

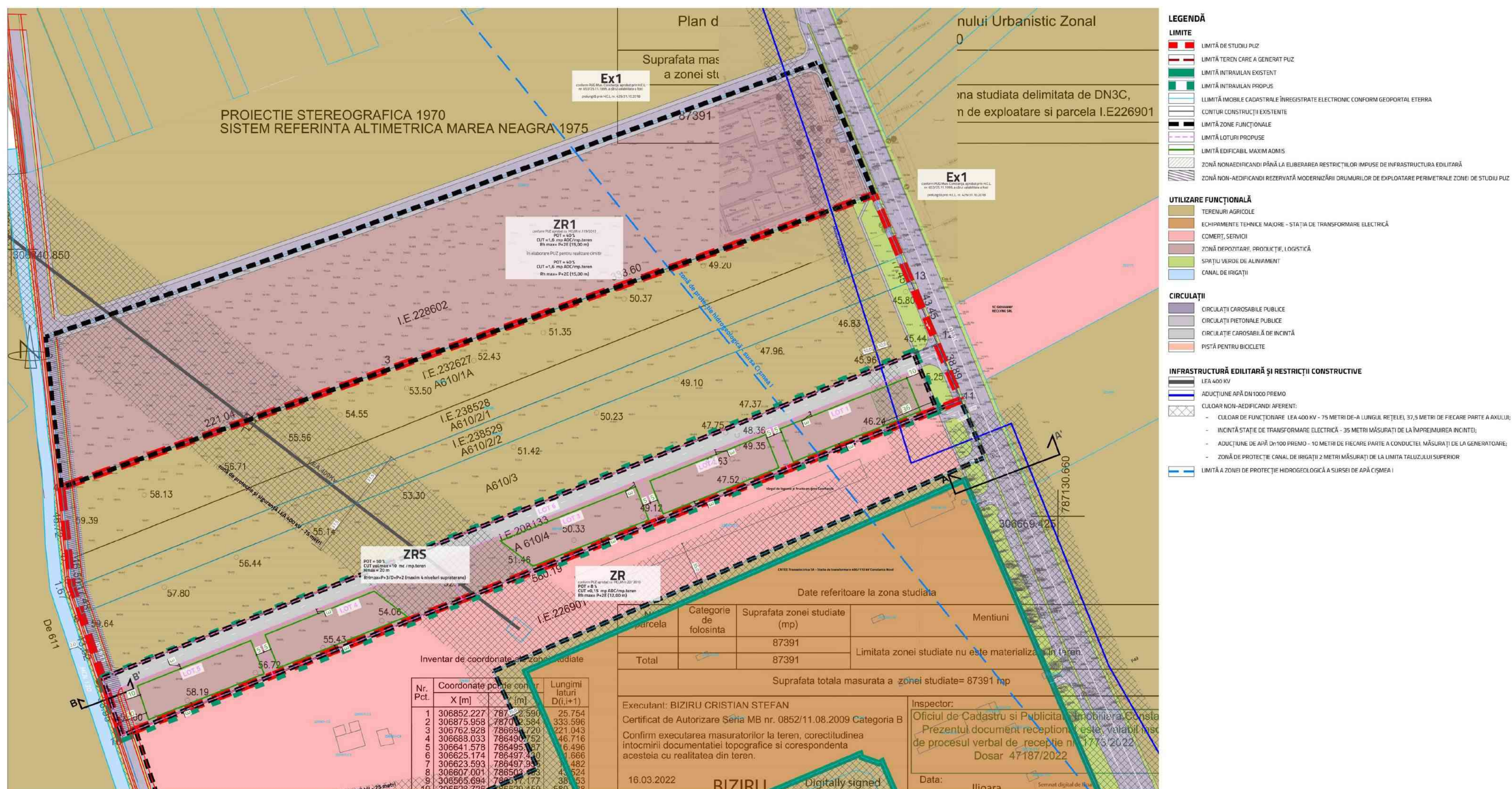
**ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PRIVIND
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTRUIRE ZONĂ DESTINATĂ
DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUCȚIEI
conform Aviz de Oportunitate cu nr. 87876/23.12.2021**

ADRESA IMOBIL: Tarlaua 61, parcela A610/4, nr cadastral 208133, zona DN3C, Municipiul Constanța, Județul Constanța

ARGUMENTARE: CONFORM LEGII 350/ 2001 PRIVIND AMENAJAREA TERITORIULUI ȘI URBANISMUL PENTRU A INTRODUCERE IMOBILUL ÎN INTRAVILAN, ESTE NECESARĂ ELABORAREA UNEI DOCUMENTAȚII DE URBANISM DE TIP P.U.Z.

INIȚIATOR: VLĂȘCEANU CORNEL, VLĂȘCEANU VERONICA - IULIA

ELABORATOR: URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, WORLD AGORA DESIGN SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII

ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANTA ÎN PERIOADA **31.01.2023 - 25.02.2023**. OBSERVAȚIILE VOR FI TRANSMISE PRIN E-MAIL LA ADRESA primarie@primaria-constanta.ro SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA BD. TOMIS, NR. 51, ETAJ 1, CAM. 121, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, SAU DEPUSE LA REGISTRATURA PMC, LA CENTRUL DE INFORMARE CETĂȚENI (CIC) AFLAT ÎN INCINTA CITY PARK MALL, BD. ALEXANDRU LĂPUȘNEANU NR. 116C.

ȘEDINȚA DE DEZBATERE PUBLICĂ VA FI ORGANIZATĂ LA SEDIUL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, BD. TOMIS NR 51, ÎN DATA DE **17.02.2022** ÎNTRE ORELE 12-13, ÎN CONDIȚIILE PARTICIPĂRII A JUMĂTATE PLUS UNU DIN NUMĂRUL CELOR NOTIFICAȚI. PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SĂ ANUNȚE PARTICIPAREA PÂNĂ LA DATA DE **10.02.2023** LA ADRESA DE MAIL primarie@primaria-constanta.ro.

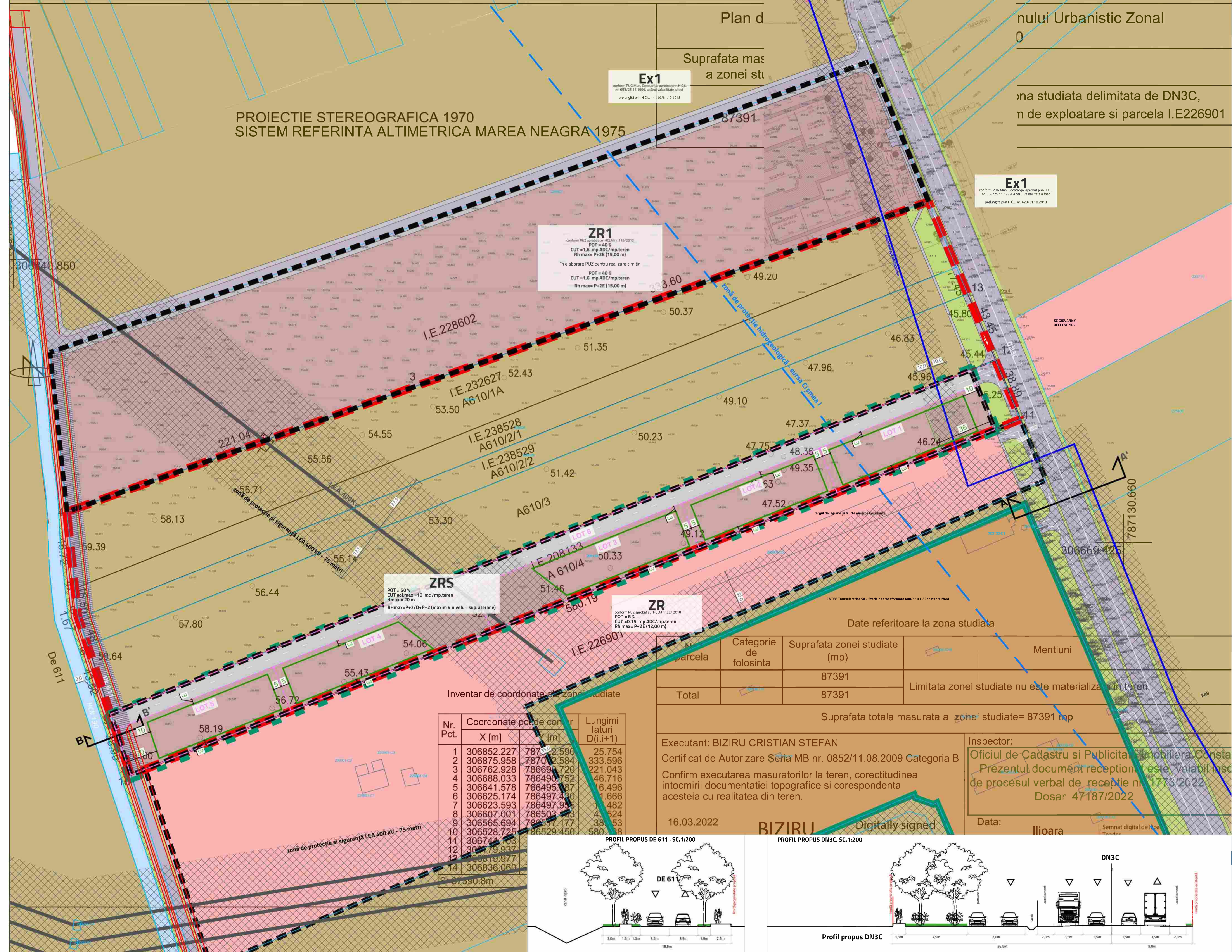
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA COLECTA ȘI TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT ÎN SCRIS DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA. PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121.

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: office@agorapolis.ro

ETAPELE PRECONIZATE PENTRU CONSULTAREA PUBLICULUI PÂNĂ 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 MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIEI: **31 IANUARIE - 25 FEBRUARIE 2023**

- COMUNICAREA REZULTATELOR: **26 FEBRUARIE - 07 MARTIE 2023**



LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ TEREN CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITĂ IMOBILE CADASTRALE ÎNREGISTRATE ELECTRONIC CONFORM GEOPORTAL ETERRA
- CONTUR CONSTRUCȚII EXISTENTE
- LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE
- LIMITĂ LOTURI PROPUȘE
- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS
- ZONĂ NON-EDIFICANDI PÂNĂ LA ELIBERAREA RESTRIȚIILOR IMPUȘE DE INFRASTRUCTURA EDILITARĂ
- ZONĂ NON-EDIFICANDI REZERVATĂ MODERNIZĂRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE PERIMETRALE ZONEI DE STUDIU PUZ

UTILITARE FUNCȚIONALĂ

- TERENURI AGRICOLE
- ECHIPAMENTE TEHNICE MAJORE - STAȚIA DE TRANSFORMARE ELECTRICĂ
- COMERȚ, SERVICII
- ZONĂ DEPOZITARE, PRODUCȚIE, LOGISTICĂ
- SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT
- CANAL DE IRIGAȚII

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚII CAROSABILE PUBLICE
- CIRCULAȚII PIETONALE PUBLICE
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ DE ÎNCINTĂ
- PIȘTĂ PENTRU BICICLETE

INFRASTRUCTURĂ EDILITARĂ ȘI RESTRIȚII CONSTRUCTIVE

- LEA 400 KV
- ADUCȚIUNE APĂ DN1000 PREMO
- CULOAR NON-EDIFICANDI AFERENȚI:
 - CULOAR DE FUNCȚIONARE LEA 400 KV - 75 METRI DE-A LUNGUL REȚELEI 37,5 METRI DE FIECARE PARTE A AXULUI
 - ÎNCINTĂ STAȚIE DE TRANSFORMARE ELECTRICĂ - 35 METRI MĂSURĂȚI DE LA ÎMPREJMUIREA ÎNCINTEI
 - ADUCȚIUNE DE APĂ DN1000 PREMO - 10 METRI DE FIECARE PARTE A CONDUCTEI, MĂSURĂȚI DE LA GENERATOARE
 - ZONĂ DE PROTECȚIE CANAL DE IRIGAȚII 2 METRI MĂSURĂȚI DE LA LIMITA TALUZULUI SUPERIOR
- LIMITĂ A ZONEI DE PROTECȚIE HIDROGEOLOGICĂ A SURSEI DE APĂ CÎȘMEIA

Inventar de coordonate ale zonei studiate

Nr. Pct.	X [m]	Y [m]	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	306852.227	787022.590	26.754
2	306875.958	787012.584	333.596
3	306762.928	786699.720	221.043
4	306688.033	786490.752	46.716
5	306641.578	786495.837	16.496
6	306625.174	786497.430	1.666
7	306623.593	786495.837	17.482
8	306607.001	786503.463	43.524
9	306565.694	786511.177	38.853
10	306528.725	786529.450	580.198
11	306744.103	787056.190	38.889
12	306719.937	787055.071	43.454
13	306819.977	787036.188	17.454
14	306858.990	787026.407	17.545
S	87390.8m		

REGLEMENTĂRI PROPUȘE ÎN ZONA DE STUDIU
ZRS - subzonă unități mici și mijlocii productive și de servicii
POT max=50%
CUT volumetric max = 10 mc/mp teren;
H max = 20 m
RH max= P+3/ D+P+2 (maxim 4 niveluri suprapetrate)

Date referitoare la zona studiată

Parcela	Categorie de folosinta	Suprafata zonei studiate (mp)	Mentiuiri
		87391	Limitata zonei studiate nu este materializata in teren.
Total		87391	

Suprafata totala masurata a zonei studiate= 87391 mp

Inventar de coordonate al zonei studiate

Nr. Pct.	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(i,i+1)
1	306852.227 787022.590	26.754
2	306875.958 787012.584	333.596
3	306762.928 786699.720	221.043
4	306688.033 786490.752	46.716
5	306641.578 786495.837	16.496
6	306625.174 786497.430	1.666
7	306623.593 786495.837	17.482
8	306607.001 786503.463	43.524
9	306565.694 786511.177	38.853
10	306528.725 786529.450	580.198
11	306744.103 787056.190	38.889
12	306719.937 787055.071	43.454
13	306819.977 787036.188	17.454
14	306858.990 787026.407	17.545
S	87390.8m	

Executant: BIZIRU CRISTIAN STEFAN
Certificat de Autorizare Seria MB nr. 0852/11.08.2009 Categoria B
Confirm executarea masuratorilor la teren, corectitudinea intocmirii documentatiei topografice si corespondenta acestuia cu realitatea din teren.
16.03.2022

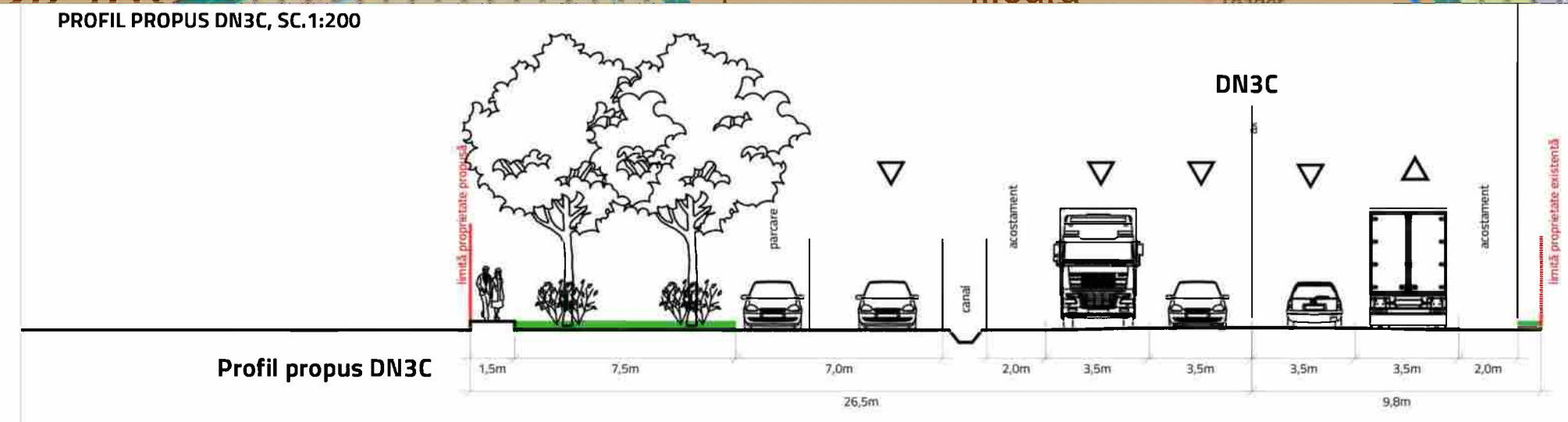
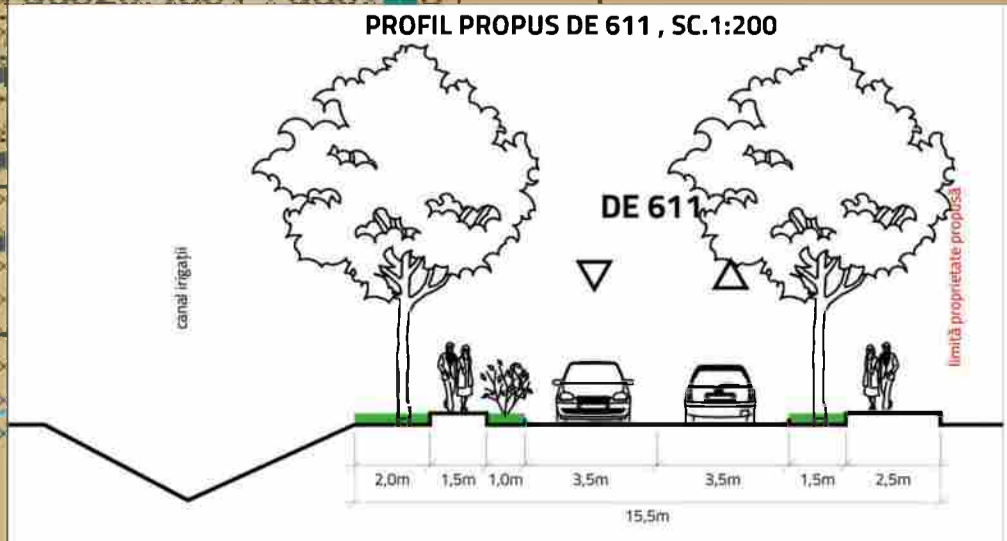
Inspector:
Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Constanta
Prezentul document receptionat este valabil inscris de procesul verbal de receptie nr. 1773/2022
Dosar 47187/2022

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU PUZ

UTR	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus
ZRS	21864	25.0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 maxim 4 niveluri suprapetrate
terenuri arabile (restaurare)	62049	71.0%	-5	-	-	-
Circulații	3478	4.0%	-	-	-	-
Total	87391	100.0%				

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ

UTR	Suprafata (mp)	Suprafata (%)	Suprafata terenului (mp)	% suprafata terenului (mp)	POT max propus	CUT max propus	H max Propus	RH max propus	
teren edificabile	let 1	2950	13.3%	994	30.0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 maxim 4 niveluri suprapetrate
	let 2	2000	11.6%	520	20.0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 maxim 4 niveluri suprapetrate
	let 3	3910	17.4%	782	20.0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 maxim 4 niveluri suprapetrate
	let 4	3776	16.8%	755	20.0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 maxim 4 niveluri suprapetrate
	let 5	2995	13.3%	999	30.0%	50%	10 mc/mp teren	20m	D+P+2/P+3 maxim 4 niveluri suprapetrate
circulații incintă Dist B		5612	24.9%	0	0.0%	-5	-	-	-
circulații publice		637	2.6%	127	20.0%	-5	-	-	-
Total teren care a generat PUZ	22500	100.0%	3378	15.0%					



PROIECTANT URBANISM
WORLD AGORA DESIGN SRL

ȘEF PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE URBANISM
urb. Mihaela PUȘNAVA
urb. Teodor MANEA

BENEFICIAR
VLĂȘEANU CORNEL VLĂȘEANU VERONICA-IULIA

DENUMIRE PROIECT
PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, LOGISTICII, PRODUCȚIEI

AMPLASAMENT
DN3C, TÂRLĂLAU 61, PARCELA A610/4, N.C. 208133, MUNICIPIUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ
REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
ELABORAREA PROPUNERILOR	2022	PL 2	1:1000



WORLD AGORA DESIGN

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUȚIEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUȚIEI

VOLUMUL II

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUȚIEI**

Amplasament imobil care au generat PUZ : **DN3C, Tarlăua 61, parcela A610 /4, N.C. 208133, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Inițiatorii investiției: **VLĂȘCEANU CORNEL și VLĂȘCEANU VERONICA-IULIA**

Nr.contract: **15/16.02.2021**

Elaboratorul studiului de urbanism: **WORLD AGORA DESIGN SRL**

Coordonator proiect urbanistic: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

Data elaborării: **2022**

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 Planul urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, logisticii, producției, Municipiul Constanța, județul 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 **Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, logisticii, producției, Municipiul Constanța, județul 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 **Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, logisticii, producției, Municipiul Constanța, județul 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.

1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, logisticii, producției, Municipiul Constanța, județul 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;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 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, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, cu completările și modificările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă și se corelează cu prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 386/30.09.2019

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan și constituire zonă destinată depozitării, logisticii, producției, Municipiul Constanța, județul Constanța** cuprinde reglementări obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor în cadrul terenului ce face obiectul PUZ - nr cadastral 208133. Pentru celelalte parcele din

zona de studiu stabilită prin Avizul de Oportunitate nr 87876/23.12.2021 nu a fost achitat tariful pentru introducerea în intravilan.

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.

1.3.c. Conform Avizului Direcției Județene pentru Cultură Constanța, nr. 666/U din 16.06.2022, având în vedere faptul că amplasamentul viitoarelor investiții se află în zonă de interes arheologic, este necesară revenirea la avizare de către Direcția pentru Cultură Constanța pentru orice investiție ce urmează să se realizeze în perimetrul care a generat PUZ, ulterior aprobării acestuia și se impune realizarea cercetării arheologice.

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsește o singură zonă funcțională, după cum urmează:

ZRS- subzonă unități mici și mijloci productive și servicii

POT max= 50%

CUT volumetric = 10 mc/mp teren

H max = 20 m la cornișă

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- funcțiuni comerciale;
- spații de prezentare tip showroom;
- producție nepoluantă;
- depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;
- activități logistice și de manipulare de mărfuri (centru logistic);
- depozitare en-gros;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

- Activități productive poluante sau cu risc tehnologic;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;

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

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

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 2000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 20m;**

ARTICOLUL 5- AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație dintre proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea către aliniament se va face după cum urmează:

- Paralel cu DN3C se află amplasată conducta de aducțiune apă Dn 1000 mm a RAJA SA care dispune de o **zonă de protecție de 10 metri** măsurată de la generatoarea exterioară a acesteia. **Pe perioada de existență a conductei pe amplasamentul existent față de aliniamentul nou propus spre DN3C se va respecta o retragere de minimum 36 de metri**, care respectă zona de protecția a conductei de aducțiune apă. **În situația în care traseu conductei se va devia** astfel încât să fie eliminată restricția impusă de zona de protecția a acesteia, **față de aliniamentul nou propus spre DN3C se va respecta o retragere de minimum 10 metri.**
- **Față de aliniamentul existent de la DE 611 se va respecta o retragere de minimum 20 metri** astfel încât să fie asigurată posibilitatea lărgirii viitoare a DE611 la un gabarit de 13,5 metri cu caracter de stradă urbană categoria a III-a. Ulterior lărgirii DE611 la un gabarit de stradă urbană de categoria a III-a (13 metri măsurați de la zona de protecția a canalului de irigații HCN 130), se va respecta o retragere de minimum 10 metri față de aliniamentul nou propus.
- Totodată, în vederea amplasării față de aliniament și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp*

normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții, cu condiția respectării gabaritelor de extindere a tuturor străzilor/drumurilor conform PUZ și a zonelor de protecția a infrastructurii edilitare. Construcțiile admise sunt:

- cabină de pază;
- spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

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

- Față de limita dintre terenurile construibile propuse și lotul/loturile destinate circulațiilor (carosabile) se va respecta o retragere de minimum 3 metri, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă;
- Limita de proprietate sudică, comună cu terenul identificat cu nr. Cadastral nr. 226901 (târgul de legume și fructe en-gros din Constanța), se va considera ca limită posterioară. Față de această limită se va respecta o retragere de minimum 3 m;
- față de celelalte limite de proprietate comune între loturilor propuse se va respecta o retragere de minimum 5 metri.
- În cadrul culoarului de funcționare al LEA 400 KV (75 metri de-a lungul axului LEA) nu sunt admise construcții. În cazul loturilor care se află de-a lungul culoarului de funcționare al LEA 400 kv edificabilul se va restrânge până la limita culoarului de funcționare.

- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare și în raport cu construcțiile învecinate, se vor respecta distanțele de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță. Art. 2.2.2. Construcțiile independente și grupările sau comasările de construcții constituite conform art. 2.2.1. (construcții supraterane civile (publice) de producție și/ sau depozitare), se amplasează astfel încât să nu permită propagarea incendiilor o perioadă de timp normată sau, în cazul prăbușirii, să nu afecteze obiectele învecinate, respectându-se distanțele minime de siguranță din tabelul 2.2.2. ori compartimentându-se prin pereți rezistenți la foc alcătuiți corespunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.*

Tabel 2.2.2. - Distanțe de siguranță			
Grad de rezistență la foc	Distanțe minime de siguranță (m) față de construcții având gradul de rezistență la foc		
	I-II	III	IV--V
I-II	6	8	10
III	8	10	12
IV--V	10	12	15

Pentru construcțiile de producție sau depozitare din categoria A sau B (BE3a,b) de pericol de incendiu, distanțele de siguranță față de clădiri cu alte riscuri sau categorii de pericol de incendiu, se majorează cu 50%, fără a fi mai mici de 15,00 m.

De asemenea, se va ține seama de zonele de protecție a infrastructurilor tehnice (LEA, față de DN3C, față de conducta de apă și zona de protecție Transelectrica). În vederea obținerii autorizației de construire se va solicita și obține avizul Transelectrica SA. Amplasarea construcțiilor se va subordona cerințelor din cadrul unui studiu de coexistență, în cazul în care acesta va fi solicitat de către CNDE Transelectrica SA.

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

Pe o parcelă se permite realizarea mai multor construcții. Sunt permise construcțiile alipite. În situația în care construcțiile se dispun izolat, distanțele minime care se impun între construcțiile nou propuse și între cele nou propuse și cele existente vor fi egale cu cel puțin jumătate din înălțimea la cornișă/atic a celei mai înalte dintre cele două.

Se vor respecta retrageri minime între toate corpurile de construcție astfel încât să fie posibilă intervenția echipajelor de urgență, în caz de incendiu sau alte pericole, pe toate laturile unei construcții. Totodată, în vederea amplasării mai multor construcții pe aceeași parcelă se vor respecta distanțele minime de siguranță impuse de NP 118/1999, conform *Tabelului 2.2.2. - Distanțe de siguranță.*

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 6,0 metri, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport greu;
- Se vor asigura atât suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control, cât și trasee pentru transporturi agabaritice grele;
- Porțile incintelor se vor deschide obligatoriu către interiorul lotului sau de-a lungul aliniamentului, prin glisare;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor CNTEE Transelectrica SA pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- 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, cu completările și modificările ulterioare.
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
 - d. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
 - e. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
 - f. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea

unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;

g. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b)

- **Construcții administrative** (sediile serviciilor descentralizate în teritoriu ale ministerelor și ale organelor de specialitate ale administrației publice centrale, sedii și filiale de partide, sedii de sindicate, fundații, organizări neguvernamentale, asociații, sedii de birouri, construcții financiar bancare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
 - a. Se va asigura 1 loc de parcare la 80 mp din Ad, pentru funcțiuni care nu generează trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru funcțiuni care generează trafic (acces public la ghișee, birouri, relații cu publicul);
- Se recomandă utilizarea dalelor îniebdate pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la cornișă 20 m măsurați de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției și până la atic. Sunt admise maximum 4 niveluri supraterane, echivalente unui regim de înălțime P+3/D+P+2.
- Sunt admise subsolurile și demisolurile fără a fi necesară realizarea acestora. Se consideră demisol un nivel construit al clădirii având pardoseala situată sub nivelul terenului (carosabilului) înconjurător cu maximum jumătate din înălțimea liberă a acestuia și prevăzut cu ferestre în pereții de închidere perimetrală. Demisolul se consideră nivel suprateran al construcției (P118-99 Normativ de siguranță la foc a construcțiilor).
- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.
- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența LEA 400 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare. Înălțimea construcțiilor se va subordona cerințelor din cadrul unui studiu de coexistență, în cazul în care acesta va fi solicitat de către CNDE Transelectrica S.A.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);

- 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);
- Acoperirea clădirilor se va realiza în sistem tip terasă necirculabilă. În cazul construcțiilor de tip hală industrială este permisă realizarea unui acoperiș înclinat, similar șarpantei, realizat din structură metalică, specific acestui tip de funcțiune.
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin branșarea la rețele existente. Extinderile rețelilor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejmuire) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- De-a lungul rețelei electrice aeriene LEA 400 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 75,00 metri (37,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).

- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest sens trebuie să se completeze documentația cu un studiu de coexistență în care să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor de coexistență dintre LEA 400 kV Constanța Nord - Tariverde, obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă (clădiri, trafic rutier, parcuri etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea avizului de amplasament/ acordului CNTEE Transelectrica SA - UTT Constanța, după caz, pentru eventualele extinderi de rețele edilitare (apă, canal, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc.) necesare bunei funcționări a viitorului obiectiv.
- Este obligatorie solicitarea avizului tehnic O.U.A.I. (Organizația Utilizatorilor de apă pentru irigații Agricola - Palazu Mare) în vederea stabilirii principalelor măsuri necesare pentru protecția, amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, pentru instituirea respectării zonelor de protecție și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare, întocmită de un proiectant atestat în domeniul lucrărilor de I, F. Proiectul tehnic trebuie să fie verificat, avizat și aprobat potrivit prevederilor legale.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
- Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare. Pentru foraje de alimentare cu apă zona de protecție sanitară cu regim sever, în jurul puțurilor, va fi pentru fiecare foraj în parte, circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10,00 m;
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;

- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acestora, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversările accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;
- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalul de irigații existent la est și parțial la sud de zona studiată și fără avizul favorabil al ANIF;

Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor R.G.U.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- **Se va respecta un procent minim de 20% de spațiu verde pe sol la nivel de parcelă edificabilă.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

- Este obligatorie realizarea împrejmuirilor către aliniamentul spre DN3C și către DE 611. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea.
- Împrejmuirile către limitele de proprietate comune cu incinta târgului de legume și fructe Constanța se vor realiza din materiale opace, cu înălțimi de minim 2 metri și maxim 2,5 metri. Între parcelele propuse se vor realiza împrejmuiri opace și vor avea înălțimi cuprinse între minim 2 metri și maxim 2,5 metri;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Este admisă realizarea accesului controlat cu bariera/poartă, cu condiția amplasării barierelor/porții de acces retras față de aliniament cu un spațiu suficient (minim o lungime de autovehicul) pentru staționarea autovehiculelor până la ridicarea barierelor sau deschiderea porților astfel încât să nu fie incomodat fluxul carosabil de pe drumurile publice;
- În dreptul accesului carosabil pe lot împrejmuirile se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului.
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

Indicatori urbanistici - instrumente urbanistice specifice de lucru pentru controlul proiectării și al dezvoltării durabile a zonelor urbane, care se definesc și se calculează după cum urmează:

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Procent de ocupare a terenului (POT) - raportul dintre suprafața construită (amprenta la sol a clădirii sau proiecția pe sol a perimetrului etajelor superioare) 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



WORLD AGORA DESIGN

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII, PRODUCȚIEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat și a logiilor închise ale etajelor se include în suprafața construită
- ($POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$)

POT maxim = 50%

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Coeficient de utilizare a terenului (CUT) - raportul dintre suprafața construită desfășurată (suprafața desfășurată a tuturor planșeelor) și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. **CUT volumetric** reprezintă raportul dintre volumul construcției și suprafața parcelei inclusă în unitatea teritorială de referință. Nu se iau în calculul suprafeței construite desfășurate: 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.

($CUT\ volumetric = mc / mp\ teren$)

CUT volumetric maxim = 10 mc/mp teren



WORLD AGORA DESIGN

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI CONSTITUIRE ZONĂ DESTINATĂ DEPOZITĂRII, SERVICIILOR, LOGISTICII,
PRODUȚIEI, MUNICIPIUL CONSTANȚA

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

ZRS- subzonă unități mici și mijloci productive și servicii

POT max= 50%

CUT volumetric = 10 mc/mp teren

H max = 20 m la cornișă

Șef proiect,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea