

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

(3) Conform aviz de amplasament **Rețele Electrice Dobrogea, nr. 27833392_11.09.2025**, întrucât în limita PUZ există LES 6KV, conform Legii 123/2012, deținătorul beneficiază de drept de uz și servitute pentru instalațiile existente pe proprietatea solicitantului care își va da acordul pentru executarea lucrărilor de reparație în caz de accidente pe instalațiile existente.

a) *Se va respecta zona de protecție față de instalațiile electrice existente astfel încât acestea să rămână amplasate pe domeniul public sau zone care nu au destinație de edificare construcții.*

b) *În cazul în care sunt afectate zonele de protecție și siguranță este necesară realizarea unui studiu de coexistență.*

(4) Conform aviz **Distrigaz Sud Rețele, nr. 78119-321.351.912/09.09.2025**, în zonă există rețea de distribuție (conducte, instalații și echipamente aferente pentru vehicularea gazelor naturale) aflate în exploatarea operatorului sistemului de distribuție DGSR.

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

b) *Viitoarele construcții și/sau instalații subterane propuse se vor amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune.*

c) *Lucrările viitoare propuse prin PUZ pot afecta structura sistemului de distribuție gaze naturale alcătuit din conducte, racorduri. Stații/posturi de măsurare/posturi de reglare-măsurare, răsuflători, casete protecție GN și cămine de vană precum și elemente subterane/supraterane ce compun instalațiile de protecție catodică aferente conductelor de oțel îngropate: cabina cu subansamblele aferente în funcție de situația din teren.*

Racordarea la rețeaua de distribuție gaze naturale se va face în regim de medie presiune, în funcție de solicitările din zona respectivă în conformitate cu Regulamentul privind racordarea la sistemul de distribuție a gazelor naturale aprobat prin Ordinul ANRE nr.7/2022.

d) *Adâncimea de pozare a conductelor este de minim 0.9 m față de generatoarea superioară a acestora sau a tubului de protecție, bransamentele sunt racordate prin intermediul unui teu de bransament cu o înălțime de aprox.0,2 m și adâncimea de pozare a bransamentelor scade până la 0,5 m la capătul acestora. Adâncimea de pozare poate suferi modificări în timp din cauza lucrărilor derulate în zona respectivă (reabilitări tramă stradală, spațiu verde transformat în tramă stradală, trotuar, parcare, etc)*

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

f) *Conform prevederilor NTPEE aprobate prin Ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și/sau instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de medie presiune, doar în cazul rețelelor de distribuție, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele (rețelele de distribuție sau*

instalațiilor de utilizare) subterane de gaze naturale și diferite construcții sau instalații". Distanța de siguranță, exprimată în metri se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiilor sau instalațiilor subterane proiectate.

g) În cazul în care se desfășoară lucrări în zona stațiilor de reglare-măsurare sau de măsurare, se vor respecta dispozițiile minime admise, conform Tabel 2 "Distanțe de siguranță față de stații de reglare, reglare-măsurare sau de măsurare a gazelor naturale și diferite construcții sau instalații".

h) Distanțele dintre rețeaua de distribuție gaze naturale și conductele care transportă fluide combustibile, depozite de carburanți, stațiile de distribuție carburanți, stațiile de îmbuteliere GPL/SKID, etc. se stabilesc conform reglementărilor și prescripțiilor tehnice specifice domeniului respectiv.

i) În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

j) Având în vedere că sistemul de distribuție gaze naturale este un sistem dinamic, într-o continuă modificare, prin certificatele de urbanism emise în vederea construirii și amenajării terenului, se va solicita și avizul DGSR.

(5) Conform aviz de amplasament **RAJA SA, nr. 18142_19.12.2025**, pe strada Industrială există conductele de distribuție apă Dn 160mm PEHD, Dn 100mm OL, colectorul pluvial Dn 600mm PREMO și colectorul unitar Dn 800mm PREMO.

(a) Conform HG 930/2005, cap VIII, art.30, alineat "d" și "e" și a Regulamentului Serviciului de Alimentare cu Apă și de Canalizare în unitățile administrativ-teritoriale membre ale Asociației de Dezvoltare Intercomunitară de apă și canalizare "Apă-Canal Constanța" și în care își desfășoară activitatea operatorul RAJA SA, culoarul de teren de 3metri stânga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei de distribuție apă, ce reprezintă zona de protecție sanitară cu regim sever, culoarele de teren de 3metri stânga-dreapta de axul colectorului menajer și pluvial și 5metri stânga-dreapta de la axul conductei de refulare, ce reprezintă zonă de protecție și siguranță, nu se vor betona și nu se vor realiza construcții provizorii sau definitive. În aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).

ARTICOLUL 12 Construcții cu funcțiuni generatoare de riscuri tehnologice

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

(2) Lista categoriilor de construcții generatoare de riscuri tehnologice s-a stabilit prin Ordinul Ministerului Industrie și Comerțului nr. 1587/1997.

se stabilește prin ordin comun al ministrului industriei și resurselor, ministrului agriculturii, alimentației și pădurilor, ministrului apelor și protecției mediului, ministrului sănătății și familiei, ministrului dezvoltării regionale și turismului, ministrului apărării naționale și ministrului de interne.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echipării edilitare

(1) Construcțiile noi se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori.

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

ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilității funcțiunilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația

construcției și funcțiunea dominantă a zonei stabilită prin documentația de urbanism.

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

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

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare și coeficientul de utilizare al terenului

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

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

(a) *Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfașurată (suprafața desfașurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfașurate: suprafața subsolurilor cu înălțimea liberă de până la 1,80 m, suprafața subsolurilor cu destinație strictă pentru gararea autovehiculelor, spațiile tehnice sau spațiile destinate protecției civile, suprafața balcoanelor, logiilor, teraselor deschise și neacoperite, teraselor și copertinelor necirculabile, precum și a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incintă, scările exterioare, trotuarele de protecție;*

(b) *Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii) și suprafața parcelei. Suprafața construită este suprafața construită la nivelul solului, cu excepția teraselor descoperite ale parterului care depășesc planul fațadei, a platformelor, scărilor de acces. Proiecția la sol a balcoanelor a căror cotă de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită.*

(3) Coeficient de utilizare a terenului volumetric (CUTmp/mc) - raportul dintre volumul construcției (mc) și suprafața parcelei.

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

ARTICOLUL 16 Lucrări de utilitate publică

(1) Nu este cazul. PUZ nu prevede lucrări de utilitate publică.

CAPITOLUL 3 CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFORMARE A CONSTRUCȚIILOR

SECȚIUNEA 1: Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii

ARTICOLUL 17 Orientarea față de punctele cardinale

(1) Nu se impun condiții de orientare față de punctele cardinale.

ARTICOLUL 18 Amplasarea față de drumuri publice

(1) În limita PUZ și adiacent acestuia, drumurile publice sunt străzi existente în intravilanul Mun. Constanta.

(2) Autorizarea executării construcțiilor față de străzile existente se va face cu respectarea retragerilor prevăzute față de aliniament precizate în cadrul reglementărilor privind zonele de reglementare cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și*

PUZ Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe - Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente

MEMORIU DE PREZENTARE

configurare a clădirilor.

ARTICOLUL 19 Amplasarea față de căi navigabile existente

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 20 Amplasarea față de căi ferate

(1) Conform aviz **Regionala CF Constanța nr. 7/23434_03.10.2025**, zona reglementată prin PUZ, este situată pe partea dreaptă a liniei CF Antestație Palas, de la km CF 1+645 la km 2+025 la o distanță de 73 metri la km 1+645 și 85 metri la km 2+25, distanță măsurată din axul liniei CF bornate. În zona studiată nu există instalații de siguranță circulației.

(2) Conform OUG nr.12/1998 și HG 581/1998 în zona de siguranță a căii ferate (20 metri din axul liniei CF) nu se vor realiza construcții definitive, iar pentru construcțiile care se vor realiza în zona de protecție a infrastructurii feroviare publice (100 metri din axul liniei CF) se va solicita aviz de amplasare de la Sucursala Regională CF Constanța.

(3) Beneficiarul își va asuma responsabilitatea privind impactul asupra mediului și construcțiilor produs de circulația trenurilor în zonă (zgomot, vibrații).

ARTICOLUL 21 Amplasarea față de aeroporturi

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 22 Retrageri față de fașia de protecție a frontierei de stat

(1) Nu este cazul.

ARTICOLUL 23 Amplasarea față de aliniament

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

(2) În sensul prezentului regulament, prin **aliniament** se înțelege **limita dintre proprietatea privată și domeniul public**.

ARTICOLUL 24 Amplasarea în interiorul parcelei

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

(2) În sensul prezentului regulament:

a) Limită laterală = orice segment al limitei de proprietate având un singur punct comun cu aliniamentul.

b) Limită posterioară = orice segment al limitei de proprietate cuprins între alte două segmente ale limitei de proprietate care nu sunt aliniamente.

SECȚIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accese carosabile

(1) Accesurile carosabile pentru toate parcelele din limita PUZ se vor realiza din străzile existente (Strada Industrială, alee de acces), după caz.

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

ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accesuri pietonale, potrivit importanței și destinației construcției.
- (2) În sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se înțelege căile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, străzi pietonale, piețe pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace speciale de deplasare.

SECȚIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitară

ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică.
- (2) Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilități sau cu avizul organelor de specialitate ale administrației publice.
- (3) Soluțiile de racordare și realizare a lucrărilor edilitare propuse prin Studiul de lucrări hidroedilitare anexat prezentei documentații sunt orientative pentru faza PUZ. La fazele ulterioare de proiectare, în funcție de propunerile înainte spre autorizarea lucrărilor de construire se vor întocmi noi studii și soluții de racordare de către persoane/firme autorizate, ce vor fi avizate de deținătorii de rețele edilitare.

ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu consiliile locale sau în condițiile convenite cu deținătorii de utilități.
- (2) Lucrările de racordare și de branșare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun, a automatelor pentru semnalizare rutieră și altele de această natură.
- (4) Montarea echipamentelor tehnice prevăzute la alin. (3), se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul prealabil al proprietarilor incintelor/construcțiilor și fără afectarea circulației publice.
- (5) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elemente de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/structuri de această natură.
- (6) Montarea rețelelor edilitare (conduce de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele termice, electrice, de telecomunicații și infrastructuri ori alte instalații sau construcții de acest gen) se execută în varianta de amplasare subterană, fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane
- (7) Pe traseele rețelelor edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru reperarea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea.
- (8) Lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare se execută, de regulă, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/extindere/modernizare/reabilitare a rețelei stradale,

în conformitate cu programele anuale/multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii.

(9) Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor care vor fi accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune.

(10) Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare pluvială, la nivel de parcelă. În acest sens, se vor realiza soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se va limita sigilaria suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra rețelelor edilitare

(1) Rețelele de apă, de canalizare, de drumuri publice și alte utilități aflate în serviciul public sunt proprietate publică a comunei, orașului sau județului, dacă legea nu dispune altfel.

(2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrică și de telecomunicații sunt proprietate publică a statului, dacă legea nu dispune altfel.

(3) Lucrările prevăzute la alin. (1) și (2), indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică.

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

ARTICOLUL 30 Parcelarea

(1) Parcelarea este acțiunea urbană prin care o suprafață de teren (parcelă) este divizată în loturi mai mici, destinate construirii sau altor tipuri de utilizare.

(2) Reparcelare reprezintă operațiunea care are ca rezultat o altă împărțire a mai multor loturi de teren învecinat (parcele), loturile (parcelele) rezultante având destinații și/sau forme diferite decât erau acestea la momentul inițial. Reparcelarea se realizează prin alipirea și dezlipirea mai multor parcele de teren învecinate, indiferent dacă acestea sunt construite sau nu. Ea are drept scop realizarea unei mai bune împărțiri a terenului în loturi construibile și asigurarea suprafețelor necesare echipamentelor de folosință comună și obiectivelor de utilitate publică.

(3) Se admit operațiuni cadastrale de tip alipire terenuri, dezlipire teren, schimburi de teren, parcelare în cel mult trei parcele, reparcelare cu respectarea legislației în vigoare și a prevederilor privind caracteristicile parcelelor pentru zonele de reglementare prevăzute, precizate la *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

ARTICOLUL 31 Înălțimea construcțiilor

(1) Înălțimea maximă admisă este precizată în cadrul reglementărilor privind zonele de reglementare prevăzute și sunt cuprinse în prezentul regulament – *Secțiunea II Condiții de amplasare, echipare și configurare a clădirilor*.

(2) În sensul prezentului Regulament, **înălțimea maximă admisă se exprimă în metri** și se măsoară pe mijlocul fațadei de pe latura orientată spre stradă, în planul acesteia, între teren (în situația anterioară lucrărilor de terasament/sistematizare verticală) și un punct determinat de:

- Streșini/cornișe, pentru acoperișul în pantă continuă;
- Partea superioară a aticului, pentru clădirile cu acoperiș terasă sau cu pante marginite de atic;
- Punctul de rupere al pantei, pentru acoperișuri;
- Înălțimea maximă poate fi depășită doar cu construcții pentru casa scării, casa liftului, camere tehnice sau instalații și echipamente tehnice (de ventilație, panouri fotovoltaice/solare, alte asemenea) amplasate pe terasa ultimului nivel, dar nu cu mai mult de 3 metri. Acestea se pot amplasa pe terasa ultimului nivel cu condiția să nu fie vizibile din spațiul public.

(3) Înălțimea maximă admisă este egală cu distanța dintre aliniamente la care se adaugă retragerile clădirilor situate/reglementate de o parte și de alta a străzii.

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

(5) **Cornișă** - Partea superioară, ieșită în afară și ornamentată, a zidului unei construcții, având rolul de a sprijini acoperișul și de a împiedica scurgerea apei de ploaie pe fața clădirilor (DEX 1998). În cazul inexistenței acestui element în arhitectura clădirii, în prezentul regulament se va considera streșina acoperișului.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al construcțiilor

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

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

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

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

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

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

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

ARTICOLUL 33 Parcaje

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

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

ARTICOLUL 34 Spații verzi

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

ARTICOLUL 35 Împrejurimi

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

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

CAPITOLUL 4 DISPOZIȚII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directă

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

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 37 Lista zonelor și subzonelor funcționale

I - Zonă unități industriale și de depozitare, echivalent ZF12¹

T- Căi de comunicație și transporturi, echivalent ZF06²

T1 – Subzona transporturi rutiere

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 39 Reglementări pentru zonele de reglementare

¹ Conform conform codificării unice de identificare al zonei funcționale potrivit ORDIN nr. 233 din 26 februarie 2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legei nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism și NORME TEHNICE din 15 mai 2023 privind seturile de date spațiale aferente documentațiilor de urbanism emise de MINISTERUL DEZVOLTĂRII, LUCRĂRIILOR PUBLICE ȘI ADMINISTRAȚIEI

² Idem 1

PUZ Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe - Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente

I – Zona unități industriale și de depozitare (ZF12)

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Conform Planului urbanistic general al Mun. Constanța și Regulamentului local de urbanism aferent acestuia, zona I propusă identificată în PUG ca ZRA 2 se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

În limita PUZ zonă funcțională I cuprinde toate terenurile aflate în proprietate privată.

Prin PUZ se menține caracterul zonei aprobat prin PUG Mun. Constanța.

CONDIȚIONĂRI/ PRECIZĂRI SUPLIMENTARE

Prevederile prezentului regulament de urbanism pentru zona I 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.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCționalĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

- Funcțiuni industriale:
 - Parc industrial³ și infrastructură aferentă⁴;
 - Hale/construcții de producție, prelucrare sau asamblare;
 - Sedii administrative (sediu birouri, sediu firmă/companie), spații și anexe destinate personalului (exclus locuințe);
 - Depozite, centre de distribuție;
 - Comercializare materiale de construcții;
 - Depozitare, distribuție și desfacere marfuri generale;
 - Showroom;
 - Servicii tehnice: autoservice, spălătorie auto, stație încărcare electrică și alte tipuri de servicii tehnice;
 - Centru de cercetare și formare profesională;
 - Incubator de afaceri;
 - Servicii aferente funcțiunii de bază: alimentație publică, comerț;
 - Construcții și amenajări aferente funcțiunii de bază: căi de acces și circulații interioare carosabile și pietonale, parcaje, platforme pentru staționare și manevre, spații verzi, plantații, împrejmuiri, construcții și amenajări aferente echipării tehnico-edilitare, cabine poartă, bariere de acces.

³ Potrivit LEGE nr. 186 din 25 iunie 2013: *parcul industrial de tip green field, agroparc, științifico-tehnologic, tehnologic, business, logistic și inovativ, industrial și altele - zonă astfel delimitată în cadrul căreia se desfășoară activități economice, de cercetare științifică, de valorificare a cercetării științifice și/sau de dezvoltare tehnologică, agroindustriale, logistice și inovative, industriale etc., într-un regim de facilități specifice, de către rezidenții parcului.*

⁴ Potrivit LEGE nr. 186 din 25 iunie 2013: *infrastructura parcului industrial - ansamblul de construcții, instalații, sisteme de alimentare cu energie electrică, rețele de telecomunicații, rețele de alimentare cu gaze, rețele de alimentare cu apă, rețele de canalizare, căi de transport, drumuri edificate pe terenul din perimetrul parcului industrial care se află în proprietatea administratorului parcului sau, după caz, a rezidenților parcului industrial, parcuri și servicii de internet.*

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

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 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 minimum 27 metri și o suprafață minimă de 1600 mp;
- Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate devin construibile prin alipire la parcelele alăturate;
- Dimensiunile se pastrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare;
- Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile paragrafului 1 strict pentru 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 zonele I și circulațiile publice existente (Strada Industrială și aleile de acces).
- Pe parcelele cu numere cadastrale 217630, 231360, 204612, clădirile se vor retrage minimum 6 metri de aliniamentul Străzii Industriale și aleilor de acces;
- Pe celelalte parcele din limita PUZ, clădirile se vor retrage minimum 10 metri de aliniamentul Străzii Industriale și minimum 6 metri de la aliniamentul Aleii de acces;
- În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea minimă de 6 metri se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte acces, platforme pentru manevre, parcuri cu acces din terenul aferent parcelei destinate edificării, spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare, cabine portă și bariere de acces..

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

- Se vor respecta retragerile menționate pe planșa U02-Reglementări urbanistice determinate prin marcarea suprafeței maximum edificabile;

- În situațiile în care nu sunt menționate pe planșă, retragerile vor fi minimum 2 metri față de limite laterale și posterioare cu respectarea unor distanțe de minimum 6 metri între clădiri situate pe parcele alăturate și a normelor de protecție împotriva incendiilor;
- Pentru clădirile existente pe parcelele cu numere cadastrale 217608 și 222833 se mențin retragerile existente față de limitele laterale și posterioare;
- În fașile de teren dintre limitele laterale/posterioare de proprietate și retragerea clădirilor față de acestea, se pot amplasa accesuri în clădiri, rampe/trepte acces, platforme pentru manevre, parcuri cu acces din terenul aferent parcelei destinate edificării, spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare.
- Se admite construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit cu condiția respectării normele de protecție împotriva incendiilor.

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

- Pe o 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;
- Amplasarea clădirilor, unele față de altele pe parcelă se va realiza cu respectarea condițiilor de iluminat natural, vizibilitate, protecție împotriva incendiilor, conform legislației în vigoare;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Între fațadele cu ferestre ale clădirilor distanța va fi egală cu cel puțin 6 metri.

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Accesurile carosabile și pietonale se vor asigura din circulațiile publice existente;
- Pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele accesurile carosabile vor avea lățime de minimum 4metri și maximum 25metri dintr-o circulație publică sau privată cu acces la circulația publică;
- Se vor asigura maximum 2 accesuri carosabile din aceeași circulație publică/privată și maximum 3 accesuri carosabile pentru parcele cu acces la cel puțin două circulații publice/private;
- Accesurile în incinte pot fi restricționate prin amplasarea de bariere de acces și puncte de control acces dacă specificul activității o impune;
- 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;

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);
- Necesarul de parcuri se va asigura conform Regulamentului local aprobat prin HCL nr. 113/2017: pentru activități industriale: 1lp/100mp Ad pentru Ad>1000mp și 1lp/150mp Ad pentru Ad:100mp-1000mp;
- Spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare se vor asigura în interiorul parcelei.

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Regimul maxim de înălțime este **P+2**;
- Înălțimea maximă admisă nu va depăși **H max = 20 metri** de la nivelul terenului la cornișă;

- Înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Se va urmări asigurarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice, integrarea în particularitățile zonei și armonizarea cu vecinătățile imediate prin utilizarea de materiale durabile și de calitate;
- Arhitectura și cromatica clădirilor vor exprima caracterul programului de arhitectură respectând un limbaj stilistic unitar și coerent la nivelul întregului ansamblu;
- Nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale de slabă calitate;
- Se vor utiliza materiale și se vor alege soluții constructive care să asigure o eficiență energetică ridicată a spațiilor, în vederea reducerii impactului asupra schimbărilor climatice;
- Mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă și din interiorul obiectivului;
- Acoperirea clădirilor poate fi de tip terasă pe care pot fi amplasate echipamente tehnice și Instalații pentru clădiri NZEB (panouri fotovoltaice și solare, pompe de căldură, sisteme de recuperare a căldurii, pentru a acoperi necesarul de energie din surse regenerabile).
- 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;
- Din cauza presiunii scăzute a apei în zonă (conform avizului de amplasament emis de RAJA SA nr. 18142/19.12.2025), pentru asigurarea presiunii necesare în instalațiile interioare se va monta o instalație de ridicare a presiunii care va fi prevăzută cu un rezervor tampon. Se va prevedea bazin de aspirație pentru stația de hidrofor care va fi dimensionat să asigure debitele maxime orare. Este interzisă aspirația debitelor direct din rețeaua de distribuție apă. Pentru compensarea debitelor maxime orare va fi prevăzută o gospodărie de apă (rezervor și stație de pompare);
- 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;
- 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 va 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 calburilor 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

- Suprafețele libere din spațiile de retragere neocupate de circulații, platforme și construcții edilitare, vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% din suprafața liberă formând de preferință o perdea vegetală perimetral incintei;
- 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;
- Suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;
- Se vor respecta prevederile HCJ nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbori, arbuști, plante decorative și flori aferente construcțiilor pe teritoriul administrativ al județului Constanța, Anexa 2;
- Suprafața minimă de spațiile plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța 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 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 metri și vor fi dublate cu gard viu;
- Între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile;
- 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} = 60% (mp AC/mp teren)

- Pentru construcțiile existente în zonă, în cazul în care POT existent depășește valoarea POT propus se menține valoarea POT existent (cazul particular al parcelei cu nr. cad. 222833) în situația în care parcela nu se alipește la parcelele alăturate.

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

CUT planimetric_{maxim} = 2 (mp/mp teren)*

**CUT planimetric nu este reglementat prin PUG. În vederea echivalării s-a folosit următoarea metodă de calcul:*

CUT volumetric (aprobat prin PUG) / 5 (înălțimea unui etaj înalt, specific zonei industriale)

T – Căi de comunicație și transporturi ZF06

T1 – Subzona transporturi rutiere

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

Zona căilor de comunicație și transporturi cuprinde subzona transporturilor rutiere care include aleea de acces publică din Strada Industrială către parcela cu număr cadastral 254975.

SECȚIUNEA I: UTILIZARE FUNCționalĂ

Articolul 1 - Utilizări admise

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

Articolul 2 - Utilizări admise cu condiționări

- Se admite amplasarea rețelelor edilitare subterane conform normelor în vigoare;

Articolul 3 - Utilizări interzise

- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente sau care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau 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)

- Reamenajarea va respecta normele în vigoare și profilul stradal prevăzut prin PUZ.
- Proiectarea trotuarelor⁵ 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 pietoni⁶ va respecta o lățime de 1,50 metri.

Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament

- Rețelele edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

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

- Rețelele edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

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

- Rețelele edilitare se vor amplasa conform cerințelor tehnice.

⁵ trotuar (T) - parte componentă a străzii amenajată special pentru circulația pietonilor.

⁶ culoar de liberă trecere pentru pietoni (CLT) - subdiviziune a trotuarului reprezentată de un culoar continuu dedicat exclusiv circulației pietonilor. Pe acest culoar nu se regăsesc obstacole cum ar fi mobilier urban, rețele tehnico-edilitare supratere, vegetație etc.) - lățime liberă de obstacole.

PUZ Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe - Zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente

Articolul 8 - Circulații și accesuri

- Din alea de acces se pot asigura accesuri carosabile și pietonale la parcelele limitrofe acesteia.

Articolul 9 - Staționarea autovehiculelor

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

Articolul 10 - Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor

- Nu este cazul.

Articolul 11 - Aspectul exterior al clădirilor

- Nu este cazul.

Articolul 12 - Condiții de echipare edilitară

- Rețelele edilitare 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.

Articolul 13 - Spații libere și spații plantate

- Nu este cazul.

Articolul 14 - Împrejmuiri

- Nu este cazul.

Articolul 15 - Procent maxim de ocupare a terenului

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

Articolul 16 - Coeficient maxim de utilizare a terenului

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

Echipa de elaborare:

Proiectant general: East Atelier SRL

arh. urb. Ionuț Toma

arh. Rovana Moga

Proiectant de specialitate urbanism: Usonia SRL

urb. Simona Șocarici

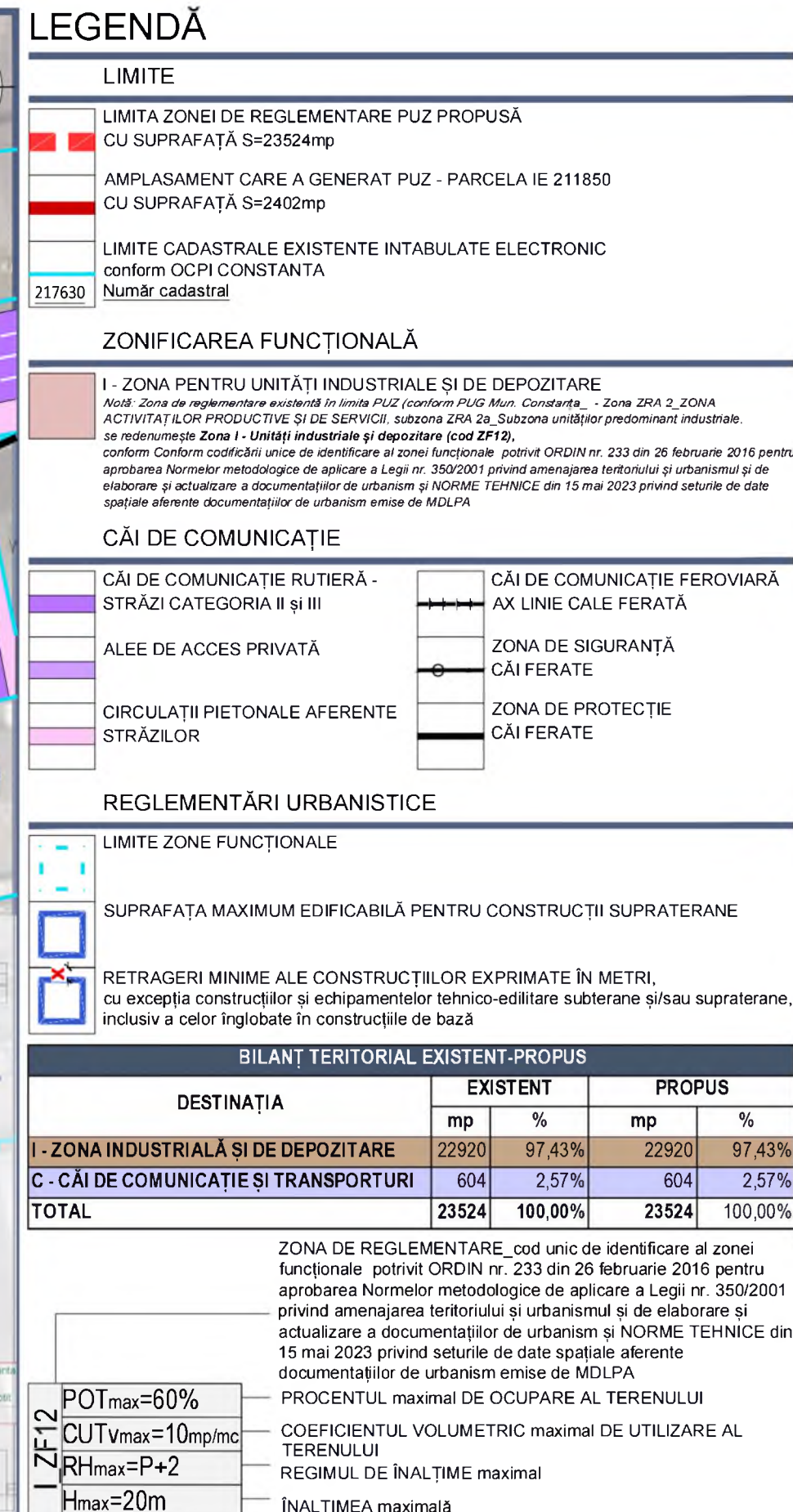
art. urb. Marius Șocarici

urb. stag. Diana Hnatiuc

urb. stag. Cristian Adam

Coordonator urbanism,
urb. Simona Șocarici

REGLEMENTĂRI URBANISTICE U03



inventar de coordonate zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contul	Lungimi latul D(i,i+1)	
	X [m]	Y [m]	
1	301657.643	786536.009	6.001
2	301658.779	786541.937	33.420
3	301663.993	786574.948	15.507
4	301666.782	786590.203	18.428
5	301670.096	786608.330	39.946
6	301677.295	786647.822	1.304
7	301678.619	786647.593	2.663
8	301679.140	786650.205	4.001
9	301679.921	786654.129	7.696
10	301681.580	786661.920	12.544
11	301683.840	786674.360	19.411
12	301687.410	786693.440	0.118
13	301687.432	786693.556	0.515
14	301686.925	786693.647	12.327
15	301689.110	786705.779	63.423
16	301700.350	786768.198	22.796
17	301704.482	786790.616	3.234
18	301705.311	786793.742	10.956
19	301707.345	786804.487	66.750
20	301717.538	786860.314	0.383
21	301717.917	786860.263	29.618
22	301723.120	786889.420	26.016
23	301728.020	786914.970	15.870
24	301743.490	786911.430	6.441
25	301749.770	786910.000	18.111
26	301753.650	786927.690	33.770
27	301758.630	786914.720	3.962
28	301787.430	786911.730	32.740
29	301781.620	786879.510	27.654
30	301775.843	786852.466	54.550
31	301765.336	786798.937	14.928
32	301763.712	786794.098	3.000
33	301765.851	786781.952	100.517
34	301746.886	786683.240	0.318
35	301746.780	786682.940	40.140
36	301738.710	786643.620	0.010
37	301738.708	786643.610	112.611
38	301717.020	786533.107	6.003
39	301715.864	786527.216	1.829
40	301714.059	786527.510	2.267
41	301711.821	786527.874	16.009
42	301696.049	786530.621	24.721
43	301671.580	786534.141	13.863

PROFIL EXISTENT SOSEUA INDUSTRIALĂ A-A

PROFIL EXISTENT SOSEUA INDUSTRIALĂ A"-A"

PROFIL PROPUȘ SOSEUA INDUSTRIALĂ A-A

PROFIL PROPUȘ SOSEUA INDUSTRIALĂ A"-A"

PROFIL EXISTENT ALEE DE ACCES

PROFIL PROPUȘ ALEE DE ACCES

PROIECTANT GENERAL

EAST ATELIER S.R.L.

INITIATOR

EASY TRANS SRL

ARHITECTURA · URBANISM · DESIGN

MUN. CONSTANTA | STR. OLEG DANOVSCHI | NR. 42 | BL. B403 | SC.A. | PARTER

213/4352/2008 | CUI 24863505 | TEL/FAX +40 341 401763 | EMAIL office.usonia@gmail.com

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTARE CONSTRUCTIILOR SI FUNCTIUNII CONEXE

ZONA DELIMITATA DE STR. INDUSTRIALA, LIMITE CADASTRALE SI

CIRCULATII PUBLICE EXISTENTE

NR. PROIECT

FAZA

DATA

INDICATIV

REVIZIA

05/2025

P.U.Z.

SEPT.2025

PUZ_U03

00

COORDONATOR

URB. SOCARICI SIMONA FLORINA

COLECTIV DE PROIECTARE

ARH. URB. SOCARICI MARIUS CLAUDIU

URB. STAG. HNATIUC DIANA IOANA

URB. STAG. ADAM CRISTIAN

ARH. URB. TOMA IONUT

JUD. CONSTANTA, MUNICIPIUL CONSTANTA

STRADA INDUSTRIALA, NR. 11B

DESENE

REGLEMENTARI URBANISTICE

SCARA

1/1000

ACEST DOCUMENT NU VA FI REPRODUS SUB NICI O FORMA SI SUB NICI UN MOTIV

FARA PERMISIUNEA SI ACORDUL SCR/SI AL USONIA S.R.L. CONSTANTA