



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4,
delimitat de calea ferată și limite cadastrale,
inițiator SC Sagit Life SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2021.

Luând în dezbatere referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 30639/16.02.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 33721/19.02.21, precum și avizul nr. 29459/15.02.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 16145/04.04.2019 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (2) lit. c) și alin. (6) lit. c), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

H O T Ă R Ă Ș T E :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2, în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sagit Life SRL conform următoarelor înscrisuri:

- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1958/16.09.2005 la Biroul notarului public Mariana Lambrino;
- act constitutiv al societății comerciale pe acțiuni SC Alpin Land SA autentificat sub nr. 658/15.04.2006 la Biroul notarului public Mariana Lambrino, rectificat sub nr. 1767/27.04.2006 la același birou notarial;
- hotărârea nr. 1/20.06.2018 a Adunării generale a asociațiilor a Sagit Life SRL;
- hotărârea nr. 2/30.09.2018 a Adunării generale a asociațiilor a Alpin Land SRL;

- sentința nr. 186/14.02.2019 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița, secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 4930/120/2018;
- convenție autentificată sub nr. 1991/28.06.2019 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2 , în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este grevat de drept de ipotecă în favoarea Banca Transilvania SA - sucursala Constanța conform contractului de ipotecă nr. 15/IPO din 18.01.2017 autentificat sub nr. 121/18.01.2017 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Art. 2 – Valabilitatea planului urbanistic zonal precizat la art. 1 este de 3 ani de la data aprobării prezentei, cu posibilitatea prelungirii cu încă 3 ani la solicitarea investitorului.

Art. 3 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Sagit Life SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul lucrărilor publice, dezvoltării și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotriva, _____ abțineri.

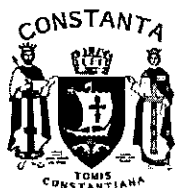
La data adoptării sunt în funcție _____ consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2021



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
SERVICIUL STRATEGII ȘI PLANIFICARE URBANĂ

R A P O R T
Nr. 35721/19.02.2021

Urmare solicitării nr. 82837/26.05.2020 adresată de SC Sagit Life SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale, în baza documentației completată cu adresa nr. 145025/22.09.2020, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al Imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2 , în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sagit Life SRL conform următoarelor înscrisuri:

- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1958/16.09.2005 la Biroul notarului public Mariana Lambrino;
- act constitutiv al societății comerciale pe acțiuni SC Alpin Land SA autentificat sub nr. 658/15.04.2006 la Biroul notarului public Mariana Lambrino, rectificat sub nr. 1767/27.04.2006 la același birou notarial;
- hotărârea nr. 1/20.06.2018 a Adunării generale a asociațiilor a Sagit Life SRL;
- hotărârea nr. 2/30.09.2018 a Adunării generale a asociațiilor a Alpin Land SRL;
- sentința nr. 186/14.02.2019 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița, secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 4930/120/2018;
- convenție autentificată sub nr. 1991/28.06.2019 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2 , în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este grevat de drept de ipotecă în favoarea Banca Transilvania SA - sucursala Constanța conform contractului de ipotecă nr. 15/IPO din 18.01.2017 autentificat sub nr. 121/18.01.2017 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRA - zona de activități productive, **ZRA3 - subzona unităților de depozitare.**

ZRA - generalități: Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinde marile platforme industriale și de depozitare existente în cuprinsul municipiului: marea platforma industrială din vestul orasului cuprinzând unitati ale industriei manufacturiere și CET Palas, zona de depozite și mica producție "Traian" situată în vestul orasului la nord de CF București - Constanta, zona depozitelor petroliere din sudul orasului pe Soseaua Mangaliei precum și unitatile de sere din sud-vestul cartierului "Ville Noi" și din nordul orasului în vecinatatea localității Palazu Mare. Sunt cuprinse de asemenea unitatile de mica producție dispersate în cadrul municipiului precum și trupurile izolate din cadrul teritoriului administrativ adăpostind ferme agro-zootehnice.

- Utilizari admise: Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zona).

ZRA 3: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale si materiale de constructie, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunală, care necesita suprafete mari de teren.

- Utilizari admise cu conditionari: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare.

Sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

- Utilizari interzise: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de serviciu pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective in termen de 2 ani de la data aprobarii RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Conditii de echipare edilitara: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: toate cladirile vor fi racordate la retelele publice de apa si canalizare si se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;

- Circulatii si accese: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile in parcele din strazile de categoria I si II vor fi la minimum 40 m distanta, iar daca aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublura a cailor principale de circulatie; se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele; pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

- Stationarea autovehiculelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare; in spatiul de retragere fata de aliniament, maxim 30% din suprafata poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si cile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor

abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si feroviara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m; in cadrul ZRA 4 se recomanda limitarea H_{max} la 9 m; inaltimea pe strazile interioare nu va depasi distanta intre aliniamente; in culoarele rezervate liniilor electrice inaltimea se subordoneaza normelor specifice.

- Aspectul exterior al cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate; fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala; tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.

- Spatii libere si spatii plantate: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, inclusiv de pe calea ferata, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii; suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei; in interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Imprejmuiri: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele industriale se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp$ teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: $CUT_{maxim} = 10.0 mc / mp$ teren.

BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 4549/28.11.2018 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 14.04.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020) și avizului de oportunitate nr. 16145/04.04.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

În acord cu prevederile HCL nr. 322/31.10.2016 privind aprobarea Regulamentului de Informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța, s-a procedat la organizarea procesului de informare și consultare a publicului.

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 104400/09.07.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 09.07.2020 - 14.07.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 129380/25.08.2020 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 25.08.2020 - 19.09.2020).

Au fost emise 10 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T62385/18.08.2020.

Dezbaterea publică nu a avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe tot parcursul derulării procesului de informare și consultare publică nu s-au depus solicitări de la persoane interesate care vizează reglementările propuse.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 148180/29.09.2020.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 82844/26.05.2020, conform răspunsului formulat în data de 23.06.2020.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, reprezintă, în baza considerentelor mai sus prezentate, zona de reglementare:

ZR 3M – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare
- Zona studiată prin PUZ: teritoriul delimitat de calea ferată, teren identificat cu IE249615, IE248368, IE248860, IE222584, strada Interioara nr. 4 și teren identificat cu IE 203240
- În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. - Utilizări admise:

- depozitare, parcaje auto, sedii de firmă, birouri, locuințe de serviciu, comerț, alimentație publică, service auto, spalatorii auto, prestări servicii, producție necivă.
- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparațelare/ reconfigurare zona).

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLU
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.
- extinderile și schimbările de funcțiune se admit cu condiția să nu încómodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespécificate la Art. 2.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau încómode prin traficul generat
- orice altă funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren

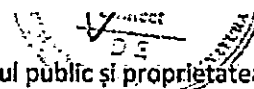
- pentru activități productive suprafața minimă a parcelei va fi 3000 mp, iar frontul la stradă de minim 40.0 m;
- pentru activități neproductive suprafața minimă a parcelei va fi 1000 mp; iar frontul la stradă de minim 20.0 m;
- parcelele se pot dezmembra în aceste condiții.
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au suprafața sau frontul la stradă mai mici decât cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile.
- aliniamentul terenurilor la stradă se menține.

În toate situațiile clădirile se pot construi în regim izolat sau culpat.
Se interzice construirea în regim înșiruit.



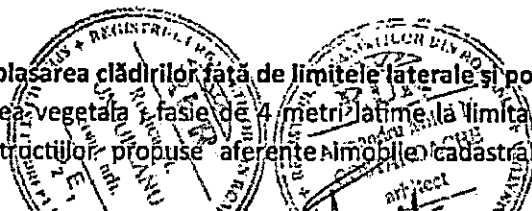
Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și caile ferate se va face astfel încât să nu fie încómodată funcționarea acestora.
- retragerile de la aliniamentul terenurilor la stradă interioară 3 vor fi de minimum 6,0 metri.
- retragerile față de celelalte circulații carosabile va fi de 4 metri de la aliniamentul terenului la stradă



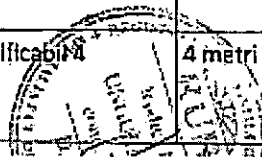
Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

Se instituie perdea vegetală și fasie de 4 metri lățime la limita de est și vest a zonei studiate. Retragerile construcțiilor propuse aferente imobilelor cadastrale identificate, față de limitele proprietății:



LIMTE EDIFICABIL

PARCELA DE REFERINTA	LIMITE EDIFICABIL	RETRAGERE MINIMA	FATA DE LIMITA/ RAPORTAT LA
IE242084 TEREN INVESTITRO SC SAGIT LIFE	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interloara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la nord de IE242084
			Drum acces propus la sud de IE 242084 IE203240
IE234198 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la sud de IE234198
			Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatiei publice
Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464	
IE202464 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces la sud de IE202464
			IE203240
	Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatiei publice		
Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE203240	
		IE234211	
IE234211 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 4	4 metri	IE 202464 IE 203240



			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464
NR. CAD. 19508 PROPRIETAR PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 2	17 metri	IE234211
	Limita edificabil 3	23 metri	De la limita edificabil 2
	Limita edificabil 4	4 metri	IE222584
			IE248860
			IE248980
			IE248386
			IE249615
		IE203240	
		IE202464	

In cazuri cladirile in care cladirile vor atinge limitele laterale sau limita posterioara a proprietatii se va tine cont de urmatoarele conditionari:

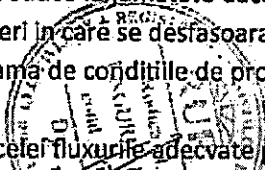
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila
- in cazul in care proprietarul imobilului invecinat refuza sa dea acordul pentru construire pe limita de proprietate cladirile se pot retrage 0,60 metri de la respectiva limita.

„ In vederea corelarii corecte a limitelor de edificabil la emiterea certificatului de urbanism se va anexa plansa de reglementari urbanistice .”



Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă;

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese in cladire sau dacă nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- In toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila



Articolul 8. - Circulații și accese:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor :

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018. cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea maximă 24.0 metri de la trotuarul amenajat la streșina sau atic. ; respectiv P+6 etaje .
- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații). Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent
- se permite realizarea de subsoluri; numărul acestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- se permite realizarea de demisol cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație
- realizarea de supraporturi sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

Articolul 13. - Spațiul liber și plantate:

- Se instituie perdea vegetală, fasie de 4 metri lățime la limita de est și vest a zonei studiate, detaliată în art. 6. Suprafețele vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei se va planta obligatoriu minimum 20% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

Suprafata de spatiu verde aferenta fiecarui lot se va calcula conform HCl nr. 152/2013

Articolul 14. – Imprejmulri:

- imprejmurile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 metri si vor fi dublate cu gard viu; între parcelele se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 50%

- În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform documentației cadastrale, situație în care se pot autoriza lucrări de supraetajare, și/sau schimbarea funcțiunii dacă sunt respectate celelalte condiții din prezentul regulament referitoare la regimul de înălțime, CUT și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a POT se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT_{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren

CUT_{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.

*CUT raportat la mc/s teren se calculeaza numai în cazul cladirilor înalte ce se desfasoara pe un singur nivel .

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevăzut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

BILANT TERITORIAL/ zona studiata		
DESTINATIA	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII	1440	39,30
CIRCULATII/platforme/carosabil in incinta/parcaje auto	2500	6,80
CIRCULATII DOMENIUL PUBLIC strazi/trotuare	7480	20,40
SPATII VERZI	12295	33,50
TOTAL TEREN	36675	100,00

DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în zonă
- încadrare în PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- propunere mobilare urbanistică
- simulare 3D

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4549/28.11.2018 (valabil până la 14.04.2021)
- Aviz de Oportunitate nr. 16145/04.04.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu privind organizarea circulației
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu
- Studiu privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile propuse și cu cele existente în imediata vecinătate
- Studiu volumetric pentru stabilirea regimului minim și maxim de înălțime optim recomandat - plan
- Raportul Informării și consultării publicului nr. 148180/29.09.2020

Avize :

- RAJA nr. 827/85760/23.08.2019
- ENEL nr. 05420775/30.01.2020
- RADET nr. B 260/21.01.2019
- Engie nr. 314.878.527/05.02.2020
- Telekom nr. 176/11.02.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6174/12.11.2019
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 1479 R/11.11.2019
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 1843/U/04.09.2019
- aviz CN CFR nr. 7/2/317/2019
- acord Banca Transilvania nr. 809328/17.08.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 5600/20.01.2020 - planșe aferente
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 10394 RP/18.02.2020

CONCLUZII

Propunem analizarea prevederilor Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale, inițiator SC Sagit Life SRL, cu următoarele mențiuni:

- oportunitatea intervenției este discutabilă, dar se încadrează în prevederile PUG privind relocarea zonei industriale în direcția exteriorului orașului / extravilanului;
- nu au fost identificate în documentația PUZ prevederi privind asigurarea dotărilor de cartier necesare funcțiunii de locuire propusă, precum și a unor zone plantate amenajate pentru petrecerea timpului liber: parcursuri pietonale, locuri de joacă, amenajări peisagistice horticoale (parc, grădină) sau altele asemănătoare.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 82837/26.05.2020 adresată de SC Sagit Life SRL, prin Fillpescu Victor, cu sediul în județul Dâmbovița, comuna Tărtășești, sat Tărtășești, str. Independenței nr. 122, municipiul Constanța, str. Moldovei nr. 14, în baza documentației completată cu adresa nr. 145025/22.09.2020; în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

AVIZ
Nr. 29459 din 15.02.2021

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale;

Inițiator: SC Sagit Life SRL

Proiectant: SC Ed Com '96 SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: arh. Alexandru Costandache

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2, în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul face parte din ZRA - zona de activități productive, ZRA3 - subzona unităților de depozitare.

ZRA - generalități: Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unitati cu profiluri industriale diferite sau în unitati cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

Zona cuprinde marile platforme industriale și de depozitare existente în cuprinsul municipiului: marea platforma industrială din vestul orașului cuprinzând unitati ale industriei manufacturiere și CET Palas, zona de depozite și mica producție "Traian" situată în vestul orașului la nord de CF București - Constanța, zona depozitelor petroliere din sudul orașului pe Soseaua Mangaliei precum și unitatile de sere din sud-vestul cartierului "Viile Noi" și din nordul orașului în vecinătatea localității Palazu Mare. Sunt cuprinse de asemenea unitatile de mica producție dispersate în cadrul municipiului precum și trupurile izolate din cadrul teritoriului administrativ adaptând ferme agro-zootehnice.

- Utilizari admise: Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unitati; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor și/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/reconfigurare zona).

ZRA 3: unitati de depozitare pentru industrie, servicii industriale și materiale de construcție, depozite pentru materiale recuperabile, ale serviciilor de gospodarie comunala, care necesita suprafete mari de teren.

- Utilizari admise cu conditionari: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: activitatile actuale sunt permise în continuare cu conditia diminuării cu cel puțin 50% a poluarii

actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

Sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

- Utilizări interzise: conform PUZ cu următoarele condiționări: se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanentă în conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA; se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la utilizări admise cu condiționări.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m și o suprafață minimă de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive; pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se păstrează și în cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, înstrăinare etc.); în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decât cele specificate anterior este necesară relocarea unităților productive respective în termen de 2 ani de la data aprobării RLUMC; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Condiții de echipare edilitară: conform PUZ cu următoarele condiționări: toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- Circulații și accese: conform PUZ cu următoarele condiționări: pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4 m pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele; accesele carosabile în parcele din strazile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a căilor principale de circulație; se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele; pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

- Staționarea autovehiculelor: conform PUZ cu următoarele condiționări: staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare; în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0,90 m.

- Amplasarea clădirilor față de aliniament: conform PUZ cu următoarele condiționări: amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituițiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrice și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu următoarele condiționări: se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcellă; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6 m; în cadrul parcelei industriale se vor

respecta distantele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6 m față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea clădirilor unele față de altele pe aceeași parcelă: conform PUZ cu următoarele condiții: distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6 m; distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente; în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice; se va asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviara uzinală.

- Înălțimea maximă admisibilă a clădirilor: conform PUZ cu următoarele condiții: înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă; înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare; înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20 m; în cadrul ZRA 4 se recomandă limitarea H_{max} la 9 m; înălțimea pe strazile interioare nu va depăși distanța între aliniamente; în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.

- Aspectul exterior al clădirilor: conform PUZ cu următoarele condiții: volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate; fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală; tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

- Spații libere și spații plantate: conform PUZ cu următoarele condiții: orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității; suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei; în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafața (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp;

- Împrejmuiri: conform PUZ cu următoarele condiții: împrejmuirile spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2,20 m din care un soclu de 0,50 m și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile; portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI: conform PUZ, dar nu peste 50%

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ($CUT = mc / mp$ teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu următoarele condiții: $CUT_{maxim} = 10.0 mc/mp$ teren.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, reprezintă, în baza considerentelor mai sus prezentate, zona de reglementare:

ZR 3M – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.



GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare
- Zona studiată prin PUZ : teritoriul delimitat de calea ferată , teren identificat cu IE249615, IE248368, IE248860, IE222584, strada Interioara nr. 4 și teren identificat cu IE 203240
- În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

Articolul 1. - Utilizări admise :

- depozitare, parcaje auto, sedii de firma, birouri, locuințe de serviciu, comerț, alimentație publică, service auto, spalatorie auto, prestări servicii, producție nenocivă.
- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLU
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.
- extinderile și schimbările de funcțiune se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespicate la Art. 2.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- orice altă funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren

- pentru activități productive suprafața minimă a parcelei va fi 3000 mp, iar frontul la strada de minim 40.0 m;
 - pentru activități neproductive suprafața minimă a parcelei va fi 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m;
 - parcelele se pot dezmembra în aceste condiții.
 - în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au suprafața sau frontul la strada mai mici decât cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile .
 - aliniamentul terenurilor la strada se menține .
- În toate situațiile clădirile se pot construi în regim izolat sau culpat
Se interzice construirea în regim insiruit.



Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și caile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodata funcționarea acestora.
- retragerile de la aliniamentul terenurilor la strada interioară 3 vor fi de minimum 6,0 metri.
- retragerile față de celelalte circulații carosabile va fi de 4 metri de la aliniamentul terenului la strada

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

Se instituie perdea vegetală în fașie de 4 metri lățime la limita de est și vest a zonei studiate. Retragerile construcțiilor propuse aferente imobilelor cadastrale identificate, față de limitele proprietății:

LIMTE EDIFICABIL

PARCELA DE REFERINȚA	LIMITE EDIFICABIL	RETRAGERE MINIMA	FATA DE LIMITA/ RAPORTAT LA
IE242084 TEREN INVESTITRO SC SAGIT LIFE	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioară 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la nord de IE242084
			Drum acces propus la sud de IE242084
IE234198 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioară 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la sud de IE234198
			Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulației publice
Limita edificabil 5	Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464	
IE202464 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces la sud de IE202464
			IE203240
	Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulației publice		
Limita edificabil 5	Clădirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE203240	IE234211

IE234211 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 4	4 metri	IE 202464
			IE 203240
			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464
NR. CAD. 19508 PROPRIETAR PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 2	17 metri	IE234211
	Limita edificabil 3	23 metri	De la limita edificabil 2
	Limita edificabil 4	4 metri	IE222584
			IE248860
			IE248980
			IE248386
			IE249615
			IE203240
		IE202464	

In cazuri cladirile in care cladirile vor atinge limitele laterale sau limita posterioara a proprietatii se va tine cont de urmatoarele conditionari:

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila
- in cazul in care proprietarul imobilului invecinat refuza sa dea acordul pentru construire pe limita de proprietate cladirile se pot retrage 0,60 metri de la respectiva limita;

„ In vederea corelarii corecte a limitelor de edificabil la emiterea certificatului de urbanism se va anexa planşa de reglementari urbanistice .”



Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă;

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de 6,0 metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire 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 tehnice specifice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă

Articolul 8. - Circulații și accese:

- pentru a fi construite, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

Articolul 9. - Staționarea autovehiculelor :

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, în afara domeniului public. Numărul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018. cu modificările și completările ulterioare.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea maximă 24.0 metri de la trotuarul amenajat la streșina sau atic. ; respectiv P+6 etaje .
- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații). Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent
- se permite realizarea de subsoluri; numărul acestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- se permite realizarea de mezanin cu condiția încadrării în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație
- realizarea de supraporturi sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a clădirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

Articolul 13. - Spații libere și plantate:

- Se instituie o zonă vegetală, fașie de 4 metri lățime la limita de est și vest a zonei studiate, detaliată în art. 6. Suprafețele vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o zonă vegetală pe tot frontul incintei
- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;

- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim 40% formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei se va planta obligatoriu minimum 20% din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

Suprafata de spatiu verde aferenta fiecarui lot se va calcula conform HCJ nr. 152/2013

Articolul 14. – Imprejmuriri:

- imprejmuririle spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 metri si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele se vor realiza imprejmuriri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 50%

- În toate cazurile in care P.O.T. existent este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament, se poate mentine P.O.T. existent, conform documentatiei cadastrale, situatie in care se pot autoriza lucrari de supraetajare, si/sau schimbarea functiunii daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime, CUT si utilizari admise. Astfel, valoarea existenta a POT se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT_{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren

CUT_{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.

*CUT raportat la mc/s teren se calculeaza numai in cazul cladirilor inalte ce se desfasoara pe un singur nivel .

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

BILANT TERITORIAL/ zona studiata		
DESTINATIA	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII	1440	39,30
CIRCULATII platforme/carosabil in incinta/parcaje auto	2500	6,80
CIRCULATII DOMENIUL PUBLIC strazi/trotuare	7480	20,40
SPATII VERZI	12295	33,50
TOTAL TEREN	36675	100,00

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **06.07.2020** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se pot întreprinde diligențele necesare în vederea demarării procedurii de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța;
- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu dovada achitării **taxei RUR** și **acord BCR** solicitate prin certificatul de urbanism;
- ❖ **planșa reglementări urbanistice** va fi corectată / completată după cum urmează:
 - se vor elimina extrasele din RLU;
 - bilanțul teritorial va fi întocmit pe funcțiuni;
 - se vor figura prospectele stradale propuse pentru toate circulațiile propuse: carosabile și pietonal ocazional carosabile, dacă este cazul (nu doar pentru str. Interioară 4) și se vor regulariza amprizele circulațiilor existente, conform concluziilor studiului de circulație întocmit;
 - se va figura zona de protecție față de calea ferată, conform normativelor specifice în vigoare;
 - se vor corela retragerile reprezentate față de aliniament sau calea ferată cu prevederile RLU;
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** se vor face următoarele completări / precizări:
 - *la capitolul **Utilizări admise** se vor stabili funcțiunile admise în funcție de concluziile studiilor solicitate prin avizul de oportunitate, respectiv studiul de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studio și studiul privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, avându-se în vedere respectarea principiului compatibilității funcțiunilor precum și caracteristicile parcelelor din zona de reglementare (exemplu: locuirea colectivă nu este compatibilă cu funcțiunile de depozitare, service și spălătorie auto sau producție); totodată vor fi eliminate prevederile derogatorii;*
 - la capitolul **Utilizări admise cu condiționări** se va defini sintagma *schimbare de profil*; se vor preciza clar modificările funcționale permise, stabilindu-se și condițiile pe care trebuie să le respecte (ex: condiționări funcționale, de suprafață, de acces, de poziționare în imobil ori față de construcțiile vecine cu altă funcțiune, etc.);
 - la capitolul **Condiții de amplasare, echipare și conformare a clădirilor** vor fi eliminate extrasele din OMS 119/2014 și vor fi stabilite reglementările care să conducă la respectarea acestor norme;
 - la capitolul **Caracteristici ale parcelelor** se vor face precizări referitoare la corelarea regimului de construire cu funcțiunile permise, suprafața parcelelor și deschiderea la stradă a acestora;
 - la capitolul **Amplasarea clădirilor față de aliniament** vor fi corelate retragerile edificabilului față de aliniament stabilite prin RLU (6 metri) cu cele reprezentate în planșa reglementări urbanistice (4 metri);
 - **Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale terenurilor** va fi stabilită prin concluziile studiilor solicitate prin avizul de oportunitate: studiul de însorire și studiul volumetric;
 - se vor stabili retragerile edificabilului față de aceste limite, retrageri corelate cu regimul de construire, regimul de înălțime maxim admis, precum și funcțiunea adăpostită de clădiri;
 - depășirea edificabilului cu console, balcoane, bovindouri nu este permisă;
 - se va stabili o zonă nonedificandă în vecinătatea căii ferate cu lățimea conformă cu prevederile normativelor specifice în vigoare, eliminându-se din cuprinsul RLU reglementările contradictorii;

- la capitolul **Înălțimea maximă admisă a clădirilor** se vor specifica limitele între care se măsoară înălțimea maximă a imobilelor;
- la capitolul **Aspectul exterior al clădirilor** vor fi interzise calcanele vizibile din domeniul public și vor fi făcute precizări referitoare la iluminatul arhitectural:
 - "La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:*
 - piese scrise: *memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:*
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - piese desenate:
 - *planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient*
 - *simulări 3D (pe zi și pe noapte)*
 - *rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale*
 - *pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă*
 - *în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei*
 - *firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului*
 - *firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă";*
- la capitolul **Spații libere și planatate** se va corela lățimea perdelei de vegetație cu cea specificată în cuprinsul RLU la alte capitole, precum și cu reprezentarea din partea desenată a documentației;
- la secțiunea **Posibilități maxime de ocupare și utilizare a terenului** se vor elimina definițiile POT și CUT din legislație.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.10.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, în următoarele condiții:

- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu partea scrisă a studiului volumetric prezentat, precum și cu procesul verbal de recepție OCPI nr. 5600/20.01.2020 aferent planurilor vizate prezentate;
- ❖ În vederea fundamentării prevederilor PUZ propuse, se va prezenta **planșa cu sinteza concluziilor studiilor de fundamentare elaborate;**
- ❖ **reglementările privind organizarea circulației** vor fi preluate în cuprinsul celorlalte planșe ale documentației de urbanism și în planul de acțiune (care va fi elaborat conform prevederilor art. 18 alin. (3) din Ordinul nr. 233/2016 - etapizarea realizării investițiilor); totodată ele vor fi corelate cu documentațiile elaborate pentru terenurile învecinate zonei de studiu;
- ❖ în **planșa regim juridic** se vor opera modificările / corecturile necesare în vederea corelării informațiilor cu prevederile din planșa reglementări urbanistice referitoare la traseul și ampriza circulațiilor carosabile propuse; vor fi cotate

terenurile propuse pentru schimbarea tipului de proprietate (necesare punerii în practică a prevederilor urbanistice din planșa reglementări urbanistice);

- ❖ așa cum s-a solicitat și în adresa nr. R 82837/10.07.2020, în **Regulamentul local de urbanism** se vor face următoarele completări / precizări:
 - la capitolul **Utilizări admise** se vor stabili funcțiunile admise în funcție de concluziile studiilor solicitate prin avizul de oportunitate, respectiv studiul de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studio și studiul privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate, avându-se în vedere respectarea principiului compatibilității funcțiunilor precum și caracteristicile parcelelor din zona de reglementare (exemplu: locuirea colectivă nu este compatibilă cu funcțiunile de depozitare, service și spălătorie auto sau producție).

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare, cu următoarele mențiuni:

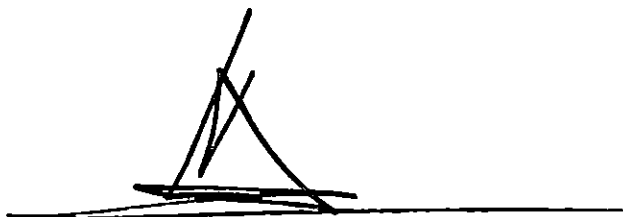
- oportunitatea intervenției este discutabilă, dar se încadrează în prevederile PUG privind relocarea zonei industriale în direcția exteriorului orașului / extravilanului;
- nu au fost identificate în documentația PUZ prevederi privind asigurarea dotărilor de cartier necesare funcțiunii de locuire propusă, precum și a unor zone plantate amenajate pentru petrecerea timpului liber: parcursuri pietonale, locuri de joacă, amenajări peisagistice horticoale (parc, grădină) sau altele asemănătoare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construire (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism emis de Primăria municipiului Constanța sub nr. 4549/28.11.2018 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la data de 11.06.2021 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

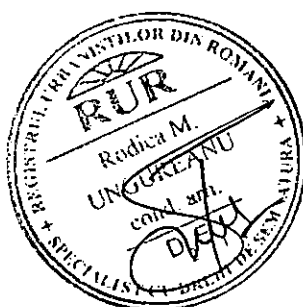
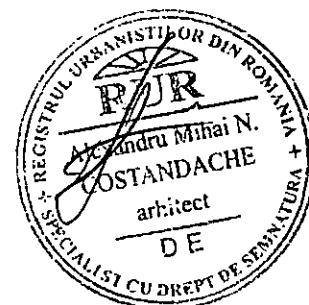
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16145/2019

TERITORIUL DELIMITAT DE CALEA FERATA ,

TEREN IDENTIFICAT CU IE249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584,

STRADA INTERIOARA NR. 4 SI TEREN IDENTIFICAT CU IE 203240



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

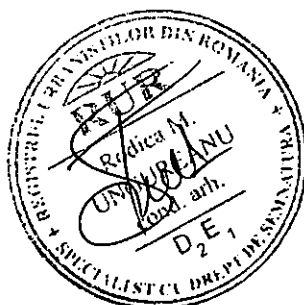
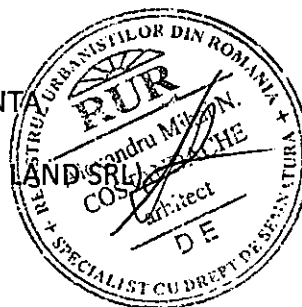
CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16145/2019

TERITORIUL DELIMITAT DE CALEA FERATA ,

TEREN IDENTIFICAT CU IE249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584,

STRADAINTERIOARA NR. 4 SI TEREN IDENTIFICAT CU IE 203240

Elaborator: S.C. ED COM'96 SRL
Coordonator : Arh. Alexandru Costandache
Urbanism : Carh .Rodica Ungureanu
Ing. Eduard Ungureanu
Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
Investor: S.C. SAGIT LIFE SRL (fost S.C. ALPIN LAND SRL)
Data elaborarii: martie 2020



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16145/2019 TERITORIUL DELIMITAT DE CALEA
FERATA , TEREN IDENTIFICAT CU IE249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584,
STRADA INTERIOARA NR. 4 SI TEREN IDENTIFICAT CU IE 203240**

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
Capitolul 2. Baza legală a elaborării
Capitolul 3. Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9 _Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

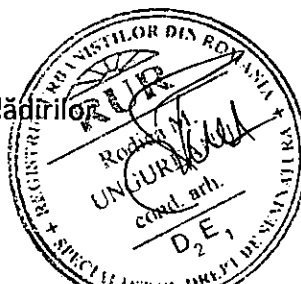
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8. Circulații și accese
Articolul 9. Stationarea autovehiculelor
Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor



PUZ -SAGIT LIFE

Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor

Articolul 12. Conditii de echipare edilitara

Articolul 13. Spatii libere si plantate

Articolul 14. Imprejmuiri

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)

Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Denumirea obiectului de investiții: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL conform Aviz de Oportunitate nr. 16145/2019 teritoriul delimitat de calea ferata , teren identificat cu IE 249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584, strada Interioara nr. 4 si teren identificat cu IE 203240

Amplasament care inițiază P.U.Z.-ul: parcela nr. cadastral 242084. Suprafata teren 5511 mp

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 3,5 hectare.

"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

Inițiator P.U.Z.: S.C.SAGIT LEIF SRL , nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,

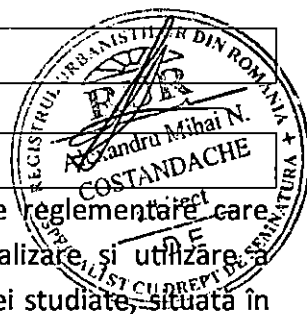
C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de vest a intravilanului municipiului Constanța, zona cuprinsa între strada industrială nr. 4 și bulevardul Aurel Vlaicu.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL conform aviz de oportunitate nr. 16145/2019 teritoriul delimitat de calea ferata , teren identificat cu IE249615, IE248368, IE248860, IE222584, strada Interioara nr. 4 si teren identificat cu IE 203240», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit, identificarea și încadrarea solicitărilor de construire

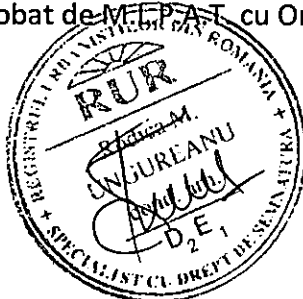


în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Capitolul 2- BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executivă lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică “Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal”;
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.- Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului 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;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.



Capitolul 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1.Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului Urbanistic Zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

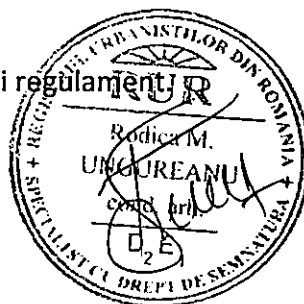
3.2.Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

3.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

3.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/ sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de Urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

3.5.Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament



3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Capitolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin



prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.4. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

Capitolul 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țiței sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ambriza/fașile de siguranță și fâșiile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

Capitolul 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

- pentru activități productive suprafața minimă a parcelei va fi **3000 mp**, iar frontul la strada de minim **40.0 m**;
- pentru activități neproductive suprafața minimă a parcelei va fi **1000 mp**, iar frontul la strada de minim **20.0 m**;
- parcelele se pot dezmembra în aceste condiții.



-in cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au suprafața sau frontul la strada mai mici decât cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile .

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- o funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- o regimul de construire;
- o înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism , reprezintă, în baza considerentelor mai sus prezentate, zona de reglementare:

ZR 3M – ZONA FUNCȚIUNILOR MIXTE

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

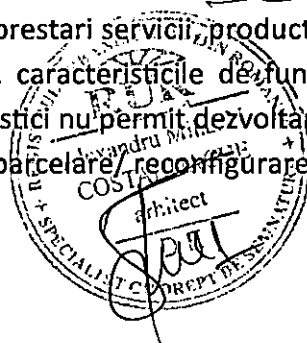
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare
- Zona studiată prin PUZ : teritoriul delimitat de calea ferată , teren identificat cu IE249615, IE248368, IE248860, IE222584, strada Interioara nr. 4 și teren identificat cu IE 203240
- În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCIONALĂ

Articolul 1. - Utilizări admise :

- depozitare, parcaje auto, sedii de firma, birouri, locuințe de serviciu, comerț, alimentație publică, service auto, spălătorie auto, prestări servicii, producție nenocivă.
- sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).



Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani de la aprobarea RLU
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și să prezente un program de re tehnologizare și ecologizare.
- extinderile și schimbările de funcțiune se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- orice altă funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafațe, forme, dimensiuni), aliniament teren

- pentru activități productive suprafața minimă a parcelei va fi 3000 mp, iar frontul la strada de minim 40.0 m;
- pentru activități neproductive suprafața minimă a parcelei va fi 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20.0 m;
- parcelele se pot dezmembra în aceste condiții.
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au suprafața sau frontul la strada mai mici decât cele specificate anterior acestea sunt considerate construite.
- aliniamentul terenurilor la strada se menține.

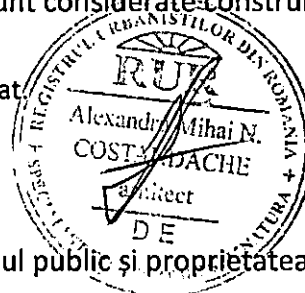
În toate situațiile clădirile se pot construi în regim izolat sau culpat.
Se interzice construirea în regim insiruit.

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și caile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora.
- retragerile de la aliniamentul terenurilor la strada interioară vor fi de minimum 6,0 metri.
- retragerile față de celelalte circulații carosabile vor fi de 4 metri de la aliniamentul terenului la strada

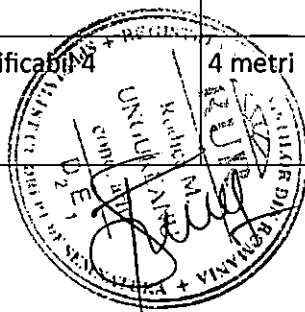
Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

Se instituie perdea vegetală în fașie de 4 metri lățime la limita de est și vest a zonei studiate. Retragerile construcțiilor propuse aferente imobilelor cadastrale identificate, față de limitele proprietății:



LIMTE EDIFICABIL

PARCELA DE REFERINTA	LIMITE EDIFICABIL	RETRAGERE MINIMA	FATA DE LIMITA/ RAPORTAT LA
IE242084 TEREN INVESTITRO SC SAGIT LIFE	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la nord de IE242084
			Drum acces propus la sud de ie 242084 IE203240
IE234198 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la sud de IE234198
			Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatiei publice
Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464	
IE202464 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces la sud de IE202464
			IE203240
	Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatie publice		
Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE203240	
		IE234211	
IE234211 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	NR. CAD 19508
			IE 202464 IE 203240



			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464
NR. CAD. 19508 PROPRIETAR PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 2	17 metri	IE234211
	Limita edificabil 3	23 metri	De la limita edificabil 2
	Limita edificabil 4	4 metri	IE222584
			IE248860
			IE248980
			IE248386
			IE249615
			IE203240
		IE202464	

In cazuri cladirile in care cladirile vor atinge limitele laterale sau limita posterioara a proprietatii se va tine cont de urmatoarele conditionari:

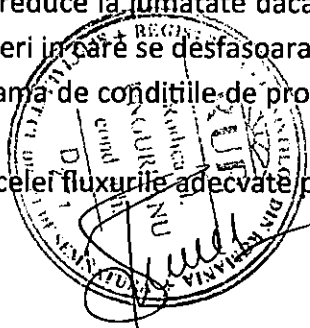
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila
- in cazul in care proprietarul imobilului invecinat refuza sa dea acordul pentru construire pe limita de proprietate cladirile se pot retrage 0,60 metri de la respectiva limita.

„ In vederea corelarii corecte a limitelor de edificabil la emiterea certificatului de urbanism se va anexa plansa de reglementari urbanistice .”



Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela;

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila



Articolul 8. - Circulatii si accese:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor :

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, in afara domeniului public. Numarul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 si detaliat prin HCL nr. 532/2018. cu modificarile si competarile ulterioare.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;
- inaltimea maxima 24.0 metri de la trotuarul amenajat la streasina sau atic. ; respectiv P+6 etaje .
- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații). Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent
- se permite realizarea de subsoluri; numărul sacestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- se permite realizarea demisol cu conditia incadrării în regimul maxim de înălțime a cladirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a cladirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

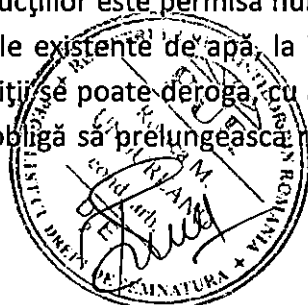
- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.



- "La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelalte specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:
 - exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;
 - descrierea modului de implementare a soluției tehnice
 - piese desenate:
 - planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriul de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
 - rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
 - pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
 - în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
 - firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
 - firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Articolul 12. - Condiții de echipare edilitara:

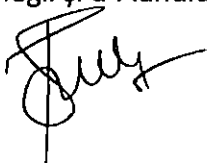
- toate cladirile vor fi racordate la rețelele publice de apa si canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din intretinerea si functionarea instalatiilor, din parcaje, circulatii si platforme exterioare;
- racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:
 - a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta



- are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele
- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții
 - c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune
 - d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal
 - e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.
 - f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

- Realizarea de rețele edilitare:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație



de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare

Articolul 13. - Spatii libere si plantate:

- Se instituie perdea vegetala , fasie de 4 metri latime la limita de est si vest a zonei studiate, detaliata in art. 6. Suprafetele vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incinte
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei se va planta obligatoriu minimum **20%** din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

Suprafata de spatiu verde aferenta fiecarui lot se va calcula conform HCJ nr. 152/2013

Articolul 14. – Imprejmuiri:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltime de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** metri si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

BILANT TERITORIAL/ zona studiata		
DESTINATIA	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII	1440	39,30
CIRCULATII platforme/carosabil in incinta/parcaje auto	2500	6,80
CIRCULATII DOMENIUL PUBLIC strazi/trotuare	7480	20,40
SPATII VERZI	12295	33,50
TOTAL TEREN	36675	100,00

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

-Prin POT, se intelege in cadrul RLU, raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul proiectia balcoanelor, consolelor, stresinilor si copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies in afara perimetrului fatadelor. Curtile de aerisire mai mici de 2,0 mp sunt cuprinse in suprafata construita.

- Prin CUT, se intelege in cadrul prezentului RLU, raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul suprafata garajelor si spatiilor tehnice aflate in subsolul cladirilor precum si a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se ia in calcul suprafata utila maxim admisibila. Pentru constructiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplica CUT volumetric ca raport dintre volumul cladirii in metri cubi si suprafata terenului in metri patrati.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 50%

- În toate cazurile in care P.O.T. existent este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament, se poate mentine P.O.T. existent, conform documentatiei cadastrale, situatie in care se pot autoriza lucrari de supraetajare, si/sau schimbarea functiunii daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime, CUT si utilizari admise. Astfel, valoarea existenta a POT se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

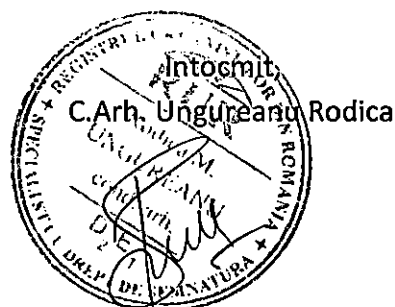
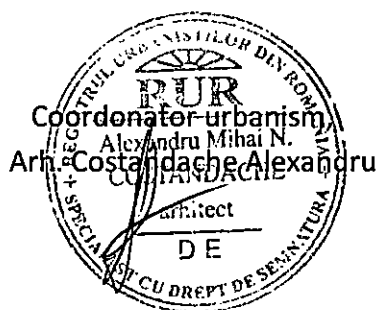
Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT_{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren

CUT_{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.

*CUT raportat la mc/s teren se calculeaza numai in cazul cladirilor inalte ce se desfasoara pe un singur nivel .

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 30639 / 16.02.2021

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale, inițiator SC Sagit Life SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4549/28.11.2018 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la data de 27.11.2020), avizul de oportunitate nr. 16145/04.04.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 149067/30.09.2020, avizul nr. 29459/15.02.2021 al Arhitectului-șef;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale, inițiator SC Sagit Life SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Chițac
/

P. U. Z. SAGIT LIFE

U05-REGLEMENTARI URBANISTICE



LEGENDA

- LIMITA ZONA STUDIATA S= 36675 mp
- LIMITA TEREN CE GENEREAZA PUZ S= 5111 mp
- LIMITE IMOBILE INTABULATE ELECTRONIC ETERRA
- LIMITE IMOBILE EXISTENTE
- LIMITE EDIFICABIL

ZONIFICARE FUNCTIONALA

- ZR3M ZONA MIXTA** JUDEȚUL CONSTANȚA PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA VIATA SPRE NESTUL VIARE
- SV SPATIU VERDE** 29/09/15.02.2021
- EDIFICABIL**

CIRCULATII/ACESE

- CIRCULATIE CAROSABILA
- CIRCULATIE PROPUA PRIN PUZ INITIAT DE SC AMEROPA SA
- CIRCULATII PIETONALE
- ACESE

SPATII VERZI

- SPATIU VERDE -perdea vegetala
- SPATIU VERDE - (fosta zona CF Siloz Traian)
- In afara zonei studiate -reglementat prin PUZ AMEROPA
- SPATIU VERDE - aliniament strada

LIMITE EDIFICABIL

PARCELA DE REFERINTA	LIMITE EDIFICABIL	RETRAGERE MINIMA	FATA DE LIMITA/ RAPORTARE LA
I.E. 242084	limita edificabil ①	6 metri	strada Interioara 4
	limita edificabil ④	4 metri	drum acces existent la nord de I.E. 242084 drum acces propus la sud de I.E.242084 I.E.203240
I.E. 234198	limita edificabil ①	6 metri	strada Interioara 4
	limita edificabil ④	4 metri	drum acces existent la sud de I.E. 234198 fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatiei publice
I.E. 202464	limita edificabil ④	4 metri	drum acces existent la sud de I.E. 202464 I.E.203240
	limita edificabil ⑤	cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	I.E. 202464
I.E. 234211	limita edificabil ①	6 metri	strada Interioara 4 nr.cad 19508
	limita edificabil ④	4 metri	I.E. 202464 I.E.203240 nr.cad 19508
NR.CAD. 19508	limita edificabil ②	17 metri	IE 234211
	limita edificabil ③	23 metri	de la limita edificabil ②
	limita edificabil ④	4 metri	I.E. 222584 I.E.248860 I.E.248980 I.E.248386 I.E.249615 I.E.203240 I.E. 202464

BILANT TERITORIAL/zona studiata

DESTINATIA	MP	%
CONSTRUCTII depozitare, birouri, sedii de firma,locuinte de serviciu, alimentatie publica,comert, service auto, spalatorie auto, prestari servicii, productie nenociva,	14400	39.30
CIRCULATII platforme /carosabil in incinta	2500	6.80
CIRCULATII strazi/trotuare	7480	20.40
SPATII VERZI	12295	33.50
TOTAL	36675	100.00

Inventar de coordonate -Limite PUZ Sistem Stereo 70

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(L+1)	ZR3M	Zonificare propusa	Suprafata mp	P.O.T. %	C.U.T. %	RH
	X [m]	Y [m]							
P1	304612.087	788039.837	27.167	POT maxim 50% CUT maxim 12 mc/ s. teren RH maxim 24 metri P+6E	ZR3M	28775	74.46	50	12 mc/mp teren 3.6 mp ACD/mp teren
P2	304585.338	788035.092	165.411						
P3	304422.234	788007.066	14.822						
P4	304407.815	788005.149	13.032						
P5	304395.002	788002.760	37.818						
P6	304401.518	787965.111	33.142						
P7	304369.980	787959.410	105.180						
P8	304267.836	787930.053	2.290						
P9	304265.816	787929.062	0.961						
P10	304268.000	787920.722	108.397						
P11	304298.980	787816.055	0.158						
P12	304301.030	787808.061	46.533						
P13	304347.847	787821.062	0.167						
P14	304358.504	787823.065	66.072						
P15	304418.428	787843.065	17.067						
P16	304433.978	787851.036	44.837						
P17	304470.787	787876.037	48.007						
P18	304504.230	787911.006	187.412						
P19	304612.895	788038.838	1.265						
S=36675 mp									

S.C. ED COM '96 SRL
Sediul: AGIGEA, alea LILIACULUI, nr. 16
Pct. de lucru:CONSTANTA, b_dul TOMIS, nr.143A, cladirea PROECT S.A.,parter
office.edcom@gmail.com tel. 0241555005/278.0740.356.368

Investitor: SC. SAGIT LIFE SRL (fosta SC. ALPIN LAND SRL)
Adresa: Zona Bd.Aurel Vlaicu, fost incinta Siloz Traian, Poligon 1, lot 2, Municipiul Constanta
Proiect: ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL teritoriu delimitat de calea ferata si teren identificat cu IE 249615, IE 248386, IE 248860, IE 222584 strada Interioara 4 si teren identificat cu IE 203240

Coordonator urbanism: ARH. A COSTANDACHE
Proiectat: C.ARH. R. UNGUREANU
Desenat: INC. E. UNGUREANU

Scara: 1:1
Data: 07/2020

Pr. nr. 14/2018
Faza P.U.Z.
Pi. nr. U05

