



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE  
AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 221 / 24.06. 2026  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal,  
pentru reglementare construcții hale și funcțiuni conexe,  
inițiator EASY TRANS S.R.L.

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 151642 / 24.06. 2026 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. 151659 / 24.06. 2026

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27<sup>1</sup> 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 societății EASY TRANS S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Constanța cu nr. 275483/04.12.2025, completată cu adresa nr. 104027/30.04.2026;

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 reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, 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

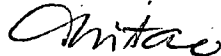
Constanța, str. Industrială nr. 11B, în suprafață de 2.402 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 211850, înscris în cartea funciară nr. 211850 a UAT Constanța, este proprietatea societății EASY TRANS S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1087/26.03.2021 la Biroul Individual Notarial Streangă Ioana.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic de detaliu precizat la art. 1 din prezentul proiect de hotărâre, este de 3 ani de la data adoptării hotărârii de consiliu.

Art. 3 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna iunie 2026 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,  
PRIMAR

VERGIL CHIȚAC





ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR

Nr. 151642 / 24.06.2026

## REFERAT DE APROBARE

pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, inițiator EASY TRANS S.R.L.

Analizând documentația depusă în vederea aprobării Planului urbanistic zonal pentru reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, inițiator EASY TRANS S.R.L., având ca amplasament generator parcela identificată cu nr. cadastral IE 211850, situată în municipiul Constanța, strada Industrială nr. 11B;

Luând în considerare:

- Certificatul de urbanism nr. 2158/29.08.2024, cu valabilitate de 24 de luni;
- Avizul de oportunitate nr. 83630/05.08.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 105913/04.05.2026;
- Avizul Arhitectului-șef nr. 129370 / 28.05.2026

În temeiul art. 136 alin. (1) și alin. (8) lit. a) din Ordonanța de urgență a Guvernului nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal - pentru reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, inițiator EASY TRANS S.R.L.

PRIMAR,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
 JUDEȚUL CONSTANȚA  
 PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
 DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
 Nr. 151659 / 24.06.2026

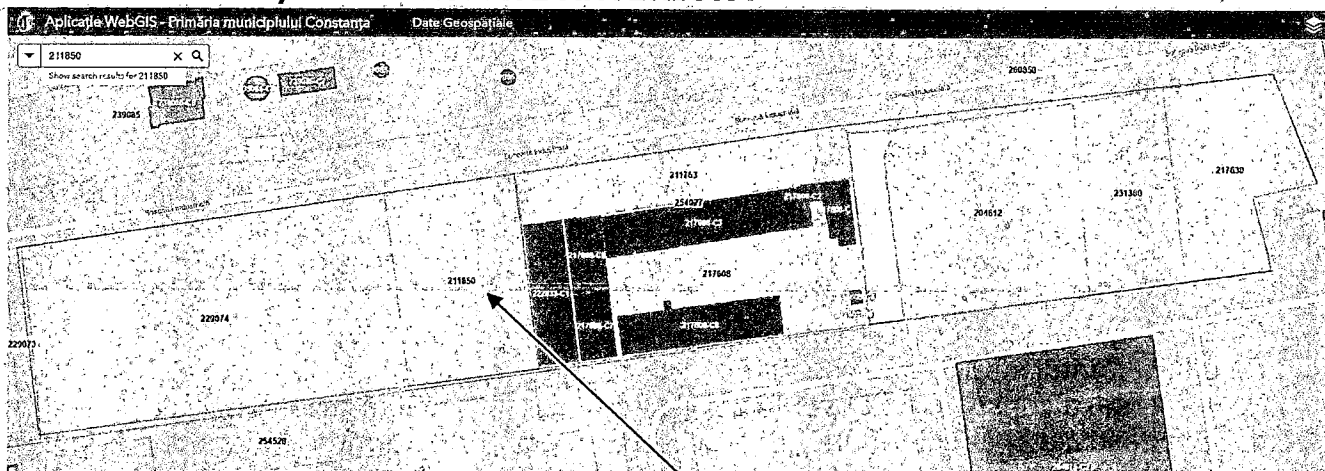
Raport de specialitate  
 pentru proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru  
 reglementare construcții hale și funcțiuni conexe,  
 inițiator EASY TRANS S.R.L.

Urmare solicitării societății EASY TRANS S.R.L., înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 275483/04.12.2025, pentru avizarea documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, completată cu adresa nr. 104027/30.04.2026, consemnăm următoarele:

### REGIMUL JURIDIC al imobilului:

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în intravilanul municipiului Constanța, str. Industrială nr. 11B, în suprafață de 2.402 mp, conform actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale, identificat cu nr. cadastral 211850, înscris în cartea funciară nr. 211850 a UAT Constanța, este proprietatea societății EASY TRANS S.R.L., conform Contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1087/26.03.2021 la Biroul Individual Notarial Streangă Ioana.

### PREVEDERI PUG/RLU APROBATE ANTERIOR :



Localizare teren identificat cu nr. cadastral 211850 în zona de studiu stabilită prin Avizul de oportunitate nr. 83630/05.08.2025.

Potrivit prevederilor Planului Urbanistic General al municipiului Constanța și Regulamentului Local de Urbanism aferent acestuia, aprobate prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 405/28.09.2023, zona studiată este situată în intravilanul municipiului Constanța, în UTR 30c, respectiv în zona de reglementare ZRA 2 – zona activităților productive și de servicii, subzona ZRA 2a – subzona unităților predominant industriale. Conform Certificatului de urbanism nr. 2158/29.08.2024, folosința actuală a terenului este teren liber, categoria de folosință curți-construcții, iar destinația terenului stabilită prin planurile de urbanism și amenajarea teritoriului aprobate este ZRA2a – subzona unităților predominant industriale.

### BAZA LEGALĂ:

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată în baza Certificatului de

urbanism nr. 2158/29.08.2024, emis de Primăria Municipiului Constanța, precum și a Avizului de oportunitate nr. 83630/05.08.2025, emis în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prin Avizul de oportunitate nr. 83630/05.08.2025 s-a stabilit că teritoriul care urmează a fi reglementat prin PUZ este delimitat de str. Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente, conform anexei la avizul de oportunitate, urmând a se propune stabilirea condițiilor de construire pentru terenurile din zona de studiu, cu respectarea prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001.

Documentația a fost analizată în raport cu prevederile:

- Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare;
- Normelor 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, cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinului nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – indicativ GM-010-2000;
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările ulterioare;
- Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991, aprobate prin Ordinul nr. 839/2009, cu modificările ulterioare;
- Regulamentului General de Urbanism, aprobat prin H.G. nr. 525/1996, republicată;
- HCLM nr. 653/25.11.1999 privind aprobarea PUG al municipiului Constanța, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 405/28.09.2023;
- HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare, privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare;
- 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.

#### **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.

În cadrul etapei pregătitoare, în data de 22.09.2025, beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind elaborarea PUZ pentru „Reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, zona delimitată de strada Industrială, limite cadastrale și circulații publice existente”, depunând anunțul de intenție și fotografiile cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planului Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile, respectiv în perioada 22.09.2025 – 27.09.2025, conform solicitării nr. 213613/22.09.2025.

În cadrul etapei de elaborare a propunerilor, beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal, înregistrat sub nr. 75904/27.03.2026, postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 25 de zile, respectiv în perioada 27.03.2026 – 21.04.2026, conform solicitării nr. 75905/27.03.2026.

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța, la secțiunea Serviciu cetățeni – Urbanism – Dezbateri publice pe teme de urbanism.

Au fost transmise 4 notificări către proprietarii din zona de studiu, conform datelor de identificare obținute în urma solicitării nr. 43448/24.02.2026, formulată către



Prin prezenta documentație de urbanism, zona care face obiectul PUZ își menține atât caracterul stabilit prin PUG municipiul Constanța, cât și caracterul existent în amplasament, respectiv zonă predominant industrială – activități industriale, productive și depozitare.

Din punct de vedere al zonificării funcționale, prin PUZ se stabilesc următoarele zone de reglementare:

- Zona I – Zonă unități industriale și de depozitare, echivalent ZF12, aferentă terenurilor aflate în proprietate privată incluse în limita PUZ;
- Zona T – Căi de comunicație și transporturi, echivalent ZF06, respectiv T1 – Subzona transporturi rutiere, aferentă terenului utilizat pentru circulație publică – alee de acces.

În limita PUZ, zona funcțională I cuprinde toate terenurile aflate în proprietate privată. Prin PUZ se menține caracterul zonei aprobat prin PUG municipiul Constanța.

Prevederile regulamentului de urbanism pentru zona I se vor corela cu prevederile generale ale Regulamentului Local de Urbanism aferent PUZ, precum și cu restricțiile și condiționările precizate în avizele obținute pentru documentația de urbanism.

De asemenea, la aplicarea reglementărilor propuse prin prezenta documentație se vor avea în vedere reglementările urbanistice aprobate aplicabile zonei, condițiile prevăzute în avizele/acordurile obținute în cadrul procedurii, precum și corelarea cu circulațiile publice existente, accesesele și rețelele tehnico-edilitare existente în zona de influență.

## **I – Zona unități industriale și de depozitare, echivalent ZF12**

### **SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**

#### **Articolul 1 – Utilizări admise**

Sunt admise următoarele utilizări:

- funcțiuni industriale;
- parc industrial și infrastructură aferentă;
- hale/construcții de producție, prelucrare sau asamblare;
- sedii administrative, sedii de birouri, sedii de firmă/companie, spații și anexe destinate personalului, cu excluderea locuințelor;
- depozite, centre de distribuție;
- comercializare materiale de construcții;
- depozitare, distribuție și desfacere mărfuri 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.

#### **Articolul 2 – Utilizări admise cu condiționări**

Sunt admise cu condiționări următoarele utilizări:

- cabinete medicale;
- servicii specializate de intervenție în caz de accidentare;
- învățământ profesional;
- echipamente cu caracter social, inclusiv cantine, care asigură servirea exclusivă a personalului salariat al unităților respective.

#### **Articolul 3 – Utilizări interzise**

Sunt interzise următoarele utilizări:

- amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența, în conformitate cu prevederile legale;

- amplasarea unităților de învățământ și a oricăror alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește concentrațiile maxime admise;
- amplasarea de unități militare, cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- amplasarea altor servicii de interes general nespécificate la utilizări admise cu condiționări;
- lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- lucrări de terasament care pot provoca 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**

Pentru a fi construibile, parcelele vor avea un front minim la stradă de 27 metri și o suprafață minimă de 1.600 mp.

Parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici decât cele anterior specificate devin construibile prin alipire la parcelele alăturate.

Dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou apărute prin divizarea unor parcele anterioare.

Se admit divizări ale parcelelor, necondiționate de prevederile privind frontul și suprafața minimă, strict pentru obiective aferente echipării tehnico-edilitare, dacă necesitățile funcționale sau tehnice le impun.

### **Articolul 5 – Amplasarea clădirilor față de aliniament**

În sensul regulamentului, prin aliniament se înțelege limita dintre zona I și circulațiile publice existente, respectiv strada Industrială și aleea de acces.

Pe parcelele cu nr. cadastrale 217630, 231360 și 204612, clădirile se vor retrage minimum 6 metri de la aliniamentul străzii Industriale și al aleilor de acces.

Pe celelalte parcele din limita PUZ, clădirile se vor retrage minimum 10 metri de la aliniamentul străzii Industriale și minimum 6 metri de la aliniamentul aleii de acces.

În fâșia de teren dintre aliniament și retragerea minimă se pot amplasa și amenaja accesuri pietonale și carosabile, rampe/trepte de acces, platforme pentru manevre, parcări cu acces din terenul aferent parcelei, spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare, cabine poartă și bariere de acces.

### **Articolul 6 – Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor**

Se vor respecta retragerile menționate pe planșa de reglementări urbanistice, determinate prin marcarea suprafeței maximum edificabile.

În situațiile în care retragerile nu sunt menționate pe planșă, acestea vor fi de minimum 2 metri față de limitele laterale și posterioare, cu respectarea unei distanțe de minimum 6 metri între clădiri situate pe parcele alăturate și a normelor de protecție împotriva incendiilor.

Pentru clădirile existente pe parcelele cu nr. cadastrale 217608 și 222833 se mențin retragerile existente față de limitele laterale și posterioare.

În fâșiile de teren dintre limitele laterale/posterioare de proprietate și retragerea clădirilor față de acestea se pot amplasa accesuri în clădiri, rampe/trepte de acces, platforme pentru manevre, parcări cu acces din terenul aferent parcelei, spații verzi, construcții și amenajări tehnico-edilitare.

Se admite construirea în regim izolat, cuplat sau înșiruit, cu condiția respectării normelor 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 parcelei 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 al mijloacelor de transport grele, accesurile carosabile vor avea lățime de minimum 4 metri și maximum 25 metri, 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 parcelele 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, precum 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.

Necesarul de parcări se va asigura conform Regulamentului local aprobat prin HCL nr. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare, respectiv pentru activități industriale:

- 1 loc de parcare/100 mp Ad, pentru Ad > 1.000 mp;
- 1 loc de parcare/150 mp Ad, pentru Ad între 100 mp și 1.000 mp.

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 dintre 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 la 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 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, respectiv panouri fotovoltaice și solare, pompe de căldură, sisteme de recuperare a căldurii, pentru acoperirea necesarului 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 S.A. nr. 18142/19.12.2025, pentru asigurarea presiunii necesare în instalațiile interioare se va monta o instalație de ridicare a presiunii, prevăzută cu rezervor tampon. Se va prevedea bazin de aspirație pentru stația de hidrofor, dimensionat astfel încât 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, respectiv rezervor și stație de pompare.

Se interzice evacuarea apelor uzate în subteran sau în apele de suprafață ori subterane. Calitatea apelor ce se vor descărca în sistemul de canalizare menajeră va trebui să îndeplinească cerințele prevăzute în NTPA 002.

Este interzisă descărcarea 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 evacuarea unor 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, 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 a companiilor de utilități care le au în exploatare.

Conductele noi se vor poza în concordanță cu STAS-urile și normele în vigoare.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și date 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 pentru încadrarea 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 minimum 40% din suprafața liberă, formând, de preferință, o perdea vegetală perimetrală incintei.

Suprafața de spațiu verde cu rol de protecție și decorativ, dispusă pe sol pe fiecare parcelă destinată realizării de construcții cu funcțiuni din lista celor admise, va fi de minimum 10% 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.

Suprafața minimă de spații plantate va fi repartizată conform HCJ Constanța nr. 152/2013, 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.

Se recomandă ca spațiile verzi să fie prevăzute cu sisteme de irigare și management al

apei și să folosească, pe cât posibil, apa recuperată din alte surse decât cea din rețeaua de alimentare cu apă potabilă.

Se recomandă plantarea de ecrane verzi/gard viu care să realizeze delimitări vizuale în cadrul incintei și pentru mascarea/protejarea unor zone de serviciu sau de echipare edilitară.

Se recomandă ca terasele clădirilor, acolo unde este posibil, să fie dotate cu sisteme de producere a energiei electrice din surse regenerabile.

Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate condițiilor climatice similare orașului Constanța, precum și amenajarea peisagistică utilizând specii de plante cu cicluri de înflorire succesive.

#### **Articolul 14 – Împrejmuiuri**

Împrejmuirile spre stradă vor fi transparente, cu înălțimea maximă de 2,20 metri, din care un soclu de 0,50 metri, și vor fi dublate cu gard viu.

Între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiuri opace din materiale durabile.

### **SECȚIUNEA III – POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI**

#### **Articolul 15 – Procent maxim de ocupare a terenului**

Pentru Zona I – Zonă unități industriale și de depozitare, echivalent ZF12, se propune:  
POT maxim = 60%

Pentru construcțiile existente în zonă, în cazul în care POT existent depășește valoarea POT propusă, se menține valoarea POT existent, în situația în care parcela nu se alipește la parcelele alăturate.

#### **Articolul 16 – Coeficient maxim de utilizare a terenului**

Pentru Zona I – Zonă unități industriale și de depozitare, echivalent ZF12, se propun următorii indicatori:

CUT volumetric maxim = 10 mc/mp, pentru Hmax = 20 m;

CUT planimetric maxim = 2 mp ADC/mp teren.

Pentru Zona T – Căi de comunicație și transporturi, echivalent ZF06 / T1 – Subzona transporturi rutiere, nu se stabilesc indicatori POT și CUT.

### **BILANȚ TERITORIAL EXISTENT ȘI PROPUS**

#### **Zona I – Zonă unități industriale și de depozitare:**

existent: 22.860 mp – 97,18%;

propus: 22.860 mp – 97,18%.

#### **Zona T – Căi de comunicație și transporturi:**

existent: 664 mp – 2,82%;

propus: 664 mp – 2,82%.

#### **Total zona reglementată prin PUZ:**

existent: 23.524 mp – 100%;

propus: 23.524 mp – 100%.

### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

#### **Documente administrative și cadastrale:**

- Cerere emitere aviz arhitect-șef;
- Dovada achitării taxei RUR și C2;
- Certificatul de urbanism nr. 2158/29.08.2024;
- Extras de carte funciară;
- Extras de plan cadastral pe ortofotoplan.

#### **Studii de fundamentare:**

- Studiu geotehnic;
- Studiu de trafic și circulație – studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației;
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind evoluția activităților economice

- și reconversia forței de muncă în zona de studiu;
- Studiu privind echiparea hidro-edilitară.

**Piese scrise:**

- Memoriu de prezentare și anexe;
- Regulament local de urbanism aferent PUZ;
- Plan de acțiune.

**Avize și acorduri conform Certificatului de urbanism nr. 2158/29.08.2024:**

- Aviz de oportunitate – Primăria Municipiului Constanța nr. 83630/05.08.2025;
- Proces-verbal de recepție OCPI Constanța nr. 2794/26.08.2025;
- Aviz de amplasament S.C. RAJA S.A. nr. 18142/19.12.2025;
- Aviz Rețele Electrice Dobrogea nr. 27833392/11.09.2025;
- Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 78119 - 321.351.912/09.09.2025;
- Aviz ORANGE nr. AFO475117/33337/33337/10.09.2025;
- Aviz DIGI nr. 3040925217/24.09.2025;
- Aviz Termoficare Constanța nr. 12838/16.09.2025;
- Aviz C.N.T.E.E. Transelectrica nr. 14046/18.09.2025;
- Aviz Comisia de Circulație nr. 806/12.11.2025;
- Aviz Regionala-CF-Constanța nr. 7/2/3434/03.10.2025;
- Aviz Direcția de Sănătate Publică Constanța nr. 14429/01.10.2025;
- Aviz Direcția Județeană pentru Cultură Constanța nr. 1039/U/29.10.2025;
- Act administrativ – Decizia etapei de încadrare emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța nr. 44/03.11.2025;
- Raportul informării și consultării publicului nr. 105913/04.05.2026.

**Piese desenate:**

- U01.01 – Plan de încadrare în teritoriu, sc. 1:50000;
- U01.02 – Plan de încadrare în PUG, sc. 1:50000;
- U02 – Analiza situației existente, sc. 1:1000;
- U03 – Reglementări urbanistice, sc. 1:1000;
- U04 – Reglementări edilitare, sc. 1:1000;
- U05 – Proprietatea terenurilor, sc. 1:1000;
- U06 – Posibilități de mobilare urbanistică, sc. 1:1000.

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 reglementare construcții hale și funcțiuni conexe, inițiator EASY TRANS S.R.L.

**Arhitect Șef,**

arh. Dan Petre Leu



**Serviciul juridic,**  
cj. Claudia Pascale



**Redactat,**  
**Inspector principal**  
Gabriela Ungureanu



