

**ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE  
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN  
EXTRAVILAN, PARCELA A129/1, MUNICIPIUL CONSTANȚA**

conform Aviz de Oportunitate cu nr. 20057 din 28.02.2020

**ADRESA IMOBIL:** Tarlaua 13, Parcela A 129/1, strada DC 89, Nr. Cadastral 208477, Municipiul Constanța, Județul Constanța

**ARGUMENTARE:** INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI REGLEMENTARE ZONĂ LOGISTICĂ

**INIȚIATOR:** **SC Black Sea Suppliers S.R.L.**

**ELABORATOR:** URBANIST MIHAELA PUȘNAVA, AGORAPOLIS SRL



PUBLICUL ESTE INVITAT SA TRANSMITĂ OBSERVAȚII ASUPRA DOCUMENTELOR DISPONIBILE PE SITE-UL PRIMĂRIEI MUNICIPIULUI CONSTANȚA, PRIN E-MAIL: [primarie@primaria-constanta.ro](mailto:primarie@primaria-constanta.ro) SAU PRIN POȘTA ROMANA LA ADRESA: PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA, 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 **ÎN PERIOADA: 15.11.2021 - 10.12.2021**

SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU VA TRANSMITE ELABORATORULUI/INIȚIATORULUI EVENTUALELE OPINII/OBSERVAȚII FORMULATE. INIȚIATORUL/ELABORATORUL ARGUMENTEAZĂ (NE)PRELUAREA OPINIILOR, OBSERVAȚIILOR FORMULATE. RĂSPUNSUL LA OBSERVAȚIILE TRIMISE ÎN SCRIS VA FI COMUNICAT PRIN POȘTĂ SAU EMAIL DE CĂTRE PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA.

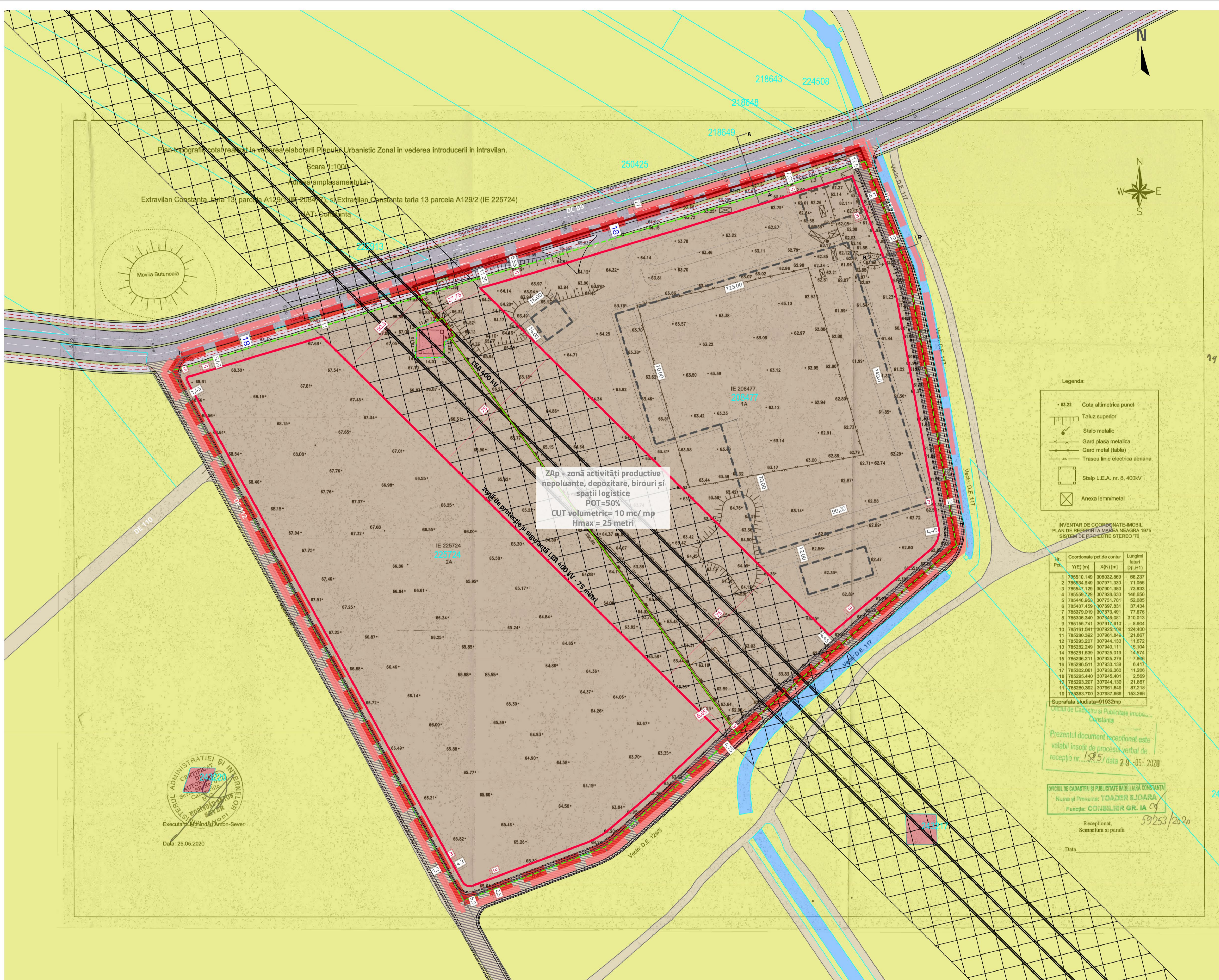
PERSOANA RESPONSABILĂ CU INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI: INSPECTOR SIMINA STAICULESCU, ADRESA: PRIMĂRIA MUN. CONSTANȚA, BD. TOMIS NR.51, ETAJ 1, SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU, CAMERA 121

DATE DE CONTACT ELABORATOR: 0722 393 350, email: [office@agorapolis.ro](mailto: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.

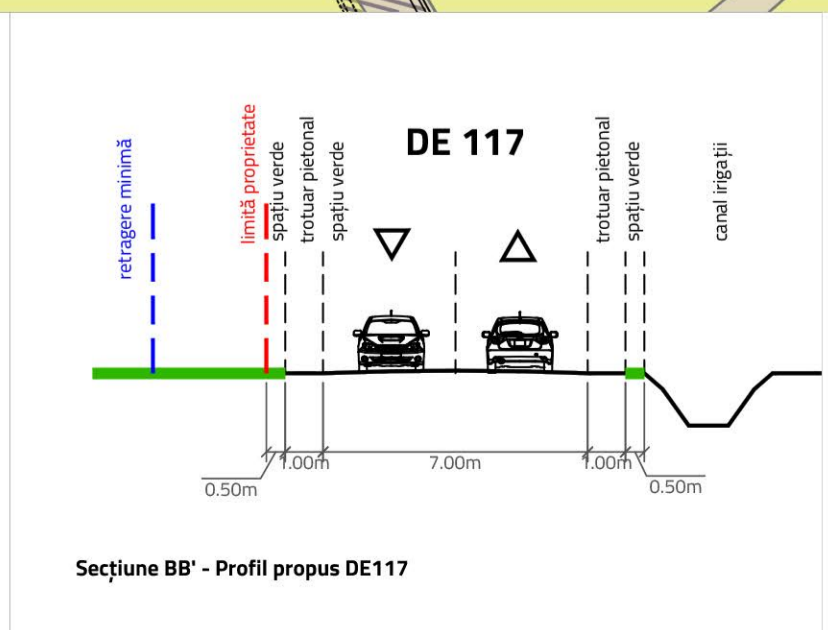
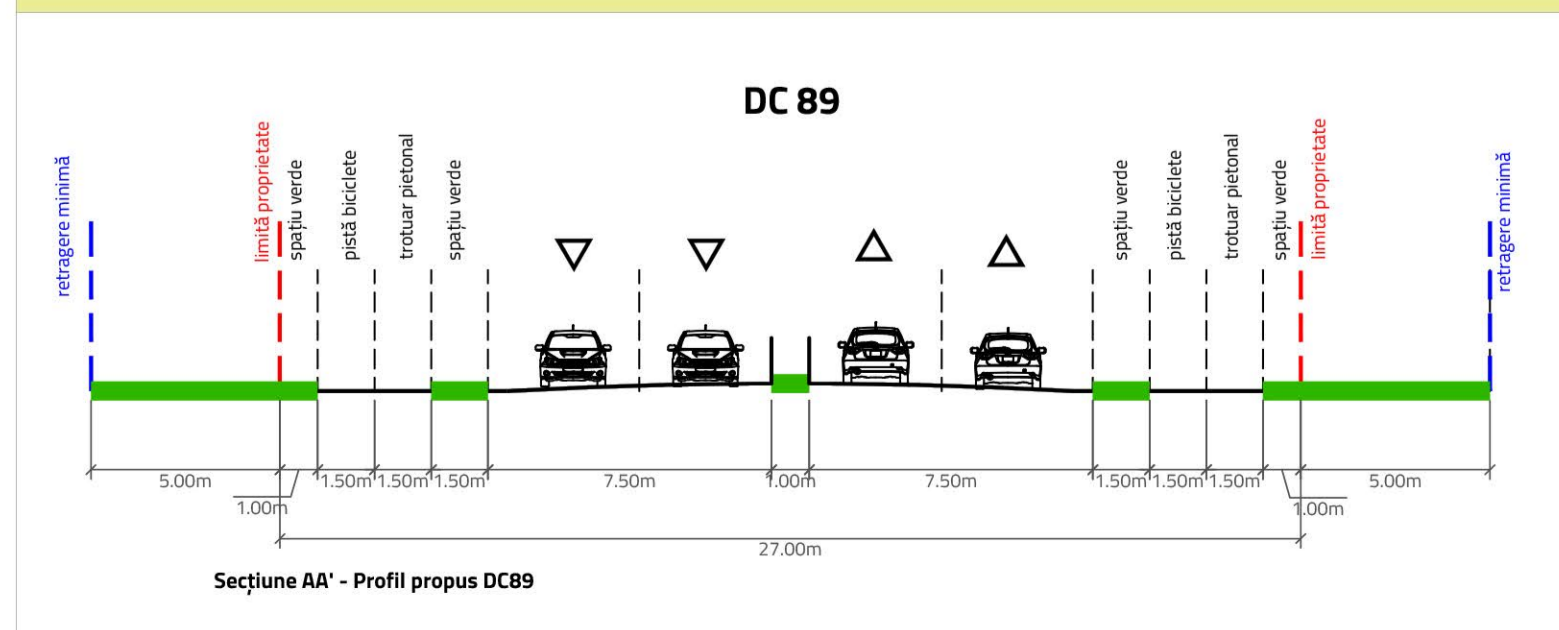
- ETAPA ELABORĂRII PROPUNERILOR - CONSULTAREA DOCUMENTAȚIE: **15 noiembrie - 10 decembrie 2021**

- COMUNICAREA REZULTATELOR: **10-20 decembrie 2021**



LEGENDĂ

- LIMITE**
- LIMITĂ TRUP INTRAVILAN PROPUȘ
  - LIMITĂ DE STUDIU PUZ
  - LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
  - LIMITE IMOBILE ÎNREGISTRATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
  - LIMITĂ EDIFICABIL PROPUȘ
  - PARCELE REZULTATE ÎN URMA LĂRGIRII DC89
- UTILIZARE FUNCȚIONALĂ**
- TEREN AGRICOL (ARABIL)
  - ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, BIROURI ȘI PLATFORME LOGISTICE
  - ECHIPAMENTE EDILITARE (STĂLPI REȚELE LEA 400 KV)
  - SPAȚIU VERDE
  - CANAL IRIGAȚII
- CIRCULAȚII**
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
  - DRUM DE PĂMÂNT
  - CIRCULAȚIE PIETONALĂ
  - PIȘTĂ DE BICICLETE
  - ZONĂ NON-ADIFICANDI REZERVATĂ MODERNIZĂRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE PERIMETRALE ZONEI DE STUDIU PUZ
- ZONE DE PROTECȚIE**
- ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTĂ LEA 400 KV - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE
- ELEMENTE CU ROL ILUSTRATIV**
- SUGESTIE DE MOBILARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
- REGLEMENTĂRI UTR-URI**
- Zap - zona activități productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice  
 POT max = 50%  
 CUT volumetric = 10 m<sup>3</sup>/ mp teren  
 Hmax = 25 metri



BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivel de zonă de studiu PUZ - UTR

UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max	CUT vol max	H max
Zap	89476	97.0%	50%	6	25 m la coreșp
zonă edilitară	285	0.3%	-	-	-
transporturi (circulații carosabilă)	2456	-	-	-	-
TOTAL	92217	100%	-	-	-

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivel de zonă de studiu PUZ

UTILIZARE TEREN	mp	%
circulații propuse pentru modernizare DC89	2456	2.7%
zonă edilitară	285	0.3%
parcele rezultate după modernizare DC89	89676	97.0%
Total	92217	100.0%

UTILIZARE TEREN	SC mp	%
construcții (conform POT maxim)	44738	50.5%
spațiu verde la sol (minim)	22369	25.0%
circulații și parcuri pe tot	22369	25.0%

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivel de parcellă care a generat PUZ

UTILIZARE TEREN	mp	%
circulații propuse pentru modernizare DC89	1707	3.6%
parcele rezultate după realizarea circulațiilor	45525	96.4%
TOTAL (parcele care a generat PUZ)	47232	100.0%

UTILIZARE TEREN	mp	%
construcții (conform POT maxim)	22763	50.0%
spațiu verde la sol (minim)	11381	25.0%
circulații și parcuri pe tot	11381	25.0%
Total	45525	100.0%

\*Notă de subsol: este posibil să existe diferențe de 5% din suprafața parcelor, conform HD 152/2017 și fi anexat prin proces verbal, după verificarea planșelor de proiectare.

MANAGER PROIECT	ELABORATOR PUZ	TITLU PROIECT	
ASP-AA ataș e-a-puș - atelier de arhitectură	AGORAPOLIS SRL	PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	
ATAT S-A PUTUT SRL	AMPLASAMENT	DATA	MAI 2021
MANAGER PROIECT		BENEFICIAR	SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL
arh. Sergiu ZMEU		FAZA	TITLU PLANȘĂ
	TARLA 13, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA	PLAN URBANISTIC ZONAL ELABORAREA PROPUNERILOR	REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUȘE
	ȘEF PROIECT	PROIECTAT	DESENAT
	urb.Mihaela PUȘNAVA	urb.Teodor MANEA	urb.Beatrice GHEORGHIU
			NR.PLANȘĂ
			PL 2
			SCARA
			1:1000



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

## VOLUMUL II

### REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

#### PLAN URBANISTIC ZONAL

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța**

Amplasamentul: Tarlaua 13, Parcela 129/ 1, strada DC 89, Municipiul Constanța, Județul Constanța

Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Parcela A 129/1, strada DC 89, Nr. Cadastral 208477, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL**

Nr contract: **30/2019**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

---

Tel: 0722393350, [office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, 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 Planul urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, 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 reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, 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 reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, 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.



---

**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

## **1.2. Baza legală a elaborării**

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, 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. 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. 195/2005 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;
- H.C.J. Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al județului Constanța.
- Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, cu completările și modificările ulterioare.

---

Tel: 0722393350, [office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)



---

**PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

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 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 **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul 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.



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Unități și subunități funcționale

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

**ZAp: zonă activități productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice**

POT max= 50%

CUT volumetric = 10 mc/mp teren

H max = 25 m la cornișă

## III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

**ZAp:**

- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- spații comerciale;
- spații de prezentare tip showroom;
- producție nepoluantă;
- depozitare de obiecte și materiale nepericuloase și care nu prezintă risc de explozie;
- centru logistic;
- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- depozitare en-gros;
- spații amenajate pentru colectarea și pre-selectarea deșeurilor menajere, aferente funcțiunii principale.
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

---

Tel: 0722393350, [office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

## ARTICOLUL 2- UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZAp:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.
- activități din sfera industriilor ușoare cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;

## ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

### ZAp:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte 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)

#### ZAp:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 5000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 50m;**

Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. specifice U.T.R., aprobate prin prezentul Regulament.

### 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:

---

Tel: 0722393350, [office@agorapolis.ro](mailto:office@agorapolis.ro), [www.agorapolis.ro](http://www.agorapolis.ro)

---





---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

**ZAp:**

- **Față de aliniamentul propus pentru DC89** se va respecta o retragere minimă de **5 metri, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă a construcției;**
- **față de aliniamentul propus al drumurilor de exploatare modernizate de pe laturile estice, sudice și vestice** se va respecta o retragere minimă de **3 metri, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă.**

Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:

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

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

**ZAp:**

- **Față de limitele laterale și posterioare** (în cazul unor divizări ulterioare) se va respecta o retragere minimă de **5 metri, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă.** Față de limita impusă de zona de protecție și siguranță a infrastructurii de transport electricitate se va respecta retragerea minimă impusă prin conform Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare și pentru care se va obține avizul CNTEE Transelectrica SA.

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

**ZAp:**

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 6,0 m lățime, către zona posterioară a parcelei, în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență.

- 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 accesuri 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 și carosabilă.



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

### ZAp:

**Se vor respecta retragerile minime impuse prin prezentul Regulament în vederea asigurării culoarului pentru modernizarea DC89 și a DE117 la gabaritele prevăzute prin Studiul de fundamentare trafic și circulație și avizate de Comisia de Sistematizare a Circulației.**

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 6,0 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) 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 accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor CNTEE Transelectrica SA pe o lățime de minim 4 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### ZAp:

- 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 comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
  - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
  - b. 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;
  - c. 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;



---

## PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- d. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **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
  - Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. 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 H.C.L.M. 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

#### ZAp:

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la cornișă 25 m măsurați de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției și până la atic.
- 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 400kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.

### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

#### ZAp:

- 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.



---

## PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- 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);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
  - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
  - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
  - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
  - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometri, respectiv elementele fațadei.
- 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

#### ZAp:

- 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.

**Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelilor și instalațiilor edilitare existente și**



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

#### ZAp:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor R.G.U. și HCJ 152/2013 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. 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;
- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- Se va respecta un procent minim de 10% din suprafața parcelei de spațiu verde pe sol. Restul până la minimul impus prin H.C.J. nr. 152/22.05.2013 se va putea realiza prin fațade înierbate, terase verzi, mesh verde stabilizat, jardiniere și dale înierbate.

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

#### ZAp:

- 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.;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- În dreptul accesului carosabil 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. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri



---

PLAN PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/ 1, MUNICIPIUL  
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2 metri înălțime;

- Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- 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

#### ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

**POT maxim = 50%**

*\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

#### ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

**CUT volumetric maxim = 10 mc/mp teren**

*\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul CUT.*

## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul PUZ, se regăsește o unitate teritorială de referință:

**UTR – ZAp: zonă activități productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice**

POT max= 50%

CUT volumetric = 10 mc/mp teren

H max = 25 m la cornișă



**Manager Proiect,**

arh. Sergiu Zmeu

**Șef proiect proiectare urbanism,**

urb. Mihaela Pușnava

**Întocmit,**

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu