

Legenda instituții și servicii publice

- ① Centrul comercial Tom
- ② Elvila
- ③ Benzinărie Lukoil
- ④ Benzinărie Mol
- ⑤ Showroom și service auto
- ⑥ Benzinărie Petrom
- ⑦ Oficiul național al registrului comerțului
- ⑧ Consulatul onorific al Republicii Libaneze
- ⑨ Consulatul onorific al Republicii Arabe Siriene



# PLAN URBANISTIC ZONAL

**REGLEMENTĂRI P.U.G. PREVĂZUTE PENTRU ZONĂ**

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z.
	AMPLASAMENTE INSTITUȚII ȘI SERVICII PUBLICE
	STRĂZI CATEGORIA I

**LEGENDA P.U.G.**

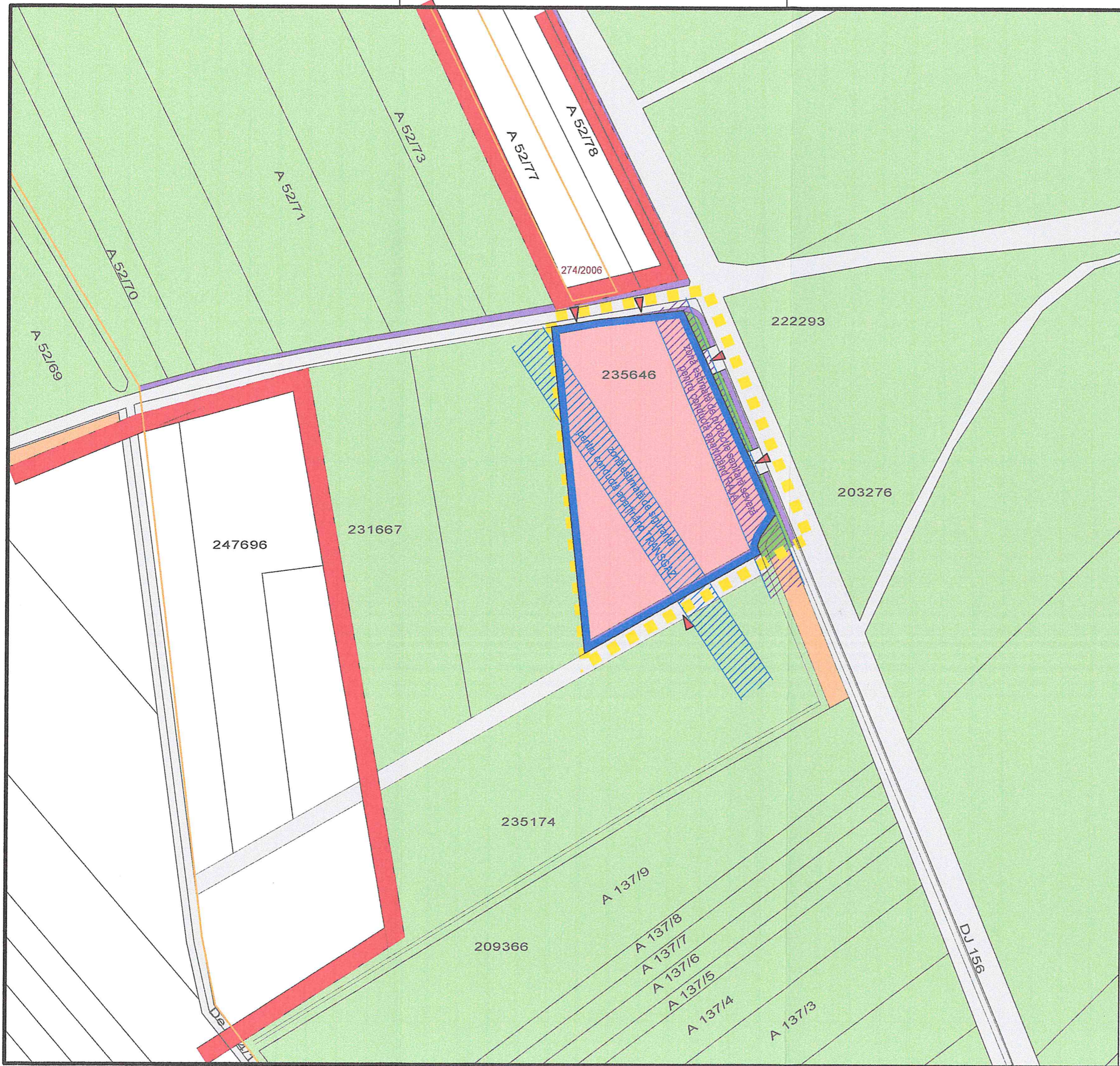
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	ZONA CENTRALĂ A ORĂȘULUI ȘI ALTE ZONE CU FUNCȚIUNI COMPLEXE DE ÎNTERES PUBLIC
	ZONĂ DE LOCUINȚE ȘI FUNCȚIUNI COMPLEMENTARE
	ZONĂ REZERVATĂ PENTRU DEZVOLTAREA DE LOCUINȚE, ECHIPAMENTE PUBLICE, ACTIVITĂȚI DE PRODUCȚIE, CERCETARE
	CULOARE REZERVATE PENTRU DEZVOLTAREA REȚELEI RUTIERE MAJORE ȘI A SPAȚIILOR PLANTATE DE PROTECȚIE
	ZONA DE PARCURI, RECREERE, TURISM ȘI SPORT
	ZONĂ DE GOSPODĂRIRE COMUNALĂ
	ZONA ECHIPAMENTELOR TEHNICE MAJORE
	ZONĂ ACTIVITĂȚILOR LEGATE DE CULTE

nr. înregistrare J13/906/2002 (tel. 0040 241 698 008)  
 cod unic RO 14336786 secretariat@allarchitectura.ro  
 Unirii 19A 900532 Constanța

## all architectura

FAZA Phase	SEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELU	
<b>A.O.</b>	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DMYTH ART S.R.L.		DATA Date
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	EXTRAVILAN CONSTANȚA, VAR. OVIDIU, NUMĂR CADASTRAL 235646		SCARA Scale
TITLUL PLANSEI Plan description:	ÎNCADRAREA ÎN TERITORIUL LOCALITĂȚII		NR. PL. Plan no.

Orice folosire, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.  
 This document is the property of S.C. ALL ARCHITECTURA s.r.l.  
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



# PLAN URBANISTIC ZONAL

### LEGENDA

	LIMITA ZONEI STUDIATE
	LIMITA TERENULUI CE A GENERAT P.U.Z
	LIMITA TERITORIULUI INTRAVILAN
	ZONĂ INDUSTRIALĂ - PRODUCȚIE, DEPOZITARE, COMERȚ, SERVICII, ADMINISTRAȚIE ȘI FUNCȚIUNI CONEXE
	SPAȚII VERZI AMENAJATE
	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
	ZONĂ CIRCULAȚIE PIETONALĂ MAJORĂ/AMENAJĂRI DIVERSE (MOBILIER URBAN, PLANTĂȚII, TROTUARE, ETC.)
	TEREN AGRICOL
	TEREN LIBER, NECONSTRUIT
	ACCESURI ALEI CAROSABILE INTERIOARE

### BILANȚ TERITORIAL

Nr. crt.	ZONE FUNCȚIONALE	mp	%
1.	ZONĂ INDUSTRIALĂ	14022	77,5
2.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE CAROSABILĂ	2369	13,0
3.	ZONĂ DE SPAȚII VERZI AMENAJATE	738	4,0
4.	ZONĂ DE CIRCULAȚIE PIETONALĂ	974	5,5
TOTAL		18103	100,0

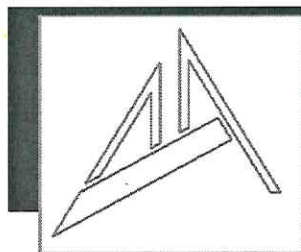
nr. Inregistrare J13/906/2002 tel. 0040 241 698 008  
 cod unic RO 14536786 secretariat@allarhitectura.ro  
 Unirii 19A 900532 Constanta

## all arhitectura

FAZA Phase	ȘEF PROIECT Master Designer	arh. NARCIS GELAL	
A.O.	PROIECTAT Designer	arh. IGNIS DUVAGI	
BENEFICIAR Purchaser	S.C. DMYTH ART S.R.L.		DATA Date
PROIECT Project	P.U.Z. PENTRU REGLEMENTARE TEREN ȘI INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN		NR. PR. Project no.
AMPLASAMENT Site	EXTRAVILAN CONSTANȚA, VAR. OVIDIU, NUMĂR CADASTRAL 235646		SCARA Scale
TITLUL PLANȘEI Plan description:	REGLEMENTARI: ZONIFICAREA TERITORIULUI ȘI CAILE DE COMUNICATIE		NR. PL. Plan no.

10-VIII 2018  
 64/ 2018  
 1/1000  
 P6

Acces document este proprietatea s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.  
 Orice fotocopie, reproducere, distribuție, publicare și expunere nu sunt permise fără acordul proprietarului.  
 The document is the property of s.c. ALL ARHITECTURA s.r.l.  
 Any use, reproduction, distribution, publication and exhibition is not allowed without the owner's consent.



tel. 0241 698 008  
secretariat@allarhitectura.ro  
Unirii 19A 900532 Constanța

**all arhitectura**

J13/906/2002 cod unic RO14536786

S.R.L.

## MEMORIU TEHNIC EXPLICATIV

### 1. DATE DE RECUNOAȘTERE A DOCUMENTAȚIEI

#### 1.1. Denumire proiect

P.U.Z. pentru reglementare teren și introducere în intravilan, în zona Varianta Ovidiu, parcela A135/6, număr cadastral 14726, carte funciară 235646.

#### 1.2. Amplasament

Terenul care generează P.U.Z. este situat în nord-vestul municipiului Constanța, în zona de extravilan a municipiului, în cadrul terenurilor rezervate prin P.U.G. pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare, prin introducerea în intravilan. Este situat la intersecția drumului județean DJ 156 Constanța – Ovidiu cu drumul comunal DC 65 spre satul Poiana.

#### 1.3. Beneficiar

S.C. Dmyth Art S.R.L.

### 2. OBIECTUL LUCRĂRII

Prezenta documentație este întocmită conform art. 32 din Legea 350/2001 actualizată și are ca obiect obținerea avizului de oportunitate pentru întocmirea Planului Urbanistic Zonal, pe baza certificatului de urbanism nr. 2062 din 24.05.2018, eliberat de Primăria Municipiului Constanța. Terenul se află în vecinătatea a două arii introduse în intravilan, pe care sunt deja construite o benzinărie și mai multe hale. Se dorește reglementarea urbanistică și introducerea sa în intravilan.

### 3. PREZENTAREA INVESTIȚIEI

#### 3.1. Structura funcțională

Terenul pe care se propune modificarea reglementărilor este situat în Municipiul Constanța, în nord-vestul localității, și este proprietatea S.C. Dmyth Art S.R.L., conform actelor de proprietate.

Conform cadastrului, folosința actuală a terenului este de teren arabil.

Conform reglementarilor P.U.G., parcela aparține zonei EX1 – rezervată pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare. Planul nu reglementează zona, dar atrage atenția asupra importanței sale pentru dezvoltarea urbanistică a municipiului, necesar a fi gestionată cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport și amenajării peisagere și de protecție.

Conform PUG, se interzice temporar, până la elaborarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricăror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare; se interzice temporar, până la elaborarea S.D.T.L.M.C. (Schița de dezvoltare pe termen lung a municipiului Constanța) autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (Centura verde).

Conform certificatului de urbanism, se vor reglementa prin plan urbanistic zonal următoarele:

- procentul de ocupare a terenului (P.O.T.);
- coeficientul de utilizare a terenului (C.U.T.);
- caracteristicile parcelelor;
- trama stradală și accesurile;
- aliniamentul terenurilor față de străzile adiacente;
- alinierea construcțiilor față de străzile adiacente;
- distanțele construcțiilor față de proprietățile vecine;
- înălțimea construcțiilor și caracteristicile lor volumetrice;
- sistemul constructiv și principalele materiale de construcție.

Terenul este liber, neconstruit, neîmprejmuit, agricol.

Tema de proiectare stabilită de comun acord cu beneficiarul propune introducerea în intravilan și reglementarea terenului în vederea construirii unui **ansamblu industrial, constituit din hale pentru producție și depozitare, construcții comerciale și administrative.**

### **3.2. Accesuri**

Accesul pe teren se va face din drumurile adiacente, propuse spre dezvoltare: DJ156, DC65 și DE135/8.

### **3.3. Rețele de utilități publice**

Terenul nu dispune de rețelele publice de utilități: apă, canalizare menajeră, energie electrică, energie termică, gaze naturale, telefonie, cablu de date.

Într-o primă etapă, se vor face extinderi ale rețelelor de utilități și branșamente similar construcțiilor din vecinătate, până la dezvoltarea infrastructurii generale în zonă, pe baza unor studii de specialitate avizate de R.A.J.A. și ENEL.

Apele meteorice se vor dirija spre spațiile verzi și spațiile plantate care se vor prevedea în incinta parcelei.

Pe parcelă se va asigura precolectarea deșeurilor, pe sortimente.

### **3.4. Circulații și parcări**

Circulația rutieră – nu se modifică traseele străzilor din zona studiată. Accesul autovehiculelor speciale se va face pe o fațadă sau două, corespunzător normelor specifice.

Transportul în comun – nu există trasee pe drumurile adiacente și nu este necesară prelungirea celei mai apropiate linii orășenești (linia 3B din Tomis Nord are ultima stație la cca. 2 km distanță de amplasament), deoarece investiția nu aduce o creștere importantă a numărului de vizitatori pedestri sau personal angajat.

Parcările pentru funcțiunile propuse se vor amplasa pe terenul propriu, în funcție de necesități, conform H.G.R. 525/1996 și normativului P132-93, astfel încât să acopere necesarul rezultat din funcțiunile propuse, conform legislației în vigoare. De asemenea, se va respecta Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza Municipiului Constanța, aprobat prin H.C.L.M. nr. 113/2017.

Circulația pietonală se va desfășura pe trotuarele adiacente străzilor.

### **3.5. Protecția mediului**

Apele uzate sunt canalizate în bazine vidanjabile, iar impactul asupra solului, subsolului și aerului va fi nesemnificativ. Se va asigura colectarea deșeurilor pe platforme etanșe, pe sortimente de deșeuri.

Funcțiunile propuse nu vor fi generatoare de zgomot peste limitele admise.

Se vor putea folosi surse alternative de energie.

## DOCUMENTAȚIE PENTRU OBȚINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

### 3.6. Spații verzi

La nivelul solului se vor amenaja spații verzi, cu plantații joase, medii și înalte.

Se vor respecta H.C.J.C. 152/2013 și H.G.R.525/1996 pe parcele. Pe terenul rămas liber în afara construcțiilor, circulațiilor și parcajelor se vor amenaja spații verzi inclusiv sub formă de grădini de fațadă și se va planta 1 arbore la fiecare 100 mp.

Prevederile H.C.J.C. 152/2013 se vor aplica până la modificarea sau abrogarea acesteia.

### 3.7. Protejarea patrimoniului

Conform certificatului de urbanism, amplasamentul nu se afla în zonă protejată OMC nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea anexei nr. 1 la Ordinul ministrului culturii și cultelor nr. 2314/2004 privind aprobarea Listei monumentelor istorice, actualizată, și a Listei monumentelor istorice dispărute, cu modificările ulterioare.

### 3.8. Zone de servitute

Nu e cazul.

## 4. INDICATORI URBANISTICI

În prezent, terenul propus pentru amplasarea investitiei este neconstruit.

Planul Urbanistic General aprobat prin H.C.L.M. 653/1999, cu valabilitatea prelungită prin H.C.L.M. 327/2015, **nu** prevede pentru această zonă indicatori urbanistici.

**Se propun următorii indicatori urbanistici maximi:**

**P.O.T. = 40%**

**C.U.T. = 1,2**

**Rh = P+2E**

## 5. MODUL DE INTEGRARE ÎN ZONĂ

Terenul care generează P.U.Z. propus se află în vecinătatea a două arii introduse în intravilan, pentru care sunt aprobate următoarele utilizări: hale producție și depozitare produse agricole, service utilaje agricole și funcțiuni conexe precum prezentare, comerț, birouri, stații distribuție carburanți, alte servicii.

Funcțiunile propuse pentru terenul studiat sunt asemănătoare, producție, depozitare, comerț, servicii, administrative și conexe.

## DOCUMENTAȚIE PENTRU OBTINEREA AVIZULUI DE OPORTUNITATE

### 6. CONSECINȚE ECONOMICE ȘI SOCIALE

Considerăm că investiția propusă are consecințe pozitive economice și sociale, prin creșterea atractivității zonei pentru investitori, ducând în viitor la crearea unui nou pol industrial al municipiului.

Terenurile sunt proprietate privată a persoanelor fizice și juridice și nu își vor schimba regimul de proprietate.

### 7. CATEGORII DE COSTURI

Toate costurile investiției, inclusiv taxele către autorități și furnizorii de utilități vor fi suportate integral de beneficiarul investiției.

### 8. CONCLUZII

Principala categorie de intervenții va fi cea legată de reglementarea funcțiilor pentru o suprafață indicată prin avizul de oportunitate, crearea condițiilor de amplasare a funcțiilor principale și secundare, reglementarea indicatorilor urbanistici și regimului de înălțime.

Infrastructura va fi asigurată astfel încât să poată susține funcțiunile propuse.

Având în vedere dimensiunile amplasamentului teritoriului studiat și structura funcțională stabilită a obiectivelor propuse, apreciem că nu este necesară aprofundarea studiului în detaliu pentru acest teren.

Autorizarea lucrărilor de construcții se va face direct, de Primaria Municipiului Constanța, pe baza proiectului tehnic, în baza P.U.Z. aprobat.

Întocmit: arh. Narcis Gelal



