



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan Urbanistic Zonal Parcela delimitat de Strada Industrială, teren N.C. 241981, teren necadastrat proprietate privată și strada FN, Zona Industrială, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Amplasamentul: **Strada Depozitelor, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.**

prin reprezentanți **Istrate-Scrădeanu Adrian**

Nr contract: **nr. 95/04.03.2020**

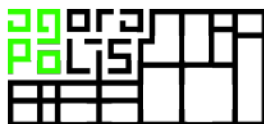
Manager proiect: **EAST ATELIER S.R.L., arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS S.R.L.**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

1.2. Baza legală a elaborării

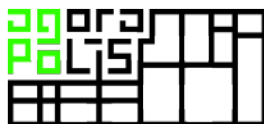
1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

UTR ZRA 2bm - Subzona unităților industriale și de servicii

POT max = 50%

CUT max = 7,5 mc/mp teren

Hmax = 15,00 m.

În cazul în care rețelele LEA vor deveni LES, se va ține cont de dimensiunea parcelelor:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață **minimă de 1000 mp** se va respecta:

POT max = 30%

CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren

Hmax = 6,00 m

- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață **între 1000 și 2000 mp** se va respecta:

POT max = 40%

CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren

Hmax = 12,00 m

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață **peste 2000 mp** se va respecta:

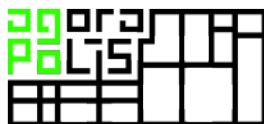
POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZRA 2bm:

- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, anumite activități comerciale (dar nu vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- birouri/servicii administrative;
- servicii de logistică necesare producătorilor să depoziteze marfa;
- service auto, stații de întreținere auto, showroom auto;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRA 2bm:

- activități din sfera industriilor ușoare, activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- alimentație publică și activități sportive pentru muncitori/alte servicii destinate utilizatorilor - cu circuit intern aferente activităților de servicii, logistică și depozitare;

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRA 2bm:

- 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 activități de interes general nespicate la art.2.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

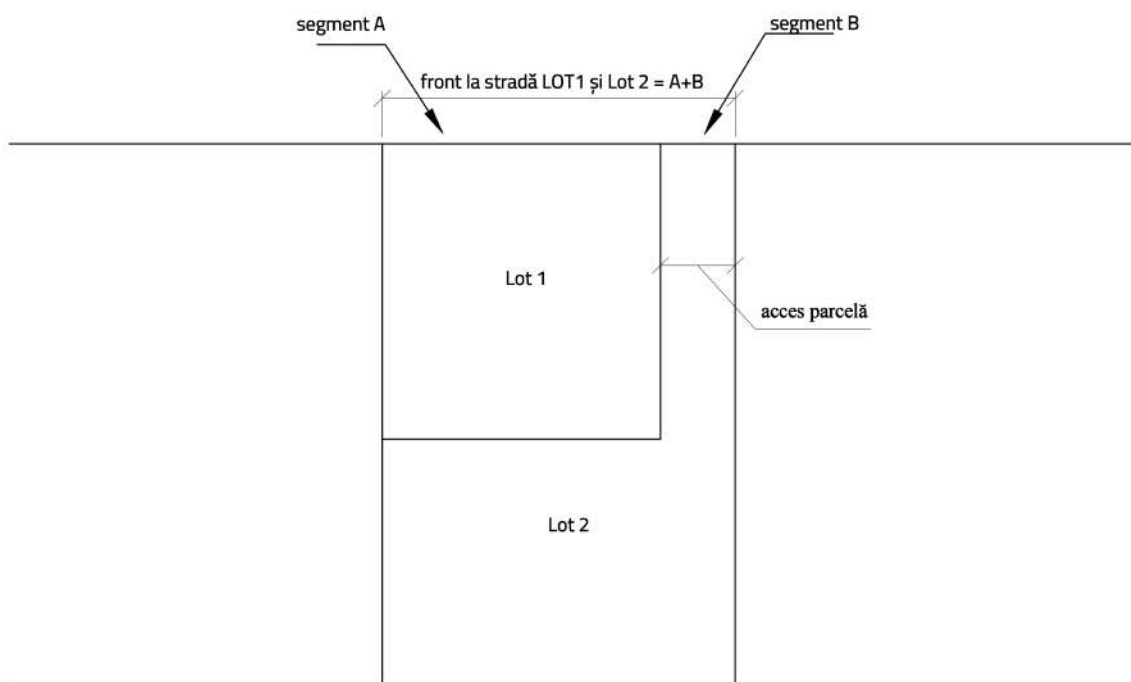
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

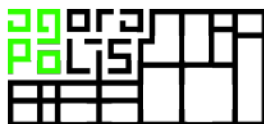
ZRA 2bm:

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15 metri și o suprafață minimă de 400 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- Condițiile de construibilitate se aplică la orice moment ulterior aprobării RLU, tuturor parcelelor, inclusiv celor rezultate în urma unor operațiuni de dezmembrare sau comasare ulterioare aprobării PUZ.

Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.



Exemplu de măsurare al deschiderii la stradă (front) - caz particular Strada Industrială



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă de acces (deschidere pe aliniament la stradă), se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale dreptei paralele cu aliniamentul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRA 2bm:

- Retragerile de la aliniament vor fi obligatoriu mai mari de 6 metri (inclusiv construcțiile edilitare);
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente și va fi de cel puțin 6 metri pe ambele laturi;
- Amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale;

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRA 2bm:

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 4m;
- Sunt permise construcții edilitare, cu regim înălțime parter, amplasate la minim 0,6 metri față de limitele de proprietate laterale și posterioare;

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

ZRA 2bm:

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală dacă este cazul.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Având în vedere prezența pe teren a celor 4 stâlpi aferenți rețelei de alimentare cu energie electrică (Linii Electrice Aeriene L.E.A.110kV) și care traversează terenul pe direcția Vest – Nord-Est spre C.E.T Constanța, se va respecta distanța minimă de siguranță de 3,00 m până la clădiri. Totodată, în interiorul culoarului de protecție, se permite autorizarea doar cu respectarea condițiilor de coexistență cu rețeaua de alimentare cu energie electrică. Lățimea normată ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit este de 37,00 m, pentru L.E.A. cu tensiuni de 110 kV. În cazul în care operatorul de rețea va fi îngropat la momentul autorizării unor eventuale noi construcții rețeaua de furnizare, este necesară realizarea unei documentații de tip PUD care să detalieze modul de amplasare al construcțiilor.

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRA 2bm:

- Parcelele vor putea fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura atât suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control, cât și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

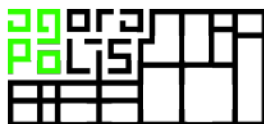
ZRA 2bm:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța

Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

1. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
2. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 1001.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad

- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2bm:

- Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în funcție de dimensiunea parcelei:
 1. Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp se va respecta $H_{max} = 6$ metri;
 2. Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață între 1000 și 2000 mp se va respecta $H_{max} = 12$ metri;
 3. Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață peste 2000 mp se va respecta $H_{max} = 15$ metri;
- Înălțimea fronturilor stradale nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În interiorul culoarelor de protecție aferente rețelei LEA 110kv, înălțimea se subordonează normelor specifice. Astfel, în baza unui studiu de coexistență se vor stabili condițiile de ocupare și înălțimea construcțiilor.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2bm:

- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei, volumele vor fi simple și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

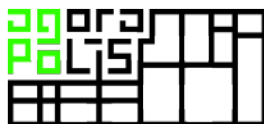
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRA 2bm:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelilor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va ține cont de prezența în zona de studiu a celor 4 stâlpi aferenți rețelei de alimentare cu energie electrică L.E.A. 110kV dintre care 2 se află pe terenul NC 213013. Conform Norma Tehnică din 20 decembrie 2019, se va asigura **distanța minimă de siguranță de 3,00 m față de clădirile nelocuite și culoar de trecere de 37,00 m**, care include zona de protecție și zona de siguranță, **în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații**. Conform avizul E-Distribuție Dobrogea nr. 216298 din 22.09.2021, este necesar ca în faza de obținere a autorizației de construire să fie solicitat un nou aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate. Respectând Legea Energiei 123/2012, E-Distribuție Dobrogea SA 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 incidente.
- Conform aviz Raja nr. 2519/29.11.2021, la limita zonei de studiu există conducta magistrală de apă Dn 600 mm OL (pe limita de N și V) și conducta de distribuție apă Dn 110 mm PEHD (limita de E), iar pe Str. Industrială există colectorul ovoid Dn 1000/1500 mm B. **Zona de protecție sanitară a magistralei de apă Dn 600 mm OL este de 5m stânga-dreapta, iar a conductei de distribuție apă Dn 110 mm PEHD este de 3m stânga-dreapta. În zona de protecție a conductei magistrale Dn 600 mm**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

OL terenul nu se va betona și nu se vor edifica construcții. Terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).

- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și 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 presiune, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele subterane de gaze naturale și diferite de construcții sau instalații". Astfel conducta subterană de gaze naturale aflată pe str. Depozitelor și bransamentul existent, figurate orientativ conform anexă aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316786455/24.09.2021, au distanța de siguranță de 2m de o parte și de alta a axului (pentru presiune medie). Distanța de siguranță se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRA 2bm:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere neocupate de circulații vor fi plantate cu arbori formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei acolo unde este posibil;
- Minim 20% din suprafața terenului va fi spațiu nemineralizat plantat;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;
- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înnierbate pentru a reduce suprafața mineralizată, acestea fiind considerate doar 50% spațiu mineral.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRA 2bm:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirea funcțiunilor către stradă se vor realiza sub forma unor porți retractabile care să permită facil accesul carosabil pe teren. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile și pot avea maxim 2,5 metri;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.);
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

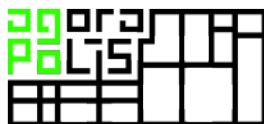
($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

ZRA 2bm:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp se va respecta $POT\ max = 30\%$ (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață între 1000 și 2000 mp se va respecta $POT\ max = 40\%$ (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață peste 2000 mp se va respecta $POT\ max = 50\%$.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

(CUT = mp ADC /mp teren)

ZRA 2bm:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp se va respecta CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață între 1000 și 2000 mp se va respecta CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață peste 2000 mp se va respecta CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

UTR ZRA 2bm - Subzona unităților industriale și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m

În cazul în care rețelele LEA vor deveni LES, se va ține cont de dimensiunea parcelelor:

▪ Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață **minimă de 1000 mp** se va respecta:

POT max = 30%

CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren

Hmax = 6,00 m

▪ Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață **între 1000 și 2000 mp** se va respecta:

POT max = 40%

CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren

Hmax = 12,00 m

▪ Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață **peste 2000 mp** se va respecta:

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava



Întocmit,

urb. Anda Stăncescu

urb. Laura Ferăstrău

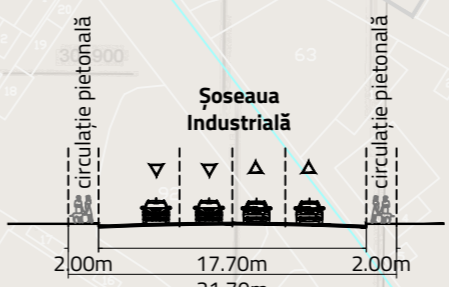
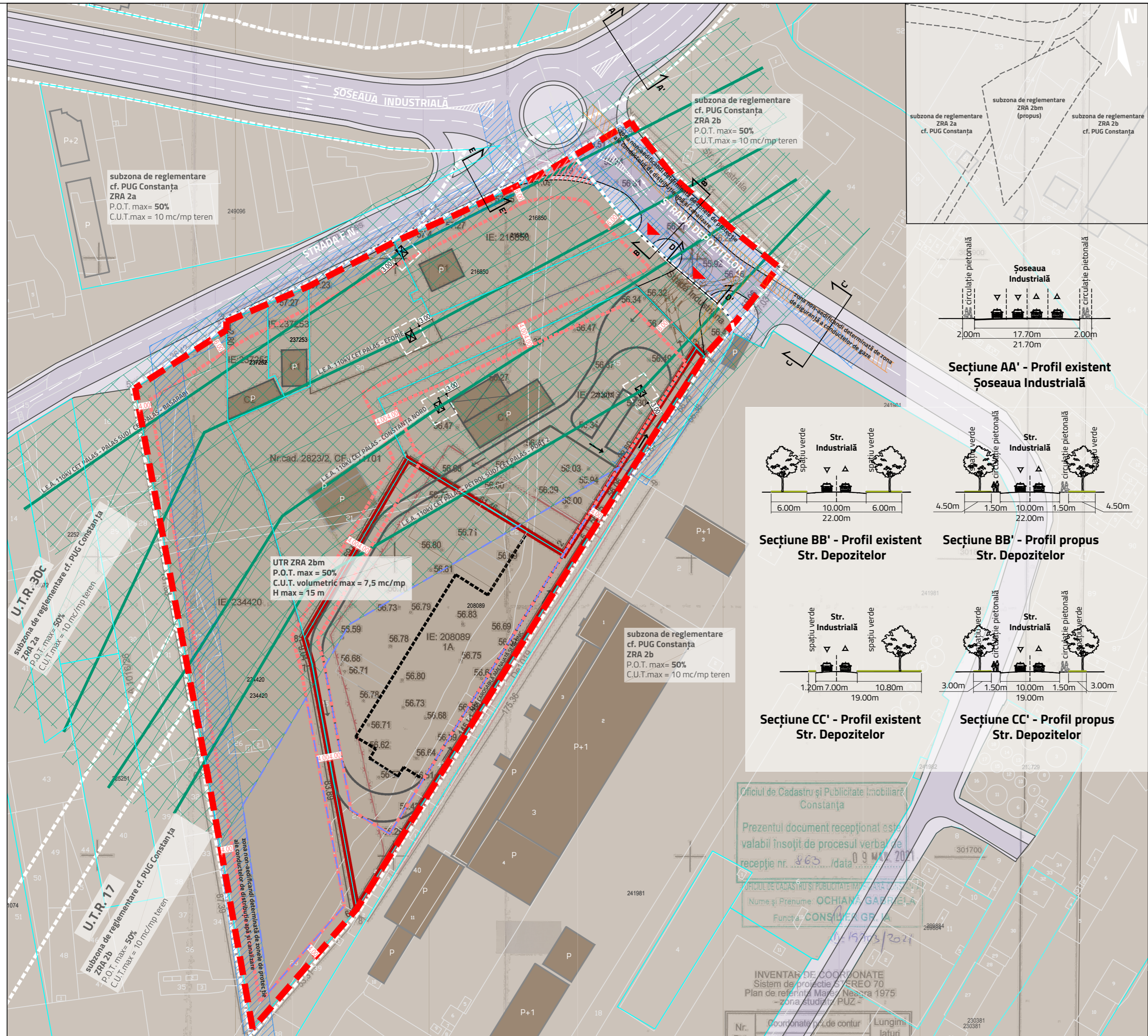


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

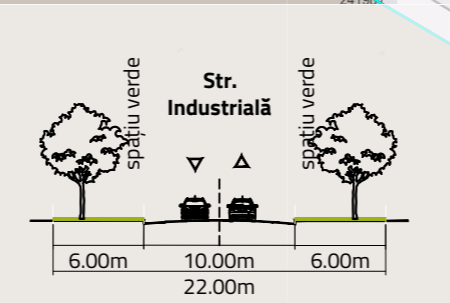
PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981,
TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N.,
ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- LEGENDĂ**
- LIMITE**
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
 - LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
 - LIMITA UTR CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
 - LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
 - CONSTRUCȚII EXISTENTE cf. ORTOFOTOPLAN
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
 - CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
 - ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE LOT
- ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**
- INDUSTRIE / DEPOZITARE
- ELEMENTE DE REGLEMENTARE**
- EDIFICABIL PROPUȘ cu condiția transformării rețelelor LEA în LES
 - EDIFICABIL MAXIM fără transformarea rețelelor LEA în LES
 - LIMITA ZONEI DE SIGURANȚĂ - NON-AEDIFICANDI - 3,00 m
 - RETRAGERE MINIMĂ OBLIGATORIE
- ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV**
- AMPRENTA CONSTRUCȚII PROPUSE
 - CIRCULAȚII DE INCINTĂ
 - TEREN REZERVAT CIRCULAȚIEI PUBLICE
- REGLEMENTĂRI UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)**
 UTR ZRA 2bm - Subzona unităților industriale și de servicii
 POT max = 50%. CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren. Hmax = 15,00 m

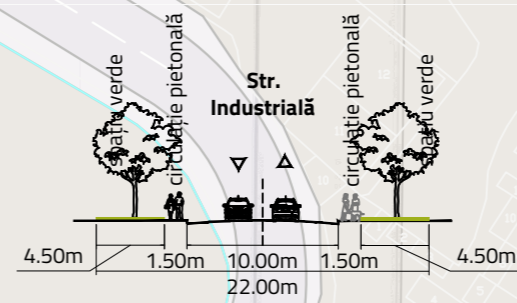
- ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ**
- STĂLPI REȚEA EXISTENTĂ L.E.A. 110 kv
 - REȚEA DE ALIMENTARE CU ENERGIE ELECTRICĂ L.E.A. 110 kv conform AVIZ E-DISTRIBUȚIE DOBROGEA NR. 2.16298 DIN 22.09.2021
 - CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. - 37,00 m
 - ZONA DE PROTECȚIE L.E.A.
 - CULOAR NON-AEDIFICANDI DETERMINAT DE ZONELE DE PROTECȚIE ALE MAGISTRALIEI ȘI CONDUCTELOR DE DISTRIBUȚIE APĂ
 - ZONA DE SIGURANȚĂ A CONDUCTEI SUBTERANE DE GAZE



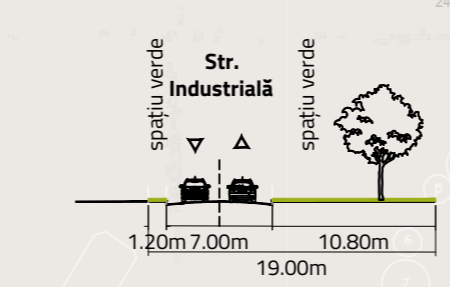
Secțiune AA' - Profil existent
Soseaua Industrială



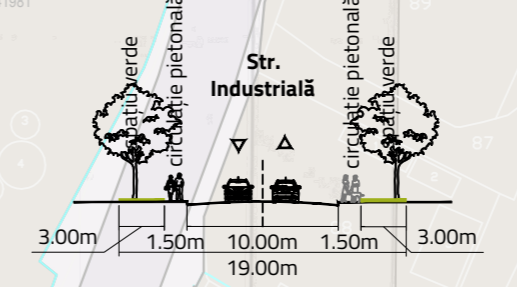
Secțiune BB' - Profil existent
Str. Depozitelor



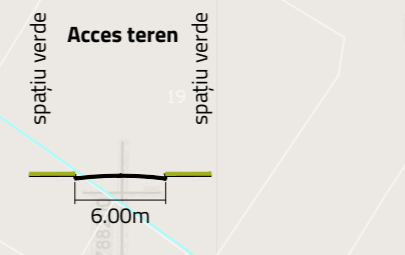
Secțiune BB' - Profil propus
Str. Depozitelor



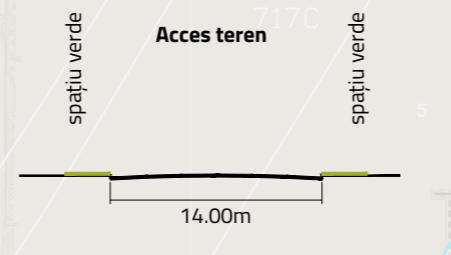
Secțiune CC' - Profil existent
Str. Depozitelor



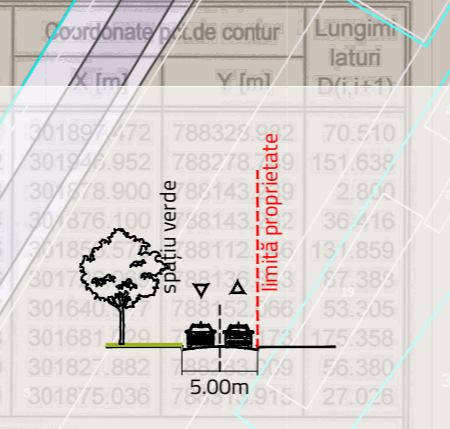
Secțiune CC' - Profil propus
Str. Depozitelor



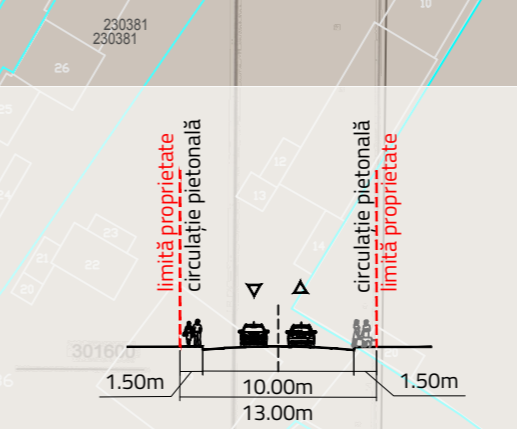
Secțiune DD' - Profil existent



Secțiune DD' - Profil propus



Secțiune EE' - Profil existent



Secțiune EE' - Profil propus

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ - la nivelul parcelei care a generat PUZ.

UTR	Indicatori	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)	Suprafață (mp)	suprafață (%)
UTR ZRA 2bm	S construita/S teren - P.O.T.	-	-	3450	50,00%
	Volum/S teren - C.U.T.	-	-	51750	7,5 mc/mp teren
	H max	-	-	15,00 m	
UTR ZRA 2bm	Spații verzi la sol	-	-	1380	20%
	Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi,etc	-	-	2070	30%
	Circulații de incintă, platforme betonate, etc	-	-	2070	30%
TOTAL		6900	100%	6900	100,00%

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ - la nivelul zonei de studiu

UTR	Indicatori	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)	Suprafață (mp)	suprafață (%)
UTR ZRA 2bm	S construita/S teren - P.O.T.	931,44	3,21%	14466,5	50,00%
	Volum/S teren - C.U.T.	931,44	0,02	216997,5	7,5 mc/mp teren
	H max	-	-	15,00 m	
	Spații verzi la sol	-	-	5786,6	20%
	Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi,etc	-	-	8679,9	30%
CIRCULAȚII	Teren rezervat circulației publice	0	0,0%	100	5,66%
	Circulații carosabile	915	51,8%	915	51,8%
	Circulații pietonale	851	48,2%	851	48,2%
TOTAL CIRCULAȚII		1766	100%	1866	100%
TOTAL ZONA DE STUDIU		30799	100%	30799	100,00%

Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Constanța
 Prezentul document recepționat este valabil însoțit de procesul verbal de recepție nr. 863 / data 09.04.2021
 Nume și Prenume: OCHIANA GABRIELA
 Funcția: CONSILIER GENERAL

INVENTAR DE COORDONATE
 Sistem de proiecție: SRSRO 70
 Plan de referință: Măreș Neagra 1975
 - zona studiată PUZ -

Nr. Pct.	Coordonate punct de contur	Lungimi laturi (m)	
X [m]	Y [m]	D [m]	
1	301897,472	788326,82	70,510
2	301915,952	788278,81	151,638
3	301878,900	787143,36	2,800
4	301876,900	787143,36	36,716
5	301811,812	787143,36	131,859
6	301811,812	787143,36	57,384
7	301640,000	787143,36	63,305
8	301681,000	787143,36	137,358
9	301827,882	787143,36	76,380
10	301875,036	787143,36	27,076

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
A S T ATELIER	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., Zona Industrială, Municipiul Constanța	
EAST ATELIER SRL	AGORAPOLIS SRL	DATA	TITLU PLANȘĂ
BENEFICIAR	AMPLASAMENT	FAZA	TITLU PLANȘĂ
SILK ROUTE SHIPPING SRL	AMPLASAMENT	PLAN URBANISTIC ZONAL	REGLEMENTĂRI URBANISTICE
MANAGER PROIECT	PROIECTAT ȘI DESENAT	PROIECTAT ȘI DESENAT	NR. PLANȘĂ
arh. Ionuț TOMA	arh. Mihaela PUȘNAVA	urb. Laura FERĂȘTRĂU	urb. Anda STĂNCESCU
			SCARA
			1:1000