

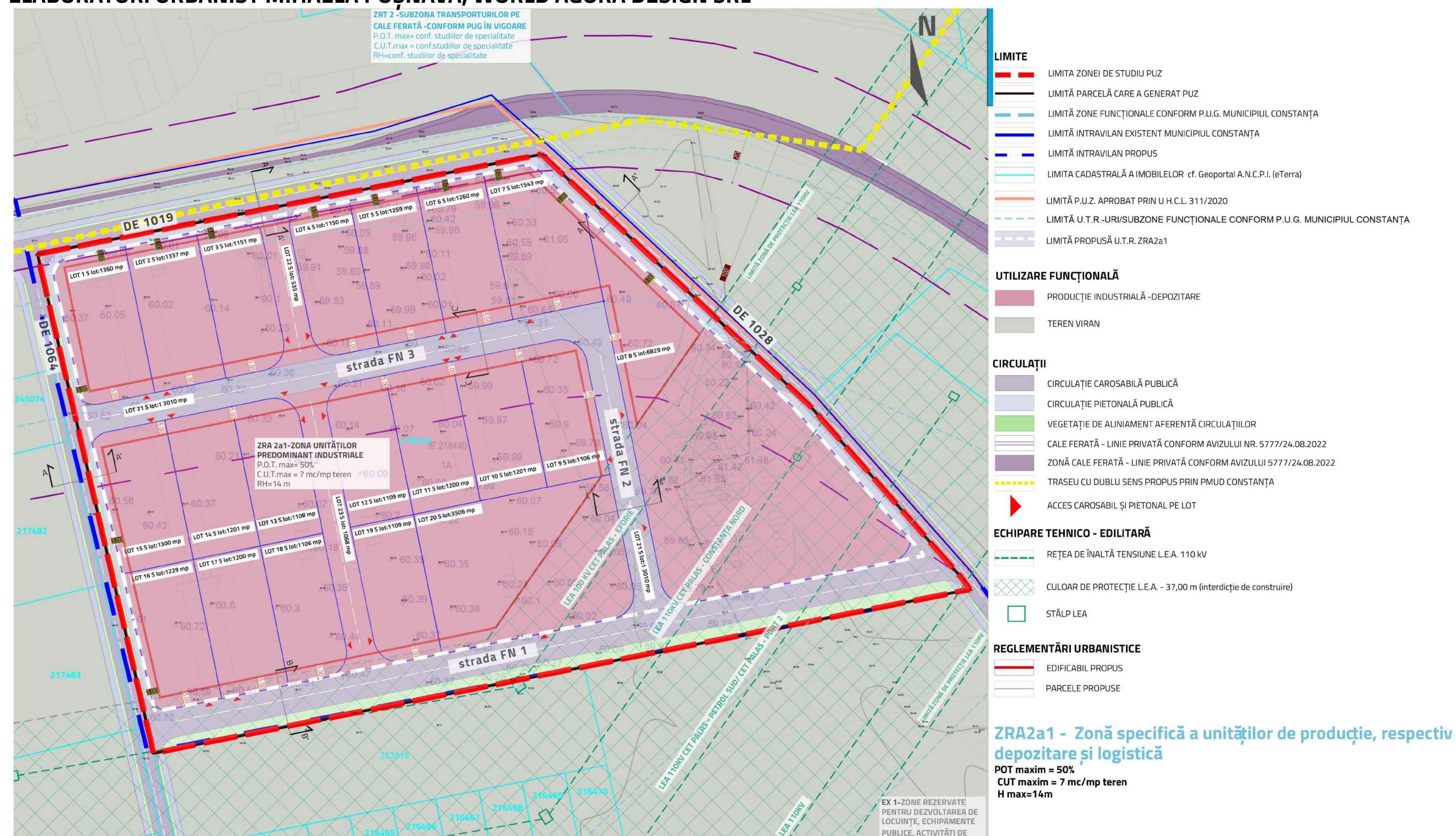
**ANUNȚ DE CONSULTARE ASUPRA PROPUNERILOR PRELIMINARE PRIVIND
ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE
UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA
conform Aviz de Oportunitate cu nr. 98771/03.06.2022**

ADRESA IMOBIL: nr. cadastral 218440, parcela A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța

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

INIȚIATOR: STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA

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 **07.03.2023 - 01.04.2023**. 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 **24.03.2023** ÎNTRE ORELE 10-11, ÎN CONDIȚIILE PARTICIPĂRII A JUMĂTATE PLUS UNU DIN NUMĂRUL CELOR NOTIFICAȚI. PUBLICUL INTERESAT ESTE INVITAT SĂ ANUNȚE PARTICIPAREA PÂNĂ LA DATA DE **17.03.2023** 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 DOCUMENTAȚIE: **07.03.2023 - 01.04.2023**

- COMUNICAREA REZULTATELOR: **01.04.2023 - 11.04.2023**

PLAN URBANISTIC ZONAL
PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANȘI DEZVOLTAREA
UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI
LOGISTICĂ, PARCELA A1033/ 8, TEREN N.C. 218440,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LIMITE

- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITĂ ZONE FUNCȚIONALE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITĂ INTRAVILAN EXISTENT MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITĂ INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportal A.N.C.P.I. (eTerra)
- LIMITĂ P.U.Z. APROBAT PRIN U.H.C.L. 311/2020
- LIMITĂ U.T.R.-URI/SUBZONE FUNCȚIONALE CONFORM P.U.G. MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITĂ PROPUȘĂ U.T.R. ZRA2a1

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- PRODUCȚIE INDUSTRIALĂ -DEPOZITARE
- TEREN VIRAN

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ PUBLICĂ
- VEGETAȚIE DE ALINIAMENT AFERENTĂ CIRCULAȚIILOR
- CALE FERATĂ - LINIE PRIVATĂ CONFORM AVIZULUI NR. 5777/24.08.2022
- ZONĂ CALE FERATĂ - LINIE PRIVATĂ CONFORM AVIZULUI 5777/24.08.2022
- TRASEU CU DUBLU SENS PROPUȘ PRIN PMUD CONSTANȚA
- ACCES CAROSABIL ȘI PIETONAL PE LOT

ECHIPARE TEHNICO - EDILITARĂ

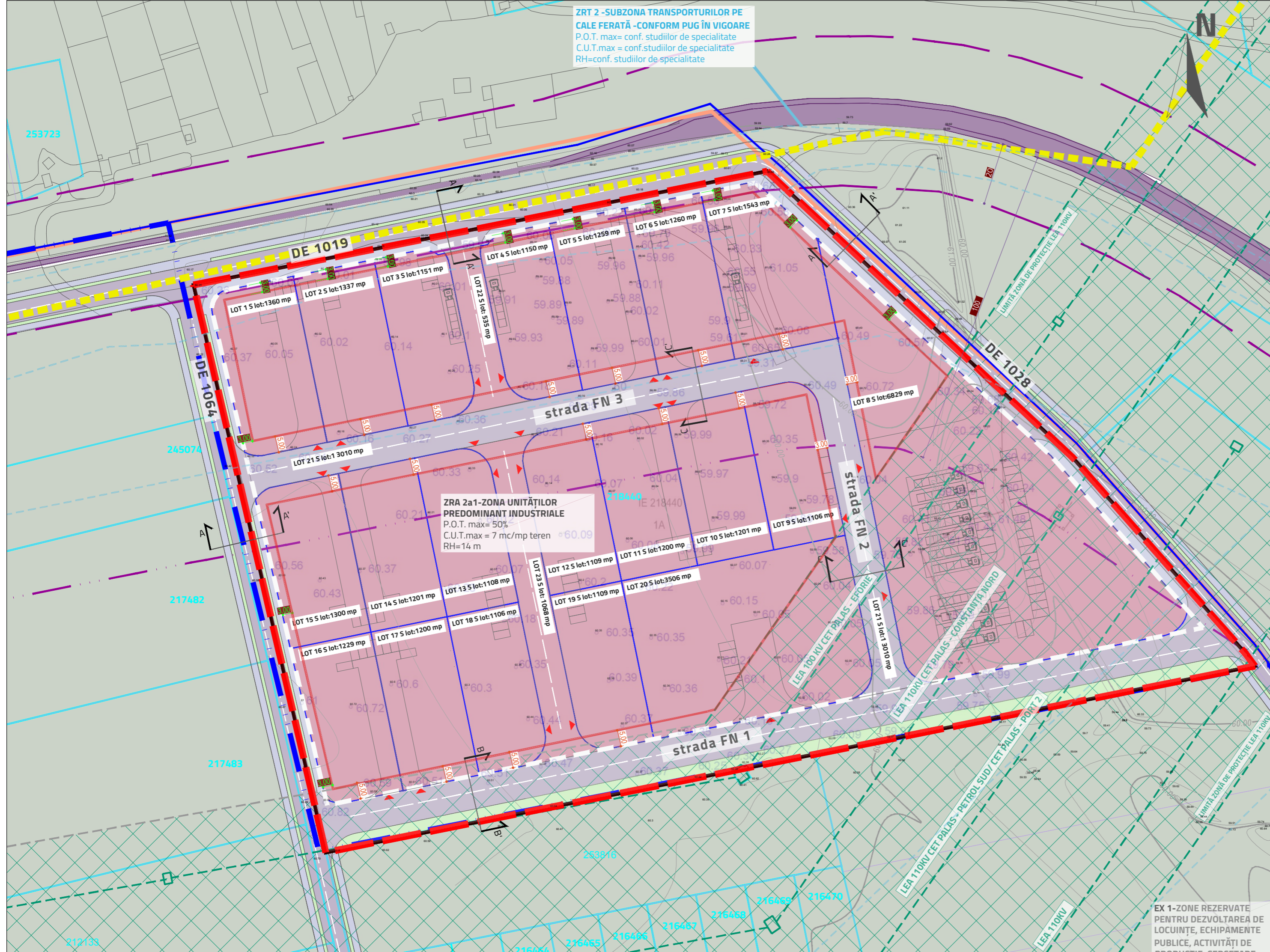
- REȚEA DE ÎNALTĂ TENSIUNE L.E.A. 110 KV
- CULOAR DE PROTECȚIE L.E.A. - 37,00 m (interdicție de construire)
- STĂLP LEA

REGLEMENTĂRI URBANISTICE

- EDIFICABIL PROPUȘ
- PARCELE PROPUȘE

ZRA2a1 - Zonă specifică a unităților de producție, respectiv depozitare și logistică

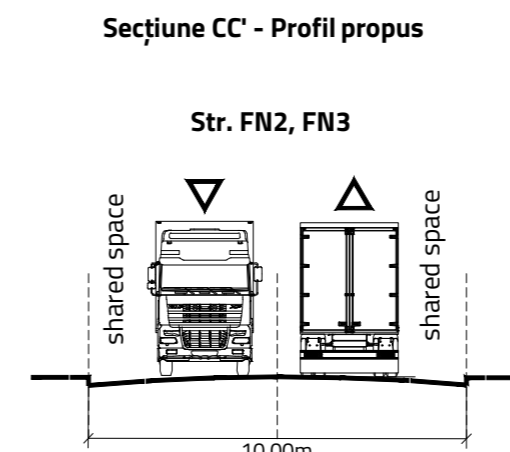
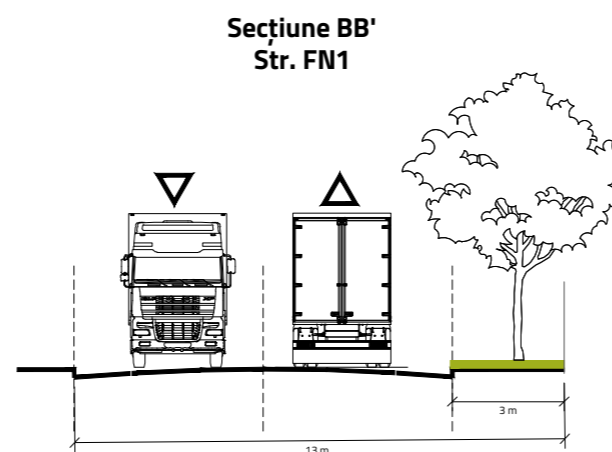
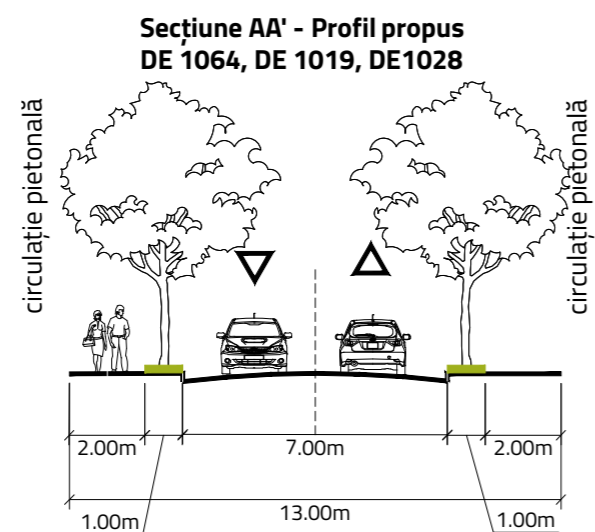
POT maxim = 50%
CUT maxim = 7 mc/mp teren
H max=14m



Indicatori	EXISTENT		PROPUȘ		SPATIU VERZI %		
	POT	CUT	POT	CUT			
S construită/S teren, POT	-	-	21900	50%	7mc/mp teren	14m	30%
ZONĂ DE STUDIU	43000						

Circulații propuse în interiorul UTR ZRA 2a1	PROPUȘ	
	SUPRAFAȚĂ	PROCENT
LOT 21 (str. FN 3 și FN 2)	3010	7%
LOT 22	535	1%
LOT 23	1068	2%
TOTAL UTR ZRA 2a1	36877	86%
Str. FN 1 - propusă în afara UTR ZRA 2a1	2947	7%
Suprafață din zona de studiu afectată de circulațiile perimetrice propuse prin PUZ aprobat prin HCL 311/2020	3176	7%
ZONĂ DE STUDIU	43000	100%

SCARA 1:200



ELABORATOR PUZ
 WORLD AGORA DESIGN

ȘEF PROIECT
 Urb. Mihaela PUȘNAVA

ECHIPĂ PROIECTARE
 urb. Mihaela PUȘNAVA

urb. Teodor MANEA

urb. peis. Paula Silvia PĂTRAȘCU

BENEFICIAR
 STROE CONSTANTIN ȘI STROE SIMONA



DENUMIRE PROIECT
 PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILANȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ, PARCELA A 1033 / 8, TEREN N.C. 218440, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

AMPLASAMENT
 PARCELA A 1033/ 8, NR.CADASTRAL 218440, MUN. CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

TITLU PLANȘĂ
 REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICARE

FAZA	DATA	NR. PLANȘĂ	SCARA
P.U.Z.	2022	PL2	1:1000



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
PLAN URBANISTIC ZONAL**

VOLUMUL 2

Denumirea proiectului: **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone
specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela
A1033/8, Municipiul Constanța**

Amplasamentul: **nr cadastral 218440, PARCELA A1033/8, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul documentației de urbanism: **STROE CONSTANTIN și STROE SIMONA**

Nr contract: **13/25.01.2022**

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

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

Cuprins

I. DISPOZIȚII GENERALE	3
1.1. Rolul RLU	3
1.2. Baza legală a elaborării	3
1.3. Domeniul de aplicare	5
II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ	6
2.1. Unități și subunități funcționale	6
III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE	6
ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE	6
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI	6
ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE	7
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR	8
ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)	8
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT	9
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR	11
ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ	12
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI	13
ARTICOLUL 9 -STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR	13
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR	15
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ	16
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE	18
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI	19
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR	20
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI	20
ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI	20
IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)	21

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL 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 un Plan urbanistic Zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8 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, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 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, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 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 reglementare teren extravilan, nr. Cadastral 218440, parcela 1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** au stat, în principal:

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- 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. 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, 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 momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal introducere în intravilan și dezvoltarea unei zone specifice unităților de producție, respectiv depozitare și logistică, nr. cadastral 218440, parcela A1033/8 Municipiul Constanța, Județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

În cazul în care ulterior lotizării, se dorește comasarea mai multor parcele, se vor aplica condițiile scrise în partea scrisă a RLU, cu respectarea zonelor edificabile generate din planșa de reglementări. Indicatorii vor fi raportați la suprafața parcelei pentru care se solicită autorizarea de construire.

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de caracterul și potențialul actual al zonei și 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. 1012/Z din 06.09.2022, 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.**

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

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

UTR-ZRA 2a1 - **Zona unităților specifică unităților de producție, respectiv depozitare și logistică**

P.O.T.=50%

C.U.T.=7mc.mp teren

RH=14 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

ZRa 2a1 :

- 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;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRa 2a1:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 20 metri.



**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

ZRa 2a1:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de precolectare 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;

**PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR
DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8,
MUNICIPIUL CONSTANȚA**

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

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

ZRa 2a1:

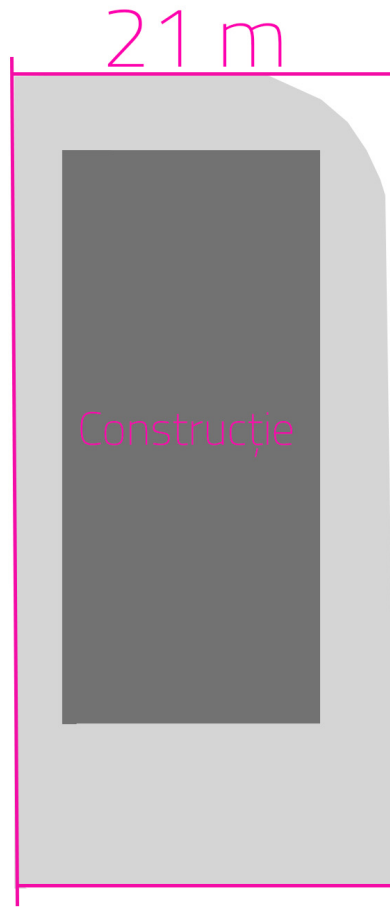
Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 1000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minim 21 ml (în cazul aliniamentelor curbilinii, se va considera deschidere la stradă, proiecția în plan rectiliniu a segmentului care reprezintă deschiderea către stradă;**

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

Deschidere la stradă parcelă în cazul aliniamentelor curbilinii. Sursa: autori

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

Limitele către FN2 și FN3 se vor considera ca aliniamente.

ZRa 2a1:

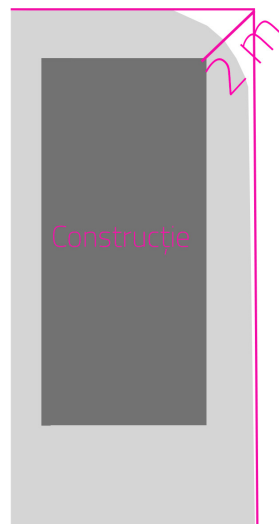
- **Față de aliniamentul propus către DE1019, DE 1028 și DE 1064** se va respecta o retragere de minimum **3 metri**;
- **Față de aliniamentul propus către str. FN2**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri și cu respectarea** zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune - **conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**

- **Față de aliniamentul propus către str. FN3, se va respecta o retragere de cel puțin 5 metri - conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice**
- **Față de aliniamentul propus către str. FN1, se va respecta o retragere minimă de 5 metri și cu respectarea zonei de protecție a rețelelor L.E.A., acolo unde aliniamentul este afectat de culoarul non-aedificandi al rețelelor de înaltă tensiune- conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice;**
- **Față de aliniamentul curb de racordare între două străzi se va respecta o retragere minimum 2m.**

Retragere față de aliniamentul curb. Sursa: autori



- 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.**

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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

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

ZRa 2a1:

- **Față de limitele laterale ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **3 metri**, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă a construcției;
- **Față de limitele posterioare ale loturilor propuse**, se va respecta o retragere de cel puțin **5 metri**.
- **În cadrul culoarului de funcționare al LEA 110 KV (18,5m de o parte și de alta axului LEA) nu sunt admise construcții. În cazul loturilor care se află de-a lungul culoarului de funcționare al LEA 110 kv edificabilul se va restrânge până la limita culoarului de funcționare.**
- Totodată, în vederea amplasării față de limitele laterale și posterioare 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 corepunzător densității sarcinii termice celei mai mari, potrivit normativului.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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.

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

ZRa 2a1:

Este permisă amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția respectării POT și CUT.

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **6,00 metri**;
- În toate cazurile, se va ține seama de normele privind asigurarea siguranței împotriva incendiilor-P118/1999.
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRa 2a1:

Se vor respecta retragerile minime impuse prin prezentul Regulament în vederea asigurării culoarului pentru modernizarea DE1028, DE 1019, DE 1064 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 4,00 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 admite realizarea a două accesuri carosabile pe lot în vederea unui circuit intrare-ieșire;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor rețelelor de medie și înaltă tensiune pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

ARTICOLUL 9 -STAȚIONARE AUTOVEHICULELOR

ZRa 2a1:

- 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

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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; 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;
 - b. 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;
 - c. 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.
- 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;

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- Înălțimea maximă admisă **nu va depăși la cornișă/atic 14,00 m măsurăți** de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției.
- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența L.E.A. 110 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.
- În cazul realizării unor totemuri și/sau steaguri înălțimea maximă admisă este de 20m. Înălțimea maximă se va corela și cu înălțime maximă impusă de culoarul de protecție L.E.A.
- Pentru stabilirea înălțimii se va solicita și obține, 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 cadrul studiului de coexistență vor fi analizate analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kv CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și 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).

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2a1:

- 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 geometria, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- 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

ZRa 2a1:

- 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;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene L.E.A. 110 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 37 metri (18,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul L.E.A. de 110 kv)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a L.E.A. existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul L.E.A. 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

În acest studiu de coexistență trebuie să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor **de coexistență dintre L.E.A. 110 kV CET Palas - Eforie, L.E.A. 110 kv CET Palas - Constanța Nord și L.E.A. 110 kv CET Pala Sud/CET Palas - Port 2, și obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă** (clădiri, trafic rutier, parcări etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).

- 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 deversări L.E.A. 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 canalele de irigații din zonă.

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

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.

Conform HCL 180/2022, Obținerea Autorizației de Construire va fi condiționată de obținerea Autorizației de Construire pentru echiparea/pre-echiparea infrastructurii rețelelor edilitare și rutiere pe terenurile aferente investiției, care includ:

- Culoare tehnice pentru rețele edilitare și instalații aferente (stații de pompare, puncte trafo etc.)
- Infrastructura rutieră corelată cu dezvoltarea tehnico edilitară propusă;
- Aspecte privind gospodărirea comunală - asigurarea platformelor dotate cu europubele sau containere speciale, cu posibilitatea de îngropare, pentru colectarea selectivă a deșeurilor și a căii de acces pentru ridicarea/evacuarea acestora;

Recepția lucrărilor de construire a clădirilor va fi condiționată de existența procesului verbal de recepție aferent lucrărilor executate în baza autorizației de construire pentru infrastructura rețelelor edilitare.

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

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective.** 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.

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

- **Se va respecta un procent minimum de 30% spațiu verde pe sol raportat la suprafața loturilor edificabile.**

ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRa 2a1:

- **Este obligatorie realizarea împrejmuirilor;**
- Către circulațiile carosabile 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 sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2,5 metri înălțime;
- 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. 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.).

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

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%

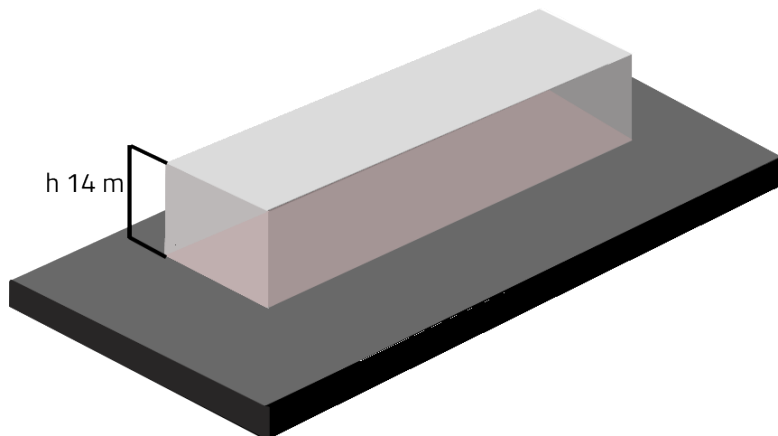
**Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

ARTICOLUL 16- COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

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

7 mc/mp teren

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



Exemplu calcul POT și CUT. Sursa: autori

Exemplu calcul:

S. Teren = 1200 mp (24x50)

AC = 15 x 35 = 525 mp

RH = 14 M

$POT = 525 / 1200 \times 100 = 44\%$

$CUT = 15 \times 35 \times 14 / 1200 = 6,1\ mc/mp\ teren$

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

UTR – ZRA 2a1: zona unităților de producție, respectiv depozitare și logistică

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7 mc/mp teren

H max = 14,00 m la cornișă

PLAN URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI DEZVOLTAREA UNEI ZONE SPECIFICE UNITĂȚILOR DE PRODUCȚIE, RESPECTIV DEPOZITARE ȘI LOGISTICĂ NR.CADASTRAL 218440 , PARCELA A1033/8, MUNICIPIUL CONSTANȚA

Propus: lotizare și UTR ZRa1 . Sursa: autori



Șef proiect

urb. Mihaela Pușnava

Echipă de elaborare

urb. Mihaela Pușnava

urb. Teodor Manea

urb. Beatrice Gheorghiu

urb.peis. Paula Silvia Pătrașcu