



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 90/22.02.2022
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces,
inițiator SC DSD NOI GRUP SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 36999/21.02.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 10659/07.02.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 37633/21.02.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 55646/12.05.2017 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 125, lot 4/1, în suprafață de 1200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245031, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate DSD NOI GRUP SRL conform contractului de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 797/14.04.2016 la Societatea profesională notarială Badea.

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 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către DSD NOI GRUP SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

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,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 36994 / 21.02.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces, inițiator SC DSD NOI GRUP SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 189/26.01.2017(cu valabilitate până la 25.01.2019), certificatul de urbanism nr. 1127/13.03.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la data de 12.03.2022), avizul de oportunitate nr. 55646/12.05.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 52182/13.03.2019 și Raportul informării și consultării publicului nr. 16649/27.01.2021, precum și avizul nr. 10659/07.02.2022 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 zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces, inițiator SC DSD NOI GRUP SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Articolul 5-Utilizari admise

- activitati productie nepoluanta,
- comert,
- birouri si sedii administrative,
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditlonari

-se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

Articolul 7-Utilizari interzise

- 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;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industrial
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- activitati productive poluante
- platforme de precollectare a deseurilor urbane.

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

-deschidere la strada minim 12m si suprafata terenului minim 500mp.

Construirea pe terenuri rezultate in urma dezmembrarii loturilor de teren existente la momentul elaborarii actualei documentatii de urbanism se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Se interzice ulterior aprobarii PUZ dezmembrarea actualelor loturi de teren in loturi mai mici de 500mp.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 20 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 9 -- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

(1)prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari sau egale cu: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 metri pe strazile de categ. a III-a si 5,0 metri fata de drumurile private propuse prin PUZ, cu respectarea plansei de reglementari propuse.Conform Ordonantei 43/1997,actualizate,articol 8,aliniat c),strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor,indiferent de denumire.Conform articol 9,aliniat a)-d),strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc in strazi de categoria I,II, III,IV.Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificari.

(2)depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje,platforme este interzisă.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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 6.0 metri și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de insorire a construcțiilor,unde este cazul;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor în vigoare
- in cadrul parcelelor mai mari de 1500mp se vor respecta distantele minime de 6.0 metri 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 metri de la nivelul solului
- in cazul parcelelor mai mici de 1500mp, existente la momentul intocmirii PUZ,cladirile se pot aplasa la distanta mai mica sau pe limitele laterale,cu respectarea Codului Civil , conform planului de reglementari propuse.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

-distanța între clădiri va fi egală sau mai mare cu 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 auto în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;

-se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;

-in toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;

-se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;

-se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Articolul 13 - Parcaje

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minlm de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, astfel:

- **construcții comerciale** -b)se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50mp; c) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu nr. redus de clienți, pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp.;

d) pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b) ;

-**construcții industriale**(spații pentru producție,spații pentru depozitare) vor fi prevazute parcaje dupa cum urmeaza,in functie de specificul functiunii:a)activitati desfasurate pe o suprafața construita desfasurata de 10-100mp,1 loc de parcare la fiecare 25mp Ad; b)activitati desfasurate pe o suprafața construita desfasurata de 100-1000mp,1 loc de parcare la fiecare 150mp Ac; activitati desfasurate pe o suprafața construita desfasurata mai mare de 1000mp,1 loc de parcare la fiecare 100mp Ac;

-Pentru construcțiile ce inglobeaza spații cu diferite destinatii,locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte,asa cum sunt prevazute prin prezentul regulament;

- Pentru toate funcțiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

Articolul14 -- Inaltimea constructiilor

- Inaltimea constructiilor va fi maxim 20m;

- Se admite cresterea inaltimei maxime la 22m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren;

- Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

-Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit,este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitara

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
- d) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:*

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Pe zonele unde vor fi retrageri de la limitele laterale și posterioare mai mari sau egale cu 6 metri, se vor amenaja pe o distanță de 1 metru de la limitele terenurilor spații verzi de protecție, cu vegetație mică, medie și înaltă, amenajate pe pământ vegetal.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurată de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

Articolul 18- Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
· Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

POTmaxim-60%

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 cadastrului, 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, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CUTmaxim-10MC/MP TEREN.

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 unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse. Astfel, valoarea existentă a C.U.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.11.2018** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se va prezenta dovada achitării taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2 solicitată prin certificatul de urbanism, în valoare de 15 lei.
- ❖ 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.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.07.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, în următoarele condiții:

- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - **planul de acțiune** aferent PUZ, solicitat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) 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;
 - **acord Unicredit Bank** solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1127/2020;
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** vor fi realizate următoarele corecturi / precizări:

- în cuprinsul RLU prevederile din partea II vor fi preluate integral în partea IV, fără trimiteri de la un capitol la altul; se va evita condiționarea autorizării construcțiilor de elaborarea unor documentații de tip PUD;
- art. 2 – utilizări admise cu condiționări – se vor exemplifica unitățile și serviciile admise cu condiționări;
- art. 3 – utilizări interzise – se vor stabili condițiile în care vor putea fi construite locuințe de serviciu (număr maxim de unități locative, procent maxim de suprafață desfășurată alocată funcțiunii de locuire raportat la funcțiunea industrială, locuirea colectivă nu va putea fi organizată în absența activităților industriale sau de depozitare pe lotul respectiv, etc.) în vederea respectării compatibilității funcțiunilor;
- art. 10 – înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – se vor prezenta distinct modul de calcul al înălțimii maxime a construcțiilor, exprimată în metri și număr de niveluri, raportat la funcțiunea adăpostită (hale, clădiri administrative, etc.) și vor fi eliminate prevederile care nu corespund caracterului industrial;
- art. 13 – spații plantate – se va stabili suprafața minimă de spațiu verde care se va asigura pe pământ vegetal;
- art. 15 - POT – se vor elimina prevederile extrase din legislația specifică referitoare la modul de calcul al POT și la excepțiile de calcul;
- art. 16 – CUT - se vor elimina prevederile extrase din legislația specifică referitoare la modul de calcul al CUT și la excepțiile de calcul;
- ❖ în planșa **Reglementări urbanistice** se vor opera următoarele modificări:
 - se vor reprezenta diferențiat circulațiile carosabile / pietonale, publice / private, în vederea evitării confunziilor;
 - se va reprezenta bilanțul teritorial pe funcțiuni,
 - se vor evidenția spațiile verzi existente și propuse la nivelul zonei de studio, dacă este cazul;
 - vor fi eliminate semnele de circulație;
 - vor fi eliminate extrasele din RLU (utilizări, amenajare spații verzi, parcaje)
- ❖ în planșa **Regim juridic** – se va corecta reprezentarea proprietății private și a domeniului public;
- ❖ Având în vedere că Raportul Informării și consultării publicului a fost emis în martie 2019, coroborat cu faptul că au fost depășite termenele precizate la art. 56 alin. (6-7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(6) Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.
- ❖ (7) *În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism."*

apreciem că este necesară reluarea procedurii de informare și consultare a publicului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.11.2021** s-a stabilit:

- ❖ este necesară revizuirea documentației prezentate cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 prin:
 - prezentarea memoriului general cu structura stabilită prin GM-010-2000 (de la cap. 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică nu se mai respectă structura, fiind

inserat conținutul RLU, lipsind astfel informații despre modernizarea circulației, zonificarea funcțională și bilanțul funcțional, echiparea edilitară, protecția mediului și obiectivele de utilitate publică, realinierea de parcele prevăzute în partea desenată, condițiile și precizările din avizele obținute, inclusiv avizele obținute și studiile de fundamentare elaborate);

- corelarea profilelor stradale cu legislația în vigoare - strada de categorie IV prevăzută pe planșa de reglementări urbanistice cu profil de 13 metri se încadrează la categoria III, precum și corelarea cu RLU în ceea ce privește retragerea clădirilor față de aliniament cu precizarea dacă se menține cel existent sau este prevăzut un nou aliniament;
- prezentarea profilului stradal și precizarea categoriei str. Industrială, precum și corelarea cu RLU în ceea ce privește retragerea clădirilor față de aliniament;
- prezentarea bilanțului funcțional la nivel de parcelă cu precizarea procentului de spațiu verde la sol;
- corelarea precizărilor din legenda planșei de Reglementări urbanistice (există circulații ce aparțin domeniului privat) cu planșa Proprietatea terenurilor în care aceleași terenuri sunt menționate ca proprietăți private (domeniul public și domeniul privat aparțin statului/ județului/ municipiului în funcție de importanță);
- reformulare «terenuri proprietate privată propuse prin PUZ să aibă utilitate publică» - utilitatea publică o pot avea obiective, servicii, etc - dacă se propun obiective de utilitate de publică ce constau în realizarea unei trame stradale cu caracter public trebuie menționată și circulația terenurilor, terenurile proprietate privată grevate de o servitute de utilitate publică putând fi expropriate ulterior PUZ; dacă se intenționează menținerea străzilor în proprietatea privată dar sunt grevate de servituții de acces pentru parcelele care nu au acces direct la străzile publice se rezervă terenuri pentru acestea, menționându-se ca atare. În funcție de opțiune propunerea trebuie corelată și cu planul de acțiune (în cel prezentat se menționează că toate costurile pentru realizarea drumurilor, accesurilor și utilităților din zona drumurilor vor fi suportate de municipalitate);
- ❖ având în vedere faptul că strada propusă la vest de limita PUZ afectează alte proprietăți care nu sunt studiate prin documentație este necesară extinderea planului suport (doar pentru studiu) cu integrarea proprietăților și a fondului construit existent în proximitate;
- ❖ pentru evitarea unor confuzii și pentru respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - GM-010-2000 - este necesară respectarea denumirii pieselor desenate conform ghid.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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. 1127/13.03.2020, valabil până la 12.03.2022.

Arhitect Șef,
Arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape above a horizontal line with several strokes underneath.

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE

CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:Plan urbanistic zonal delimitat de str.Industrială,aleile de acces perpendiculare pe aceasta si limitele cadastrale IE212348 si IE203732

Beneficiar:SC DSD GRUP NOI SRL

Proiectant:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

Data elaborării:APRILIE 2018

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției consta în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiată de 33200mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesară în vederea conversiei funcționale a terenului ce generează PUZ și mărirea indicatorilor urbanistici,dacă este cazul,cu 20%.PUZ-ul va permite ulterior construirea pe terenurile studiate ale unor imobile cu funcțiunea de depozitare,producție nepoluantă,comert și birouri.

Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 1200mp (din acte), 1200 mp din măsuratori.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001 și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor și reconversia funcțională unde este cazul
- organizarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți,permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică,dacă există.

Documentația de urbanism 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 din zona studiată.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța

-HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța

-HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o fostă zonă industrială, ce în prezent are potențial de dezvoltare pentru servicii, producție nepoluantă, birouri, comerț, show-room-uri și depozitare, funcțiunile industriale disparând în timp și luându-le locul funcțiunile de mai sus.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă industrială. Zona studiată este între str. Industrială, aleile de acces perpendiculare pe aceasta și limitele cadastrale IE212348 și IE203732. Amplasamentul studiat are adresa pe bd. Aurel Vlaicu nr. 125, lot 4/1. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Str. Industrială, bd. Aurel Vlaicu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone industriale și de depozitare.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține SC DSD NOI GRUP SRL, conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, prelungit prin HCL 327/2015, zona studiată face parte din ZRA 2a - Subzona unităților predominant industriale.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteza maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat pe o alee de acces privată, rezultată din dezmembrarea unui lot mai mare, beneficiind de acces ușor din str. Industrială și Bd. Aurel Vlaicu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Producție nepoluantă
- Depozitare
- Comerț

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie. La unele imobilele au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a fațadelor, dar există și imobile vechi, aflate în stare de degradare, care nu sunt folosite.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2[^]1) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reconversie funcțională, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc. Scopul reconversiei funcționale în această zonă este de a scădea cu minim 50% poluarea generată de activitățile existente în momentul executiei PUG Constanta.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare ca și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, astfel:*

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

Pe parcela ce a generat PUZ se vor amenaja spații verzi pe fațade și la nivelul solului în procent de 50% din suprafața terenului, respectiv 600mp.

2.8. OPȚIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității extinderii imobilului existent tip hală, cu încadrare în indicatorii maximi propuși. Imobilul urmează a fi folosit pentru desfășurarea activităților de depozitare, comerț și birourile aferente acestor activități.

Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren din zona studiată, în prezent neexistând circulații auto și pietonale, accesuri și spații verzi corect amenajate.

2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul ce a generat PUZ este în prezent construit și utilizat. Zona studiată nu are spații verzi amenajate corespunzător, circulații auto și pietonale, accesuri și nici locuri de parcare delimitate și semnalizate. Zona studiată, aflată în sud-vestul municipiului Constanta, lângă importante artere de circulație, nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999,prelungit prin HCL 327/2015, zona studiată face parte din ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale.

Conform PUG Constanta,indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- o Funcțiuni admise:
 - activitati industriale productive,nepoluante,desfasurate in constructii industriale mare,care necesita suprafete mari de teren;activitati productive desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii
- o Regim de inaltime : maxim 20metri
- o POT = 50 %
- o CUT = 10mc/mp teren

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din suprafata totala a terenului si de minim 50% spatiu verde in interiorul fiecarei parcele, amenajat la sol,pe fatade,pe imprejmuiuri,pe acoperisuri,pe terase,balcoane,logii din zona de studiu a PUZ.

Astfel suprafata de spatiu verde amenajat la sol,conform bilant teritorial propus,va fi de 6900 mp, reprezentand 20,8 % din suprafata terenului studiat prin PUZ .

3.4.CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația își propune modificarea si reorganizarea tramei stradale din zona studiata,constituata din alei carosabile proprietate privata de utilitate publica, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrarile de constructii si amenajari autorizate pe raza municipiului Constanta, conform articol 3.6.1.**

Accesul carosabil pe si pentru lotul ce a generat prezenta documentatie se va realiza din aleile carosabile propuse,rezultate prin extinderea conform legislatiei in vigoare si modernizare aleilor existente,subdimensionate,acesta fiind pozitionat pe colt.Aleile carosabile propuse vor fi drumuri private,conform planului de reglementari propuse-circulatii,ce vor permite accesul riveranilor si al masinilor de interventie,gunoi,etc...Drumurile propuse sunt de categoria III si categoria IV,cu latimi maixme de 13metri,respectiv 8,5metri,avand sens dublu,respectiv sens unic.

3.5.ZONIFICARE FUNCTIONALA-REGLEMENTARI,BILANT.TERITORIAL,INDICI URBANISTICI

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 33200mp isi va pastra limita unitatii teritoriale de referinta din P.U.G.Constanta si va avea din punct de vedere operațional o singura zona de reglementare propusa:

ZR 1 - Zona activitati productie nepoluanta,depozitare,comert,birouri.

UTILIZARI ADMISE

- activitati productie nepoluanta,

- comert,
- birouri
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

UTILIZARI INTERZISE

- 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;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industrial
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
Steren	33200mp	33200mp
Sconstruit	13943,77mp(42%)	18397,64mp(55,4%)
Sverde	4256,23mp(12,9%)	6900mp(20,8%)
Scirculatii,platforme	15000mp(45,1%)	7902,36mp(23,8%)

Hmaxim admisibil propus este 20metri. Aceasta inaltime poate creste la 22metri in vederea amplasarii de echipamente sau instalatii necesare functiunilor propuse pe teren.

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studiul geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului .

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T. maxim admis= 60%

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, 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, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

C.U.T. maxim = 10mc/mp teren.

Condiții de depășire a CUT

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.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral= 245031 și S= 1200 mp, situat pe Bd.Aurel Vlaicu,nr.125,lot 4.1, va face parte ZR1 si va prezenta urmatorii indicatori urbanistici:
P.O.T.max. propus= 60%
C.U.T. max. propus= 10mp/mp teren
R.H. propus=20metri

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte înveliuri impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
- d) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonală propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Funcțiunile propuse în zona de studiu nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului, în afara de cele precizate în decizia emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanța.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi menținut și reabilitat, cu respectarea utilizărilor admise în zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

Având în vedere că bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

La toate activitățile viitoare se vor respecta legislația de mediu, normele sanitare, normele de protecție a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obișnuit, fara probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Se vor realiza doua drumuri private pe terenuri apartinand beneficiarilor loturilor pozitionate de-a lungul acestora,conform planului de reglementari urbanistice si planului privind circulatia juridica a terenurilor.

CAPITOLUL 4


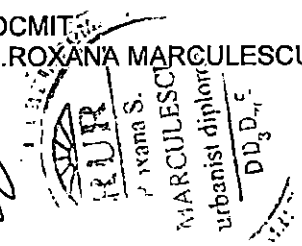
CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respect principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viață si de lucru prin eliminarea disfuncționalităților;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- scaderea poluarii in zonele industriale vechi,dezafectate,prin reconversia functionala;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT
URB.ROXANA MARCULESCU



URB
Roxana S.
MARCULESCU
urbanist diplomat
D.D. 5

PROIECT NR.16/2018

**DENUMIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE
CADASTRALE IE212348 SI IE203732**

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES
PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732**

BENEFICIAR:SC DSD NOI GRUP SRL

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ROXANA MARCULESCU

PROIECT NR.16/2018

DENUMIRE: PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. INDUSTRIALA, ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 – ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 - Zone protejate

CAPITOLUL 10 – CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII – PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelor

Articolul 9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul 12- Circulatii si accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul 15-Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 16- Conditii de echipare edilitara

Articolul 17- Spatii libere si plantate

Articolul 18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I**DISPOZITII GENERALE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectură și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafețele minime de spații verzi în județul Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE**Articolul 1 – Definiție și scop**

- 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 pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele PUZ.
- 2) Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

- (1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ,pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.
- (3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.
- (4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II**REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR****CAPITOL 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL**

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.
Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat, cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.
Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele de utilitati obtinute prin certificatul de urbanism, parte integranta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.
Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile aflate in zona de studiu, alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite in plansa de reglementari.
Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;

- Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului;
- Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.
- Utilizari permise: Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;
- Utilizari admise cu conditii: Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice, de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.
- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra bunei desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. Conform Ordonantei 43/1997, actualizate, articol 8, aliniat c), strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor, indiferent de denumire. Conform articol 9, aliniat a-d, strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc in strazi de categoria I, II, III, IV. Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificari. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Accesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc...

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;
- Utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;
- Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista

conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

Se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati,parte componenta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor;

- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care li greveaza) ale acestuia.

Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public), decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentierii sau crearii de spatii verzi si plantate,in functie de destinatia si capacitatea constructiei,conform HCJC 115/2013.

Imprejmuirile vor fi realizare conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii(organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 - ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR1 - zona activitati productie nepoluanta,comert,birouri,depozitarea si distributia de bunuri si materiale

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 - TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

(1) Zona studiată prin PUZ nu se încadrează în nici o zonă protejată.

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent industrială, de producție și depozitare, precum și cu echipamente publice.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

- activitati productie nepoluanta,
- comert,
- birouri si sedii administrative,
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

-se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

Articolul 7-Utilizari interzise

- 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;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industrial
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- activitati productive poluante
- platforme de precolectare a deseurilor urbane.

SECȚIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- deschidere la strada minim 12m si suprafata terenului minim 500mp.

Construirea pe terenuri rezultate in urma dezmembrarii loturilor de teren existente la momentul elaborarii actualei documentatii de urbanism se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Se interzice ulterior aprobarii PUZ dezmembrarea actualelor loturi de teren in loturi mai mici de 500mp.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

-(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **20 metri**; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii,se va urmari exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

(1)prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi inasa obligatoriu mai mari sau egale cu: **10,0 metri** pe strazile de categ. a II-a, respectiv **6,0 metri** pe strazile de categ. a III-a si **5,0 metri** fata de drumurile private propuse prin PUZ,cu respectarea plansei de reglementari propuse.Conform Ordonantei 43/1997,actualizate,articol 8,aliniat c),strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor,indiferent de denumire.Conform articol 9,aliniat a)-d),strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc in strazi de categoria I,II, III,IV.Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificari.

(2)depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje,platforme este interzisă.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor: este permisă numai dacă se respectă:

- 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 **6.0 metri** și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor,unde este cazul;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare
- in cadrul parcelelor mai mari de 1500mp se vor respecta distantele minime de **6.0 metri** 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 metri** de la nivelul solului
- in cazul parcelelor mai mici de 1500mp, existente la momentul intocmirii PUZ,cladirile se pot aplasa la distanta mai mica sau pe limitele laterale,cu respectarea Codului Civil , conform planului de reglementari propuse.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare cu 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 auto în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
 - se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
 - se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alee, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Articolul 13 - Parcaje

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcuri publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de

parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, astfel:

- **constructii comerciale** -b)se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp; c) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;

d) pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b) ;

-**constructii industriale**(spatii pentru productie,spatii pentru depozitare) vor fi prevazute parcaje dupa cum urmeaza,in functie de specificul functiunii:a)activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 10-100mp,1 loc de parcare la fiecare 25mp Ad; b)activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 100-1000mp,1 loc de parcare la fiecare 150mp Ac; activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata mai mare de 1000mp,1 loc de parcare la fiecare 100mp Ac;

-Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii,locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte,asa cum sunt prevazute prin prezentul regulament;

- Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

Articolul 14 – Inaltimea constructiilor

- Inaltimea constructiilor va fi maxim 20m;

- Se admite cresterea inaltimii maxime la 22m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren;

- Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

-Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit,este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială,caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;

- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.
- La faza DTAC, documentația care sta la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - piese scrise:
 - memoriu tehnic arhitectura și celelate 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, reprezentând un criteriu 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 iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabil

autorizarii,acordul proprietarilor acestora,

c) obtinerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea institutiilor specificate de catre administratia publica locala prin certificatul de urbanism,

d)in cazul constructiilor din ZRS,daca este vorba de antene necesare acestora,cu respectarea legislatiei specifice acestora.

Articolul 17- Spatii verzi si plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cat si a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta,astfel:*

- constructiile comerciale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;

- constructiile industriale vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%;

- constructiile administrative vor fi prevazute spatii verzi cu rol decorativ si de protectie cu o suprafata min. de 50%.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Pe zonele unde vor fi retrageri de la limitele laterale si posterioare mai mari sau egale cu 6metri,se vor amenaja pe o distanta de 1metru de la limitele terenurilor spatii verzi de protectie,cu vegetatie mica, medie si inalta,amenajate pe pamant vegetal.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcelele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelelor,conform legislatiei specifice.

Articolul 18- Imprejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

- împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Imprejmuirile vor fi realizate astfel incat sa se incadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maxima a imprejmuirilor va fi de 1,80m spre strada si 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominat de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

POTmaxim-60%

PROIECT NR.16/2018

DENUMIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, 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, C.U.T. și utilizări admise. Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CUTmaxim-10MC/MP TEREN.

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. Astfel, valoarea existentă a C.U.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

CAPITOLUL 11- INTRAREA ÎN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea în vigoare

Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,
Urb. Marculescu, Roxana

PLAN DE ACTIUNE

Planul de actiune pentru zona de studiu este prezentat mai jos.

Etapizarea si finantarea lucrarilor propuse prin PUZ va fi astfel:

Timp scurt (1 - 3 luni):

- costuri suportate de către beneficiarul terenului ce a generat PUZ:
- obținerea certificatului de urbanism, a avizelor necesare, întocmirea proiectului și obținerea autorizației de construcție pentru investiția propusă pe terenul ce a generat PUZ

Timp mediu (6 luni):

- costuri suportate de către beneficiarul terenului ce a generat PUZ:
- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplutură etc.)
- executarea construcțiilor la roșu (fundații ziduri stâlpi și învelitori)
- executarea racordurilor și branșamentelor

Timp lung (1 an):

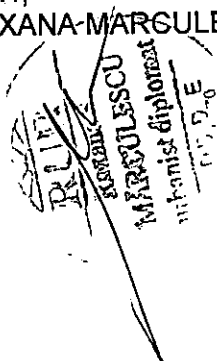
- costuri suportate de către beneficiarul terenului ce a generat PUZ:
- construire căi de acces corespunzătoare în incintă
- executarea finisajelor clădirilor
- realizarea rețelelor interioare
- dotare clădirii cu echipamente
- recepționarea și intabularea construcției propuse

Etapizarea si finantarea lucrarilor propuse prin PUZ pe restul zonei de studiu va fi astfel:

Timp foarte lung (peste 3 ani)

- costuri suportate de către beneficiarii loturilor deservite de drumurile private propuse:
- obținere autorizație de construcție pentru drumurile carosabile și accesurile pietonale propuse
- amplasare rețele edilitare subterane necesare loturilor deservite de către acestea în zona drumurilor private nou propuse, dacă este cazul
- realizarea investiției
- recepționarea și intabularea investițiilor propuse.

INTOCMIT,
URB.ROXANA-MARGULESCU


MARGULESCU
urbanist diplomant
C.N. D-0



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 90/22.02.2022
privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces,
inițiator SC DSD NOI GRUP SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de _____ 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 36999/21.02.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 10659/07.02.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 37633/21.02.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP 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,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- Ordinului MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 55646/12.05.2017 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.

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu nr. 125, lot 4/1, în suprafață de 1200 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 245031, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate DSD NOI GRUP SRL conform contractului de vânzare cumpărare, autentificat sub nr. 797/14.04.2016 la Societatea profesională notarială Badea.

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 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către DSD NOI GRUP SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

_____ pentru, _____ împotrivă, _____ abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL,
VIORELA-MIRABELA CĂLIN**

CONSTANȚA

NR. _____ / _____ 2022



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
PRIMAR
Nr. 36994 / 21.02.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces, inițiator SC DSD NOI GRUP SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 189/26.01.2017(cu valabilitate până la 25.01.2019), certificatul de urbanism nr. 1127/13.03.2020 (a cărui valabilitate a fost prelungită conform legii până la data de 12.03.2022), avizul de oportunitate nr. 55646/12.05.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 52182/13.03.2019 și Raportul informării și consultării publicului nr. 16649/27.01.2021, precum și avizul nr. 10659/07.02.2022 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 zona delimitată de șos. Industrială și alei de acces, inițiator SC DSD NOI GRUP SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Articolul 5-Utilizari admise

- activitati productie nepoluanta,
- comert,
- birouri si sedii administrative,
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

-se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

Articolul 7-Utilizari interzise

- 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;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- activitati productive poluante
- platforme de precolectare a deseurilor urbane.

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

-deschidere la strada minim 12m si suprafata terenului minim 500mp.

Construirea pe terenuri rezultate in urma dezmembrarii loturilor de teren existente la momentul elaborarii actualei documentatii de urbanism se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Se interzice ulterior aprobarii PUZ dezmembrarea actualelor loturi de teren in loturi mai mici de 500mp.

Prezenta documentatie de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

-(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de 20 metri; daca adancimea parcelei se micsoareaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii,se va urma exproprierea intregii parcele.In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 9 -- Amplasarea cladirilor fata de aliniament

In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public. Cladirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase fata de acesta, dupa cum urmeaza:

(1)prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari sau egale cu: 10,0 metri pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6,0 metri pe strazile de categ. a III-a si 5,0 metri fata de drumurile private propuse prin PUZ, cu respectarea plansei de reglementari propuse.Conform Ordonantei 43/1997,actualizate,articol 8,aliniat c),strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor,indiferent de denumire.Conform articol 9,aliniat a)-d),strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc in strazi de categoria I,II, III,IV.Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificari.

(2)depasirea aliniamentului cu trepte de acces in cladire, rampe de acces la garaje,platforme este interzisă.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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 6.0 metri și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor,unde este cazul;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare
- in cadrul parcelelor mai mari de 1500mp se vor respecta distantele minime de 6.0 metri 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 metri de la nivelul solului
- in cazul parcelelor mai mici de 1500mp, existente la momentul intocmirii PUZ,cladirile se pot aplasa la distanta mai mica sau pe limitele laterale,cu respectarea Codului Civil , conform planului de reglementari propuse.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventii in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare cu 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 auto în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;
 - in toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
 - se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
 - se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabila.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției.Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor.

În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției,din acest motiv,propunandu-se circulații de utilitate publica pentru riverani și vizitatorii acestora,pentru masinile de intervenție și masinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privata a acestora.

In sensul prezentului articol,prin accese pietonale se inteleg caile de acces pentru pietoni,dintr-un drum public,care pot fi: trotuare,alei,strazi pietonale,piete pietonale,precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau,dupa caz,pe terenuri proprietate privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Articolul 13 - Parcaje

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alei sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiile de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcări publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numarul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minlm de locuri de parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, astfel:

- constructii comerciale -b)se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp; c) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;

d) pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b) ;

-constructii industriale(spatii pentru productie,spatii pentru depozitare) vor fi prevazute parcaje dupa cum urmeaza,in functie de specificul functiunii:a)activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 10-100mp,1 loc de parcare la fiecare 25mp Ad; b)activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 100-1000mp,1 loc de parcare la fiecare 150mp Ac; activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata mai mare de 1000mp,1 loc de parcare la fiecare 100mp Ac;

-Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii,locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte,asa cum sunt prevazute prin prezentul regulament;

- Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

Articolul 14 – Înălțimea construcțiilor

- Înălțimea construcțiilor va fi maxim 20m;

- Se admite creșterea înălțimii maxime la 22m pentru amplasarea de echipamente și instalații necesare funcțiilor propuse pe teren;

- Se admit depășiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa clădirilor învecinate în cazul regimului de construire înșiruit sau cuplat;

-Înălțimea acoperisului nu va depăși gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea regimului maxim de înălțime, stabilite în cadrul reglementărilor cuprinse în prezentul regulament.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit,este admisă realizarea de subsoluri și demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale.

Articolul 15 – Aspectul exterior al clădirilor

Conformitatea volumetrică se realizează prin observarea,aplicarea și respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adică a procentului de ocupare a teritoriului și a coeficientului de utilizare a terenului,precum și a regimului maxim de înălțime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zonă.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiilor adăpostite;

- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială, cărămidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbană a spațiilor publice din zonă;
- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitară

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau marirea de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabilul autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
- d) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:*

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Pe zonele unde vor fi retrageri de la limitele laterale și posterioare mai mari sau egale cu 6 metri, se vor amenaja pe o distanță de 1 metru de la limitele terenurilor spații verzi de protecție, cu vegetație mica, medie și înaltă, amenajate pe pământ vegetal.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

Articolul 18- Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:
· Împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului. Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

POTmaxim-60%

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 cadastrului, 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, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

CUTmaxim-10MC/MP TEREN.

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. Astfel, valoarea existentă a C.U.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unor noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **21.11.2018** s-au stabilit următoarele:

- ❖ se va prezenta dovada achitării taxei de avizare Comisia de specialitate nr. 2 solicitată prin certificatul de urbanism, în valoare de 15 lei.
- ❖ 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.

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **20.07.2020** s-a avizat favorabil documentația prezentată, în următoarele condiții:

- ❖ documentația prezentată va fi **completată** cu:
 - **planul de acțiune** aferent PUZ, solicitat în conformitate cu prevederile art. 18 alin. (3) 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;
 - **acord Unicredit Bank** solicitat prin certificatul de urbanism nr. 1127/2020;
- ❖ în **Regulamentul local de urbanism** vor fi realizate următoarele corecturi / precizări:

- în cuprinsul RLU prevederile din partea II vor fi preluate integral în partea IV, fără trimiteri de la un capitol la altul; se va evita condiționarea autorizării construcțiilor de elaborarea unor documentații de tip PUD;
- art. 2 – utilizări admise cu condiționări – se vor exemplifica unitățile și serviciile admise cu condiționări;
- art. 3 – utilizări interzise – se vor stabili condițiile în care vor putea fi construite locuințe de serviciu (număr maxim de unități locative, procent maxim de suprafață desfășurată alocată funcțiunii de locuire raportat la funcțiunea industrială, locuirea colectivă nu va putea fi organizată în absența activităților industriale sau de depozitare pe lotul respectiv, etc.) în vederea respectării compatibilității funcțiunilor;
- art. 10 – înălțimea maximă admisibilă a clădirilor – se vor prezenta distinct modul de calcul al înălțimii maxime a construcțiilor, exprimată în metri și număr de niveluri, raportat la funcțiunea adăpostită (hale, clădiri administrative, etc.) și vor fi eliminate prevederile care nu corespund caracterului industrial;
- art. 13 – spații plantate – se va stabili suprafața minimă de spațiu verde care se va asigura pe pământ vegetal;
- art. 15 - POT – se vor elimina prevederile extrase din legislația specifică referitoare la modul de calcul al POT și la excepțiile de calcul;
- art. 16 – CUT – se vor elimina prevederile extrase din legislația specifică referitoare la modul de calcul al CUT și la excepțiile de calcul;
- ❖ în planșa **Reglementări urbanistice** se vor opera următoarele modificări:
 - se vor reprezenta diferențiat circulațiile carosabile / pietonale, publice / private, în vederea evitării confunziilor;
 - se va reprezenta bilanțul teritorial pe funcțiuni,
 - se vor evidenția spațiile verzi existente și propuse la nivelul zonei de studio, dacă este cazul;
 - vor fi eliminate semnele de circulație;
 - vor fi eliminate extrasele din RLU (utilizări, amenajare spații verzi, parcaje)
- ❖ în planșa **Regim juridic** – se va corecta reprezentarea proprietății private și a domeniului public;
- ❖ Având în vedere că Raportul Informării și consultării publicului a fost emis în martie 2019, coroborat cu faptul că au fost depășite termenele precizate la art. 56 alin. (6-7) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul:

"(6) Documentațiile de amenajare a teritoriului sau de urbanism, elaborate conform legislației în vigoare, care au avizele și acordurile prevăzute de lege și solicitate prin certificatul de urbanism, precum și tarifele de exercitare a dreptului de semnătură achitate pentru specialiștii care au elaborat documentațiile, se promovează de către primar, în vederea aprobării prin hotărâre a consiliului local/Consiliului General al Municipiului București, pe baza referatului de specialitate al arhitectului-șef, în termen de maximum 30 de zile de la data înregistrării documentației complete la registratura primăriei.
- ❖ (7) *În termen de maximum 45 de zile de la finalizarea dezbaterii publice și înaintarea expunerii de motive elaborate de primar/președintele consiliului județean și a raportului de specialitate elaborat de către arhitectul-șef, consiliul județean sau local are obligația să emită o hotărâre prin care aprobă sau respinge documentația de amenajare a teritoriului sau urbanism."*

apreciem că este necesară reluarea procedurii de informare și consultare a publicului.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **11.11.2021** s-a stabilit:

- ❖ este necesară revizuirea documentației prezentate cu respectarea reglementării tehnice GM-010-2000 prin:
 - prezentarea memoriului general cu structura stabilită prin GM-010-2000 (de la cap. 3 Propuneri de dezvoltare urbanistică nu se mai respectă structura, fiind

inserat conținutul RLU, lipsind astfel informații despre modernizarea circulației, zonificarea funcțională și bilanțul funcțional, echiparea edilitară, protecția mediului și obiectivele de utilitate publică, realinierea de parcele prevăzute în partea desenată, condițiile și precizările din avizele obținute, inclusiv avizele obținute și studiile de fundamentare elaborate);

- corelarea profilelor stradale cu legislația în vigoare - strada de categorie IV prevăzută pe planșa de reglementări urbanistice cu profil de 13 metri se încadrează la categoria III, precum și corelarea cu RLU în ceea ce privește retragerea clădirilor față de aliniament cu precizarea dacă se menține cel existent sau este prevăzut un nou aliniament;
- prezentarea profilului stradal și precizarea categoriei str. Industrială, precum și corelarea cu RLU în ceea ce privește retragerea clădirilor față de aliniament;
- prezentarea bilanțului funcțional la nivel de parcelă cu precizarea procentului de spațiu verde la sol;
- corelarea precizărilor din legenda planșei de Reglementări urbanistice (există circulații ce aparțin domeniului privat) cu planșa Proprietatea terenurilor în care aceleași terenuri sunt menționate ca proprietăți private (domeniul public și domeniul privat aparțin statului/ județului/ municipiului în funcție de importanță);
- reformulare «terenuri proprietate privată propuse prin PUZ să aibă utilitate publică» - utilitatea publică o pot avea obiective, servicii, etc - dacă se propun obiective de utilitate publică ce constau în realizarea unei trame stradale cu caracter public trebuie menționată și circulația terenurilor, terenurile proprietate privată grevate de o servitute de utilitate publică putând fi expropriate ulterior PUZ; dacă se intenționează menținerea străzilor în proprietatea privată dar sunt grevate de servituții de acces pentru parcelele care nu au acces direct la străzile publice se rezervă terenuri pentru acestea, menționându-se ca atare. În funcție de opțiune propunerea trebuie corelată și cu planul de acțiune (în cel prezentat se menționează că toate costurile pentru realizarea drumurilor, accesurilor și utilităților din zona drumurilor vor fi suportate de municipalitate);
- ❖ având în vedere faptul că strada propusă la vest de limita PUZ afectează alte proprietăți care nu sunt studiate prin documentație este necesară extinderea planului suport (doar pentru studiu) cu integrarea proprietăților și a fondului construit existent în proximitate;
- ❖ pentru evitarea unor confuzii și pentru respectarea Ghidului privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal - GM-010-2000 - este necesară respectarea denumirii pieselor desenate conform ghid.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

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 construcție (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. 1127/13.03.2020, valabil până la 12.03.2022.

Arhitect Șef,
Arh. Dan Petre Leu

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, angular shape above a horizontal line with some scribbles underneath.

MEMORIU TEHNIC

CAPITOLUL 1 –INTRODUCERE
CAPITOLUL 2 –STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII
CAPITOLUL 3-PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA
CAPITOLUL 4-CONCLUZII SI MASURI IN CONTINUARE

CAPITOLUL 1

INTRODUCERE

1.1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTAȚIEI

Denumirea lucrării:Plan urbanistic zonal delimitat de str.Industrială,aleile de acces perpendiculare pe aceasta si limitele cadastrale IE212348 si IE203732

Beneficiar:SC DSD GRUP NOI SRL

Proiectant:BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA MARCULESCU ROXANA

Data elaborării:APRILIE 2018

1.2. OBIECTUL DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM

Obiectivul general al investiției constă în realizarea unui plan urbanistic zonal pentru zona studiată de 33200mp.Realizarea planului urbanistic zonal este necesară în vederea conversiei funcționale a terenului ce generează PUZ și mărirea indicatorilor urbanistici,dacă este cazul,cu 20%.PUZ-ul va permite ulterior construirea pe terenurile studiate ale unor imobile cu funcțiunea de depozitare,producție nepoluantă,comert și birouri.

Suprafața amplasamentului ce a generat PUZ este de 1200mp (din acte), 1200 mp din măsuratori.

Documentația de urbanism se va corela cu prevederile planurilor urbanistice anterior aprobate, în concordanță cu funcțiunile existente, cu vecinătățile imediate și cu solicitările populației.

Conținutul documentației de urbanism va răspunde cerințelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr. 350/2001și va trata următoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor și reconversia funcțională unde este cazul
- organizarea rețelei stradale
- organizarea urbanistic-architecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.)
- dezvoltarea infrastructurii edilitare
- statutul juridic și circulația terenurilor
- zone protejate și servituți,permisiuni, restricții – reglementări specifice detaliate,incluse în regulamentul local de urbanism aferent PUZ
- actualizarea planurilor topografice cu menționarea obiectivelor de utilitate publică,dacă există.

Documentația de urbanism 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 din zona studiată.

1.3.SURSE DE DOCUMENTARE

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de urbanism:

-Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare cu Normele de aplicare aferente

- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism

- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil

- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată

- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare

- Legea nr. 42/2010, privind darea în administrarea autorităților administrației publice locale a unor bunuri aflate în domeniul public al statului (cuveta lac Siutghiol)

- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului

- HG nr. 445/2009, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului

- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației

- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane

- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"

- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013

- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța

- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța

- HCJC 115/22.05.2013-Regulamentul pentru spații verzi în Municipiul Constanța.

CAPITOLUL 2

STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. EVOLUȚIA ZONEI

Terenul ce face obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

Zona studiată este o fostă zonă industrială, ce în prezent are potențial de dezvoltare pentru servicii, producție nepoluantă, birouri, comerț, show-room-uri și depozitare, funcțiunile industriale disparând în timp și luându-le locul funcțiunile de mai sus.

2.2. ÎNCADRAREA ÎN LOCALITATE ȘI ÎN PREVEDERILE PUG

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă industrială. Zona studiată este între str. Industrială, aleile de acces perpendiculare pe aceasta și limitele cadastrale IE212348 și IE203732. Amplasamentul studiat are adresa pe bd. Aurel Vlaicu nr. 125, lot 4/1. Zona beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă :

- Str. Industrială, bd. Aurel Vlaicu.

Vecinătățile sunt reprezentate de zone industriale și de depozitare.

Terenul ce a generat inițiativa întocmirii unui PUZ aparține SC DSD NOI GRUP SRL, conform contract de vânzare-cumpărare anexat.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999, prelungit prin HCL 327/2015, zona studiată face parte din ZRA 2a - Subzona unităților predominant industriale.

2.3. ELEMENTELE CADRULUI NATURAL

Clima municipiului Constanța evoluează pe fondul general al climatului temperat continental cu influențe marine, prezentând anumite particularități legate de poziția geografică și de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Vecinătatea Mării Negre și a lacului Siutghiol asigură umiditatea aerului și reglează încălzirea acestuia.

Regiunea se caracterizează printr-un climat secetos, cu precipitații atmosferice rare, dar însemnate cantitativ. Volumul precipitațiilor anuale este cuprins între 300 și 400 mm/an.

Vântul predominant este cel care bate din direcția N-NE, caracterizându-se printr-o umiditate redusă vara și un aport important de zăpezi și temperaturi scăzute iarna. Municipiul Constanța se află în zona cu viteză maximă anuală, la 10 m deasupra solului, cu 50 ani interval mediu de recurență, având valoarea $U_k = 29$ m/s, careia îi corespunde o presiune a vântului $Q_k = 0,5$ kPa.

Temperaturile medii anuale se înscriu cu valori superioare mediei naționale, de 11,2°C. Temperatura medie iarna este apropiată de 0°C, dar pozitivă, iar vara depășește 25°C. Adâncimea de îngheț se situează la -0,90 m.

Din punct de vedere seismic, Constanța se încadrează în zona seismică cu $a_g = 0,20$ g exprimată în termeni ai accelerației de vârf pentru cutremure cu perioada de revenire de 225 ani, respectiv în zona cu perioada de colț a spectrului de răspuns al zonei respective $T_c = 0,7$ secunde.

Din punct de vedere geomorfologic amplasamentul cercetat este denivelat, cu o diferență de nivel pe direcția SE-NV, coborând către lac; nu se semnalează fenomene de alunecare sau prabușire care să pericliteze stabilitatea viitoarelor construcții.

2.4. CIRCULAȚIA

Amplasamentul care a generat PUZ beneficiază de acces facil din arterele importante de circulație din zonă, fiind situat pe o alee de acces privată, rezultată din dezmembrarea unui lot mai mare, beneficiind de acces ușor din str. Industrială și Bd. Aurel Vlaicu.

2.5. OCUPAREA TERENURILOR

Teritoriul studiat prin PUZ și zonele învecinate sunt caracterizate de existența unor funcțiuni diverse, care nu se incomodează reciproc, fiind compatibile:

- Producție nepoluantă
- Depozitare
- Comerț

În ceea ce privește **calitatea fondului construit**, aceasta este medie. La unele imobilele au fost efectuate lucrări de reabilitare termică a fațadelor, dar există și imobile vechi, aflate în stare de degradare, care nu sunt folosite.

2.6. ECHIPAREA EDILITARĂ

Zona studiată dispune de rețele de utilități: alimentare cu apă, canalizare și alimentare cu energie electrică și termică, gaze naturale și telefonie.

Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legislației în vigoare. Rețelele noi sau extinderea rețelelor existente precum și racordurile la acestea vor fi amplasate în subteran, în conformitate cu prevederile art. 18, alin (2¹) al Regulamentului General de Urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

2.7. PROBLEME DE MEDIU ȘI MĂSURI DE PROTECȚIE A MEDIULUI

Zona studiată nu ridică probleme de mediu, fiind situată în afara arealelor protejate, iar lucrările propuse, de reconversie funcțională, nu impun adoptarea unor măsuri speciale de protecție a mediului, ele constând în măsurile obișnuite ce trebuie avute în vedere la autorizare: măsuri de protecție a mediului în ceea ce privește protejarea împotriva poluării, reducerea riscurilor naturale, realizarea de spații verzi, măsuri de protecția muncii etc. Scopul reconversiei funcționale în această zonă este de a scădea cu minim 50% poluarea generată de activitățile existente în momentul execuției PUG Constanta.

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare cât și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanta, astfel:*

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;
- construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

Pe parcela ce a generat PUZ se vor amenaja spații verzi pe fațade și la nivelul solului în procent de 50% din suprafața terenului, respectiv 600mp.

2.8. OPTIUNILE POPULAȚIEI

Pe terenul ce a inițiat elaborarea PUZ-ului se dorește studierea oportunității extinderii imobilului existent tip hală, cu încadrare în indicatorii maximi propuși. Imobilul urmează a fi folosit pentru desfășurarea activităților de depozitare, comerț și birourile aferente acestor activități.

Se dorește reglementarea tuturor loturilor de teren din zona studiată, în prezent neexistând circulații auto și pietonale, accesuri și spații verzi corect amenajate.

2.9. DISFUNCȚIONALITĂȚI

Terenul ce a generat PUZ este în prezent construit și utilizat. Zona studiată nu are spații verzi amenajate corespunzător, circulații auto și pietonale, accesuri și nici locuri de parcare delimitate și semnalizate. Zona studiată, aflată în sud-vestul municipiului Constanta, lângă importante artere de circulație, nu mai corespunde cerințelor funcționale din momentul întocmirii PUG.

CAPITOLUL 3

PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICĂ

3.1. CONCLUZIILE STUDIILOR DE FUNDAMENTARE – JUSTIFICĂRI

Având în vedere tendințele de dezvoltare ale zonei prezenta documentație de urbanism analizează:

- Oportunitatea mobilării urbane a unor terenuri situate în zona studiată în concordanță cu respectarea prevederilor legale referitoare la:
 - compatibilitatea funcțiilor în zona studiată, conform art. 14 al GHR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare,
 - asigurarea însoririi clădirilor conform OMS nr. 119/2014,
 - asigurarea acceselor obligatorii la lot,
 - asigurarea locurilor de parcare necesare în incinta proprietății
 - asigurarea spațiilor verzi ;
- Identificarea arealelor din PUZ pe care se pot amenaja parcuri publice și spații verzi, fără afectarea domeniului public și a spațiului verde amenajat existent, dacă este cazul.

3.2. PREVEDERI URBANISTICE ÎN VIGOARE

În vederea asigurării coeziunii teritoriale și unei dezvoltări spațiale echilibrate, prezenta documentație de urbanism preia, detaliază și modifică prevederile documentațiilor de urbanism aflate în vigoare.

Potrivit PUG Constanța aprobat prin HCLM nr. 653/1999,prelungit prin HCL 327/2015, zona studiată face parte din ZRA 2a - Subzona unitatilor predominant industriale.

Conform PUG Constanta,indicatorii urbanistici admisi in zona studiata sunt astfel:

- o Funcțiuni admise:
 - activitati industriale productive,nepoluante,desfasurate in constructii industriale mare,care necesita suprafete mari de teren;activitati productive desafasurate in constructii industriale mici si mijlocii
- o Regim de inaltime : maxim 20metri
- o POT = 50 %.
- o CUT = 10mc/mp teren

3.3.VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL

Nu se poate vorbi despre valorificarea cadrului natural existent ci de asigurarea prin strategii urbanistice a unui balans optim intre suprafetele construite si dotarea cu zone verzi, in concordanta cu reglementarile in vigoare si in spiritul imbunatatirii factorilor de mediu si a calitatii vietii, prin cresterea suprafetelor de spatii verzi amenajate.

Prin prezenta documentatie se propune asigurarea unui minim de 20% spatii verzi din suprafata totala a terenului si de minim 50% spatiu verde in interiorul fiecărei parcele, amenajat la sol,pe fatade,pe imprejuriri,pe acoperisuri,pe terase,balcoane,logii din zona de studiu a PUZ.

Astfel suprafata de spatiu verde amenajat la sol,conform bilant teritorial propus,va fi de 6900 mp, reprezentand 20,8 % din suprafata terenului studiat prin PUZ .

3.4.CIRCULAȚII, ACCESE ȘI STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

Documentația își propune modificarea și reorganizarea tramei stradale din zona studiată, constituită din alei carosabile proprietate privată de utilitate publică, iar locurile de parcare se vor asigura cu respectarea **H.C.L. nr. 113 din 27.04.2017 privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, conform articol 3.6.1.**

Accesul carosabil pe și pentru lotul ce a generat prezenta documentație se va realiza din aleile carosabile propuse, rezultate prin extinderea conform legislației în vigoare și modernizare aleilor existente, subdimensionate, acesta fiind poziționat pe colț. Aleile carosabile propuse vor fi drumuri private, conform planului de reglementări propuse-circulației, ce vor permite accesul riveranilor și al mașinilor de intervenție, gunoi, etc... Drumurile propuse sunt de categoria III și categoria IV, cu lățimi maxime de 13metri, respectiv 8,5metri, având sens dublu, respectiv sens unic.

3.5.ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ,REGLEMENTARI,BILANT TERITORIAL,INDICI URBANISTICI

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 33200mp își va păstra limita unitatii teritoriale de referinta din P.U.G.Constanța și va avea din punct de vedere operațional o singura zona de reglementare propusa:

ZR 1 - Zona activitati productie nepoluanta,depozitare,comert,birouri.

UTILIZARI ADMISE

- activitati productie nepoluanta,

- comert,
- birouri
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor

UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

UTILIZARI INTERZISE

- 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;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industrial
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.

BILANT TERITORIAL ZONA STUDIATA PRIN PUZ

Tip suprafete	Existent	Propus
Steren	33200mp	33200mp
Sconstruit	13943,77mp(42%)	18397,64mp(55,4%)
Sverde	4256,23mp(12,9%)	6900mp(20,8%)
Scirculatii,platforme	15000mp(45,1%)	7902,36mp(23,8%)

Hmaxim admisibil propus este 20metri. Aceasta inaltime poate creste la 22metri in vederea amplasarii de echipamente sau instalatii necesare functiunilor propuse pe teren.

Cota +/- 0,00 poate varia in functie de studii geotehnic si de conditiile de fundare ale terenului, existand posibilitatea realizarii demisolului. Cota +/- 0,00 se va calcula la cota finite interioara a parterului.

În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

P.O.T. maxim admis= 60%

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, 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, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

C.U.T. maxim = 10mc/mp teren.

Condiții de depășire a CUT

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.

Este permisă supraetajarea construcțiilor o singură dată, cu un nivel cu suprafața de maxim 20% din suprafața desfășurată, conform art. 2, alin. (4) din Legea nr. 50/1991, actualizată.

Reglementari propuse pentru lotul ce a generat prezenta documentatie de tip P.U.Z.:

Amplasamentul ce a generat P.U.Z. cu Nr. cadastral= 245031 și S= 1200 mp, situat pe Bd.Aurel Vlaicu,nr.125,lot 4.1, va face parte ZR1 si va prezenta urmatorii indicatori urbanistici:

P.O.T.max. propus= 60%

C.U.T. max. propus= 10mp/mp teren

R.H. propus=20metri

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

3.6.DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitară publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabil, autorizării, acordul proprietarilor acestora,
- c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,
- d) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

3.7.PROTECTIA MEDIULUI

Modelarea zonală propusă creează toate premisele pentru protecția mediului, în contextul urban dat, cu condiția respectării prevederilor din PUZ referitoare la sistemul de canalizare, a apelor uzate menajere, la colectarea și transportarea deșeurilor, precum și la factorii de potențial stres ambiental: zgomot, noxe din traficul rutier.

Vor fi asigurate prin proiect toate utilitățile necesare funcționării în condiții optime a tuturor activităților ce vor fi desfășurate în zonă. Sursele de poluare vor fi diminuate până la eliminare prin utilizarea celor mai performante instalații și tehnologii.

Funcțiunile propuse în zona de studiu nu necesită măsuri speciale de protecție a mediului, în afara de cele precizate în decizia emisă de Agenția pentru Protecția Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi menținut și reabilitat, cu respectarea utilizărilor admise în zona de studiu.

Amplasamentul studiat nu prezintă caracteristici naturale speciale sau patrimoniu cultural.

Instalațiile prevăzute în proiect vor fi de ultimă generație, cu valori ale emisiilor în atmosferă aflate în limitele prevăzute de lege și vor fi omologate.

Având în vedere că bilanțul suprafețelor stabilit prin prezenta documentație are la bază

regulamentele și legislația de urbanism în vigoare, nu se pune problema folosirii terenului în mod intensiv.

La toate activitatile viitoare se vor respecta legislatia de mediu, normele sanitare, normele de protectie a muncii, normele PSI etc, deci riscul este unul obisnuit, fara probleme speciale.

3.8.OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

Obiectivele de utilitate publică se vor realiza de regulă pe terenurile din domeniul public si in zona drumurilor private propuse prin acest PUZ.

Obiectivele de utilitate publică sunt: rețelele edilitare (alimentare cu apă, canalizare si energie electrică), care vor deveni publice după realizare.

Se vor realiza doua drumuri private pe terenuri apartinand beneficiarilor loturilor pozitionate de-a lungul acestora,conform planului de reglementari urbanistice si planului privind circulatia juridica a terenurilor.

CAPITOLUL 4

CONCLUZII ȘI MĂSURI ÎN CONTINUARE

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. b) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele detaliază reglementările aprobate prin PUG. Funcțiunile propuse sunt compatibile cu funcțiunea predominantă a zonei și respect principalele obiective ale activității de urbanism:

- îmbunătățirea condițiilor de viața si de lucru prin eliminarea disfuncționalităților;
- utilizarea eficientă a terenurilor, în acord cu funcțiunile urbanistice adecvate; extinderea controlată a zonelor construite;
- scaderea poluarii in zonele industriale vechi,dezafectate,prin reconversia functionala;
- asigurarea calității cadrului construit, amenajat și plantat.

Reglementările operaționale propuse prin prezenta documentație, necesare coordonării dezvoltării urbanistice viitoare a zonei, contribuie la dezvoltarea spațială echilibrată, la protecția patrimoniului natural și construit, la îmbunătățirea condițiilor de viață, precum și la asigurarea coeziunii teritoriale, respectând prevederile art. 2 al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare.Reglementările urbanistice propuse ilustrează și vin în întâmpinarea tendințelor de dezvoltare ale zonei.

INTOCMIT
URB.ROXANA MARCULESCU

Stamp: **URB.ROXANA MARCULESCU**
urbanist diplom
D.D. D. 5

PROIECT NR.16/2018

**DENUMIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE
CADASTRALE IE212348 SI IE203732**

**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES
PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732**

BENEFICIAR:SC DSD NOI GRUP SRL

PROIECTANT: BIROU INDIVIDUAL DE ARHITECTURA ROXANA MARCULESCU

PROIECT NR.16/2018

DENUMIRE: PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. INDUSTRIALA, ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

CUPRINS

PARTEA I

DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 1-REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

CAPITOLUL 2-REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

CAPITOLUL 3-REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

CAPITOLUL 4-REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8 – ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3– Lista zonelor de reglementare

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9 – TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 - Zone protejate

CAPITOLUL 10 – CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII PENTRU FIECARE ZONA DE REGLEMENTARE

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

SECTIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

Articolul 7-Utilizari interzise

SECTIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE, CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Articolul 9– Amplasarea cladirilor fata de aliniament

Articolul 10 – Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare

Articolul 11-Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeasi parcela

Articolul 12- Circulatii si accesuri

Articolul 13 -Stationarea autovehiculelor

Articolul 14 – Inaltimea maxima admisa a cladirilor

Articolul 15-Aspectul exterior al cladirilor

Articolul 16- Conditii de echipare edilitara

Articolul 17- Spatii libere si plantate

Articolul 18- Imprejmuiri

SECTIUNEA 3-POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

Articolul 20-Coeфициent maxim de utilizare a terenului

CAPITOLUL 11 - INTRAREA IN VIGOARE

Articolul 21 – Intrarea in vigoare

PARTEA I**DISPOZITII GENERALE**

Analiza situației existente și formularea propunerilor și a reglementărilor va avea la bază următoarele acte normative și documentații de arhitectura și urbanism:

- Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările ulterioare
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul MLPAT nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism
- Legea nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 10/1991 privind calitatea în construcții, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 287/2009 privind Codul Civil
- Legea nr. 7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată
- Legea fondului funciar nr. 18/1991, republicată, cu modificările ulterioare
- Legea nr. 442/2001 privind protejarea monumentelor istorice
- OG 43/2000 privind protecția patrimoniului arheologic
- Legea nr. 226/2013 privind aprobarea OUG 164/2008 pentru modificarea și completarea OUG 195/2005 privind protecția mediului
- Legea nr. 292/2018, privind evaluarea impactului anumitor proiecte publice și private asupra mediului
- Ordinul Ministerului Sănătății nr. 119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației
- ORDIN MT 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea strazilor în localitățile urbane
- ORDIN MLPAT 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal"
- ORDIN MLPAT 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane
- PLANUL URBANISTIC GENERAL al municipiului Constanța și Regulamentul local de urbanism aferent, aprobat prin HCLM nr. 653/25.11.1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013
- HCJC nr. 152/2013 privind Suprafețele minime de spații verzi în județul Constanța
- HCLM nr. 260/11.11.2010 privind aprobarea Regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța
- HCLM 113/27.04.2017-Regulamentul pentru parcaje în Municipiul Constanța

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE**Articolul 1 – Definiție și scop**

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 pe întreaga suprafață a zonei studiate prin PUZ. Normele cuprinse în prezentul Regulament, sunt obligatorii la autorizarea executării construcțiilor în limitele PUZ.

2) Prezentul regulament local de urbanism explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ ce urmează a fi aprobat.

Articolul 2 – Domeniul de aplicare

(1) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile in limitele PUZ, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

(2) La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea in vedere si vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurandu-se impunerea cerintelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi.

(3) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii. Autorizatiile de construire se vor emite cu observarea si respectarea prevederilor prezentului regulament precum si, atunci cand este cazul, a eventualelor Planuri urbanistice de detaliu.

(4) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile documentatiilor de urbanism si regulamentelor locale, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii special de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor si pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOL 1 REGULI CU PRIVIRE LA PASTRAREA INTEGRITATII MEDIULUI SI PROTEJAREA PATRIMONIULUI CONSTRUIT SI NATURAL

Funciunile propuse in zona de studiu nu necesita masuri speciale de protectie a mediului, in afara de cele precizate in decizia emisa de Agentia pentru Protectia Mediului Constanta.

Patrimoniul construit din zona de studiu va fi mentinut si reabilitat, cu respectarea utilizarilor admise in zona de studiu.

CAPITOLUL 2 REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANTA CONSTRUCTIILOR SI LA APARAREA INTERESULUI PUBLIC

Autorizarea executarii altor constructii pe terenuri ce au fost rezervate in planuri de amenajarea teritoriului pentru lucrari de utilitate publica este interzisa.

Se vor respecta conditiile si restrictiile prevazute in toate avizele de utilitati obtinute prin certificatul de urbanism, parte integranta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 3 REGULI DE AMPLASARE SI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

Se va face autorizarea executarii constructiilor cu respectarea conditiilor si recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale conform HG 525/1996 si OMS119/2014.

Se vor respecta retragerile fata de aliniamentul terenurilor aprobate prin acest PUZ.

CAPITOLUL 4 REGULI CU PRIVIRE LA ASIGURAREA ACCESELOR OBLIGATORII

Autorizarea constructiilor este permisa cu respectarea zonelor de protectie a drumurilor delimitate conform legii. Astfel, pentru drumurile aflate in zona de studiu, alinierea constructiilor, accesul auto si pietonal la loturi sunt stabilite in planșa de reglementari.

Drumurile publice sunt drumurile destinate transportului rutier public de toate categoriile, gestionate de autoritatile administratiei publice centrale sau locale si clasificate tehnic conform legislatie si terminologiei tehnice.

- Zona drumului public cuprinde ampriza, zonele de siguranta si zonele de protectie;

- Zonele de siguranta sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a amprizei drumului destinate exclusiv pentru semnalizarea rutiera, pentru plantatie rutiera sau alte scopuri legate de intretinerea si exploatarea drumului ori pentru protectia proprietatilor situate in vecinatatea drumului;
- Zonele de protectie sunt suprafete de teren situate de o parte si de alta a zonelor de siguranta pana la marginea zonei drumului, fiind necesare protectiei si dezvoltarii viitoare a drumului.
- Utilizari permise: Orice constructii sau amenajari adiacente drumurilor publice care se fac in baza planurilor urbanistice si de amenajare teritoriala cu avizul organelor specializate ale administratiei publice pentru lucrarile din zonele de protectie;
- Utilizari admise cu conditii: Toate constructiile si amenajarile amplasate in zonele de protectie ale drumurilor publice care respecta prescriptiile tehnice si reglementarile urbanistice privind functionalitatea, sistemul constructiv, conformarea volumetrica si estetica, asigurarea acceselor carosabile, pietonale si rezolvarea parcajelor aferente, precum si evitarea riscurilor tehnologice de constructie si exploatare. Prin amplasare si functionare ele nu vor afecta buna desfasurare a circulatiei pe drumurile publice, in conditii optime de capacitate, fluenta si siguranta. Accesesele carosabile si pietonale la aceste constructii vor fi amenajate si semnalizate corespunzator normelor si standardelor specifice, de pe strazile existente si mentinute in zona de studiu.
- Utilizari interzise: Orice constructii care prin amplasare, configuratie sau exploatare impieteaza asupra buneii desfasurari, organizari si dirijari a traficului de pe drumurile publice sau prezinta riscul de accidente, vor fi interzise in zonele de siguranta si protectie a drumurilor. Conform Ordonantei 43/1997, actualizate, articol 8, alineat c), strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor, indiferent de denumire. Conform articol 9, alineate a-d, strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc in strazi de categoria I, II, III, IV. Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificari. Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitati de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinatiei constructiei. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor. In mod exceptional se poate autoriza executarea constructiilor fara indeplinirea conditiilor prevazute mai sus, cu avizul unitatii teritoriale de pompieri. Accesesele pietonale vor fi dimensionate conform destinatiei lor, respectiv acces incinta, evacuare, etc...

CAPITOLUL 5-REGULI CU PRIVIRE LA ECHIPAREA EDILITARA

Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata de stabilirea , in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

Autorizarea executarii constructiilor in corelare cu posibilitatile de realizare a echiparii edilitare se va face in urmatoarele conditii:

- Utilizari permise: orice constructii si amenajari care se pot racorda la infrastructura edilitara existenta cu capacitate corespunzatoare, sau pentru a carei extindere sau realizare exista surse de finantare asigurate de administratia publica, de investitori interesati sau care beneficiaza de surse de finantare atrase potrivit legii;
- Utilizari permise cu conditii: constructiile vor fi executate dupa stabilirea, prin contract prealabil, a obligatiei efectuarii lucrarilor de echipare edilitara aferente (in parte sau total) de catre investitorii interesati;
- Utilizari interzise: orice constructii care prin dimensiuni, destinatie si amplasare fata de zonele cu echipare tehnico-edilitara asigurata (acoperire sub aspect teritorial si capacitate) presupun cheltuieli ce nu pot fi acoperite de nici unul dintre factorii interesati; autorizarea construirii in urma stabilirii conditiilor contractuale de realizare a lucrarilor edilitare de catre investitor interesati se va face numai in cazul in care din corelarea cu celelalte reguli de baza, rezulta ca terenul este construibil si exista

conditii de asigurare a echiparii edilitare necesare.

Se vor respecta toate restrictiile si conditionarile impuse in avizele de utilitati,parte componenta a acestui PUZ.

CAPITOLUL 6-REGULI CU PRIVIRE LA FORMA SI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCTII

Caracteristicile parcelelor - forma, dimensiuni, pozitia fata de caile de comunicare si echiparea tehnico-edilitara, trebuie sa fie in concordanta cu folosinta lor;

- Construibilitatea reprezinta calitatea unui teren de a primi o constructie, a carei destinatie si caracteristici sunt compatibile cu atributele de fapt (legate de natura terenului si de caracteristicile sale) si de drept (vizand servitutile care li greveaza) ale acestuia.

Actele vizand orice forma de impartire a unui teren construit nu vor putea fi inregistrate si legalizate conform legii (la administratia financiara, cadastru, notar public), decat insotite de Certificatul de Urbanism emis de autoritatea publica locala competenta.

- O parcela poate fi adusa in conditii de construibilitate prin asociere cu una din parcelele vecine sau prin contopire cu aceasta (regrupare parcele).

Pentru a fi construibile, terenurile dintr-o zona parcelata trebuie sa indeplineasca urmatoarele conditii:

- Asigurarea accesului la un drum public (direct sau prin servitute),
- Asigurarea echiparii tehnico-edilitare necesare;
- Forme si dimensiuni ale loturilor care sa permita amplasarea unor constructii pe suprafata lor, cu respectarea regulilor de amplasare si conformare din prezentul Regulament.

CAPITOLUL 7-REGULI CU PRIVIRE LA AMPLASAREA DE SPATII VERZI SI IMPREJMUIRI

Autorizatia de constructie va contine obligatia mentinerii sau crearii de spatii verzi si plantate,in functie de destinatia si capacitatea constructiei,conform HCJC 115/2013.

Imprejmuirile vor fi realizare conform reglementarilor aprobate in prezentul regulament.Imprejmuirile cu caracter temporar se aproba doar in cazul santierelor de constructii(organizarilor de santier).

PARTEA III

ZONIFICAREA FUNCTIONALA

CAPITOLUL 8- ZONE DE REGLEMENTARE

Articolul 3 - Lista zonelor de reglementare

Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele zone si subzone functionale:

ZR1 - zona activitati productie nepoluanta,comert,birouri,depozitarea si distributia de bunuri si materiale

PARTEA IV

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 9-TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

Articolul 4 – Zone protejate

(1) Zona studiată prin PUZ nu se încadrează în nici o zonă protejată.

CAPITOLUL 10 - CONDITII GENERALE PRIVITOARE LA CONSTRUCTII

GENERALITATI-CARACTERUL ZONEI

Terenurile ce fac obiectul documentației de urbanism se află în **intravilanul municipiului Constanța**, stabilit prin avizul MLPAT nr. 76/1991, decizia nr. 76/1991 a Prefecturii Județului Constanța, extins apoi prin aprobarea HCLM nr. 15/29.01.1993, cu modificările și actualizările ulterioare aprobate prin HCLM nr. 31/01.04.1997, HCLM nr. 144/08.04.2004 și HCLM nr. 196/07.04.2005.

În teritoriul din care face parte terenul ce generează PUZ se află terenuri aparținând domeniului public al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice. Zona studiată este parte dintr-o zonă preponderent industrială, de producție și depozitare, precum și cu echipamente publice.

SECȚIUNEA 1-UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 5-Utilizari admise

- activitati productie nepoluanta,
- comert,
- birouri si sedii administrative,
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor.

Articolul 6-Utilizari admise cu conditionari

-se vor accepta numai acele unitati de productie sau servicii pentru industrie care nu aduc prejudicii confortului urban in zonele adiacente si respecta normele de protectie a mediului.

Articolul 7-Utilizari interzise

- 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;
- se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industrial
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- activitati productive poluante
- platforme de precolectare a deseurilor urbane.

SECȚIUNEA 2-CONDITII DE AMPLASARE,CONFIGURARE SI ECHIPARE A CLADIRILOR

Articolul 8 -Caracteristicile parcelelor

Se considera construibile parcelele care indeplinesc urmatoarele conditii cumulate:

(1) - dimensiuni minime:

- deschidere la strada minim 12m si suprafata terenului minim 500mp.

Construirea pe terenuri rezultate in urma dezmembrarii loturilor de teren existente la momentul elaborarii actualei documentatii de urbanism se va realiza doar dupa elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu.

Se interzice ulterior aprobarii PUZ dezmembrarea actualelor loturi de teren in loturi mai mici de 500mp.

Prezenta documentație de urbanism nu are ca obiect (re)parcelarea terenurilor.

-(2) - adancimea parcelei sa fie mai mare sau cel putin egala cu latimea acesteia, dar nu mai mica de **20 metri**; daca adancimea parcelei se micșoreaza sub aceasta limita, ca urmare a exproprierei pentru extinderea infrastructurii, se va urmări exproprierea intregii parcele. In cazul exproprierei se vor acorda compensatii urbanistice, care vor fi stabilite de catre CUAT (Comisia de urbanism si amenajarea teritoriului a CLMC) si aprobate de CLMC.

- pentru parcelele construite se mentin conditiile existente daca se respecta conditiile de ocupare si utilizare a terenului.

Articolul 9 – Amplasarea cladirilor fata de aliniament

În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

(1) prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari sau egale cu: **10,0 metri** pe strazile de categ. a II-a, respectiv **6,0 metri** pe strazile de categ. a III-a si **5,0 metri** fata de drumurile private propuse prin PUZ, cu respectarea planșei de reglementari propuse. Conform Ordonantei 43/1997, actualizate, articol 8, aliniat c), strazile sunt drumuri publice din interiorul localitatilor, indiferent de denumire. Conform articol 9, aliniat a)-d), strazile din localitatile urbane se clasifica in raport cu intensitatea traficului si cu functiile pe care le indeplinesc in strazi de categoria I, II, III, IV. Drumurile private nu fac obiectul acestei clasificari.

(2) depășirea aliniamentului cu trepte de acces în clădire, rampe de acces la garaje, platforme este interzisă.

Articolul 10-Amplasarea fata de limitele laterale si posterioara ale parcelei

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- 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 **6.0 metri** și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor, unde este cazul;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri/ a normelor in vigoare
- in cadrul parcelelor mai mari de 1500mp se vor respecta distantele minime de **6.0 metri** 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 metri** de la nivelul solului
- in cazul parcelelor mai mici de 1500mp, existente la momentul intocmirii PUZ, cladirile se pot aplasa la distanta mai mica sau pe limitele laterale, cu respectarea Codului Civil , conform planului de reglementari propuse.

Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor fata de limitele laterale si/sau posterioare se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publica locală, după caz (P.U.D. ,etc).

Autorizare executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza normativelor in vigoare.

Articolul 11 – Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare cu 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 auto în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
 - se pot alipi la calcan construcțiile propuse cu fațade fără ferestre;
 - în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
 - se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
 - se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.
- Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind amplasarea clădirilor unele față de altele în interiorul aceleiași parcele se stabilește în baza unor studii suplimentare solicitate de autoritatea publică locală, după caz (P.U.D. etc).

Articolul 12 – Circulații și accesuri

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile acceselor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. În mod excepțional se poate autoriza executarea construcțiilor fără îndeplinirea condițiilor prevăzute la paragraful anterior, cu avizul unității teritoriale de pompieri.

Numărul și configurația acceselor se determină conform anexei nr. 4 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora.

Autorizarea executării construcțiilor și a amenajărilor de orice fel este permisă numai dacă se asigură accese pietonale, potrivit importanței și destinației construcției, din acest motiv, propunându-se circulații de utilitate publică pentru riverani și vizitatorii acestora, pentru mașinile de intervenție și mașinile de gunoi, pe terenurile aflate în prezent în proprietatea privată a acestora.

În sensul prezentului articol, prin accese pietonale se înțeleg caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, alei, strazi pietonale, pietonale, precum și orice cale de acces public pe terenuri proprietate publică sau, după caz, pe terenuri proprietate privată grevate de servitutea de trecere publică, potrivit legii sau obiceiului.

Accesele pietonale vor fi conformate astfel încât să permită circulația persoanelor cu handicap și care folosesc mijloace specifice de deplasare.

Se vor prevedea, de regulă, accese carosabile separate pentru diversele categorii de utilizatori.

Articolul 13 - Parcaje

a) Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii:

- în interiorul parcelei, pe suprafața parcelei și pe toate lungimile parcelei pentru care se solicită autorizația de construire și vor avea acces direct din strada, alee sau drum de servitute.
- pe o altă parcelă aflată la o distanță de maxim 500,00 m. de imobilul deservit, achiziționată sau închiriată în acest scop și pentru care, prin autorizația de construire se stabilește faptul că spațiilor de parcare respective nu li se poate schimba destinația pe durata existenței imobilului deservit;
- prin concesionare sau închiriere a spațiilor de parcare din spațiile publice de parcare existente sau în curs de realizare;
- prin participarea investitorului la amenajarea de parcuri publice în zone învecinate imobilului vizat, în cadrul unui parteneriat public-privat, investitorul beneficiind astfel de un număr de locuri de parcare direct proporțional cu sumele investite de acesta.

b) Numărul minim al locurilor de parcare ce trebuie asigurate se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției, cf. Regulamentului privind asigurarea nr. Minim de locuri de

parcare pt. lucrarile de constructii si amenajari autorizate, pe raza municipiului Constanta HC.L. 113/2017, astfel:

- **constructii comerciale** -b)se va asigura minim 1 loc de parcare pentru fiecare 35mp din suprafata utila a ariei de vanzare pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50mp; c) min. 1 loc de parcare la fiecare 50 mp. din S.C.D. utila de vanzare, pentru functiuni comerciale cu nr. redus de clienti, pentru spatii cu suprafata utila mai mare de 50 mp.;

d) pentru angajati se va asigura un supliment de 20%, fata de nr.-ul total de locuri de parcare (asa cum e prevazut la art.5, lit. b) ;

-**constructii industriale**(spatii pentru productie,spatii pentru depozitare) vor fi prevazute parcaje dupa cum urmeaza,in functie de specificul functiunii:a)activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 10-100mp,1 loc de parcare la fiecare 25mp Ad; b)activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 100-1000mp,1 loc de parcare la fiecare 150mp Ac; activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata mai mare de 1000mp,1 loc de parcare la fiecare 100mp Ac;

-Pentru constructiile ce inglobeaza spatii cu diferite destinatii,locurile de parcare se vor asigura pentru fiecare functiune in parte,asa cum sunt prevazute prin prezentul regulament;

- Pentru toate functiunile se vor asigura locuri de parcare rezervate pentru persoanele cu dezabilitati locomotorii, conform prevederilor normelor in vigoare.

Articolul14 – Inaltimea constructiilor

- Inaltimea constructiilor va fi maxim 20m;

- Se admite cresterea inaltimii maxime la 22m pentru amplasarea de echipamente si instalatii necesare functiunilor propuse pe teren;

- Se admit depasiri de 1-2 metri numai pentru alinierea la cornisa cladirilor invecinate in cazul regimului de construire insiruit sau cuplat;

-Inaltimea acoperisului nu va depasi gabaritul unui cerc cu raza de 4.0 m cu centrul pe linia cornisei sau stresinei.

Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

In conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit,este admisa realizarea de subsoluri si demisol. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice si functionale.

Articolul 15 – Aspectul exterior al cladirilor

Conformitatea volumetrica se realizeaza prin observarea,aplicarea si respectarea valorilor maxime ale indicilor urbanistici, adica a procentului de ocupare a teritoriului si a coeficientului de utilizare a terenului,precum si a regimului maxim de inaltime,asa cum aceste valori sunt stabilite prin prezentul regulament pentru fiecare zona.

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei. Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intra în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

Pentru toate zonele de reglementare se vor respecta următoarele prevederi specifice:

- arhitectura clădirilor va exprima caracterul zonei și al funcțiunilor adăpostite;
- nu se va accepta utilizarea în exterior a unor materiale de calitate îndoielnică, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitații de materiale naturale (piatra artificială,caramidă sau lemn fals etc.);
- culorile vor fi pastelate, deschise, apropiate de cele naturale, specifice zonei. Se interzice folosirea culorilor saturate, stridente, închise;
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonându-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spațiilor publice din zonă;

- se interzice dispunerea vizibilă a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit. La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei. Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare;
- amplasarea panourilor de afișaj publicitar, atât pe domeniul public, cât și pe proprietăți private sau pe fațadele ori calcanele clădirilor se va autoriza conform Regulamentului local de signalistică aprobat prin H.C.L.M. nr. 260/11.11.2010.
- La faza DTAC, documentația care sta la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:
 - o 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
 - o 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 criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient
 - simulări 3D (pe zi și pe noapte)
- o rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- o 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
- o 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
- o firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- o firmele iluminate amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă.

Articolul 16 – Condiții de echipare edilitara

Se va urmări limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, se recomandă realizarea de soluții de colectare, stocare, infiltrare locală în sol și evaporare naturală a apelor pluviale la nivel de parcelă. De asemenea se recomandă limitarea sigilării suprafețelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural.

Fiecare parcelă va dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinate 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.

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 sau se propun soluții tehnice viabile.

Se poate deroga de la prevederile de mai sus cu avizul organelor competente.

Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se pot realiza de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Costurile lucrărilor de racordare și de bransare la rețeaua edilitara publică se suportă în întregime de investitor sau de beneficiar, după caz, în condițiile contractelor încheiate cu furnizorii de rețele.

Rețelele noi de telefonie, comunicații și de date (internet, televiziune), vor fi amplasate în subteran.

Rețelele de distribuție a gazului metan și racordurile la acestea vor fi amplasate subteran.

Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea următoarelor condiții:

- b) dacă pe parcelele imediat învecinate se afla locuințe, se vor obține, în prealabil

autorizării, acordul proprietarilor acestora,

c) obținerea avizelor favorabile sau acordurilor din partea instituțiilor specificate de către administrația publică locală prin certificatul de urbanism,

d) în cazul construcțiilor din ZRS, dacă este vorba de antene necesare acestora, cu respectarea legislației specifice acestora.

Articolul 17- Spații verzi și plantate

Autorizația de construire va conține obligația menținerii sau creării de spații verzi și plantate, în funcție de destinația și de capacitatea construcției, conform anexei nr. 6 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și a prevederilor H.C.J.C. nr. 152 / 22.05.2013 *privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța, astfel:*

- construcțiile comerciale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

- construcțiile industriale vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%;

- construcțiile administrative vor fi prevăzute spații verzi cu rol decorativ și de protecție cu o suprafață min. de 50%.

Eliminarea arborilor maturi este interzisă, cu excepția situațiilor în care aceștia reprezintă un pericol iminent pentru siguranța persoanelor sau a bunurilor sau ar împiedica realizarea construcțiilor autorizate.

Pe zonele unde vor fi retrageri de la limitele laterale și posterioare mai mari sau egale cu 6 metri, se vor amenaja pe o distanță de 1 metru de la limitele terenurilor spații verzi de protecție, cu vegetație mică, medie și înaltă, amenajate pe pământ vegetal.

Plantațiile înalte se vor dispune conform normelor specifice pentru fiecare categorie de spații plantate. Toate parcajele vor fi obligatoriu plantate cu cel puțin un arbore la patru locuri de parcare și vor fi înconjurate de un gard viu de 1,20 metri înălțime.

Se recomandă, din considerente ecologice și de economisire a cheltuielilor de întreținere de la buget, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei antropofile specifice

Se vor prevedea perdele verzi de protecție de-a lungul circulațiilor și în zonele de protecție ale rețelelor, conform legislației specifice.

Articolul 18- Împrejmuiri

În condițiile prezentului regulament, este permisă autorizarea următoarelor categorii de împrejmuiri:

· împrejmuiri transparente, decorative sau din gard viu, cu soclu opac de maxim 60 cm înălțime, necesare delimitării parcelelor aferente clădirilor și/sau integrării clădirilor în caracterul străzilor sau al ansamblurilor urbanistice la strada.

Împrejmuirile vor fi realizate astfel încât să se încadreze în aspectul general al zonei.

Înălțimea maximă a împrejmuirilor va fi de 1,80 m spre strada și 2,20 m pe celelalte laturi ale terenului.

Porțile împrejmuirilor situate în aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei sau paralel cu aliniamentul, fără a incomoda circulația publică.

Panta de scurgere se va orienta spre parcela proprietarului împrejmuirii, fundația nu va depăși limita lotului, aspectul exterior se va integra în tipul dominant de împrejmuire al zonei, respectând aceleași exigente ca și aspectul exterior al clădirii. Se interzice utilizarea de elemente prefabricate din beton „decorativ” în componența împrejmuirilor orientate spre spațiul public (garduri prefabricate din beton).

SECȚIUNEA 3-POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

Articolul 19-Procent maxim de ocupare a terenului

POTmaxim-60%

PROIECT NR.16/2018

DENUMIRE:PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR.INDUSTRIALA,ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

În toate cazurile în care P.O.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține P.O.T. existent, conform cadastrului, 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, C.U.T. și utilizări admise.

Astfel, valoarea existentă a P.O.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

Articolul 20-Coefficient maxim de utilizare a terenului

CUTmaxim-10MC/MP TEREN.

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. Astfel, valoarea existentă a C.U.T. se menține până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

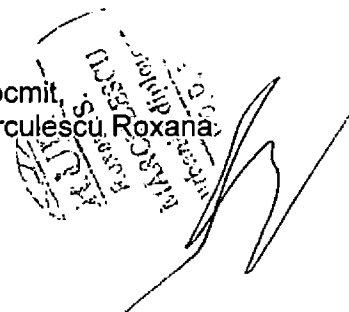
CAPITOLUL 11-INTRAREA ÎN VIGOARE

Articolul 21 - Intrarea in vigoare

Prezentul regulament produce efecte si devine obligatoriu potrivit art.49 legea 215/2001 prin aprobarea de catre Consiliul Local al Municipiului Constanta.

Prezenta documentatie nu are ca scop intrarea in legalitate a unor constructii edificate fara autorizatie de construire sau care nu respecta prevederile autorizatiei de construire.

Intocmit,
Urb.Marculescu Roxana



PLAN DE ACTIUNE

Planul de actiune pentru zona de studiu este prezentat mai jos.

Etapizarea si finantarea lucrarilor propuse prin PUZ va fi astfel:

Timp scurt (1 - 3 luni):

- costuri suportate de către beneficiarul terenului ce a generat PUZ:
- obținerea certificatului de urbanism, a avizelor necesare, întocmirea proiectului și obținerea autorizației de construcție pentru investiția propusă pe terenul ce a generat PUZ

Timp mediu (6 luni):

- costuri suportate de către beneficiarul terenului ce a generat PUZ:
- pregătirea terenului pentru lucrările de investiție (nivelare, umplură etc.)
- executarea construcțiilor la roșu (fundatii ziduri stâlpi și învelitori)
- executarea racordurilor și bransamentelor

Timp lung (1 an):

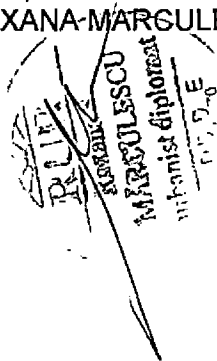
- costuri suportate de către beneficiarul terenului ce a generat PUZ:
- construire căi de acces corespunzătoare în incintă
- executarea finisajelor clădirilor
- realizarea rețelelor interioare
- dotare clădirii cu echipamente
- recepționarea și intabularea construcției propuse

Etapizarea și finantarea lucrărilor propuse prin PUZ pe restul zonei de studiu va fi astfel:

Timp foarte lung (peste 3 ani)

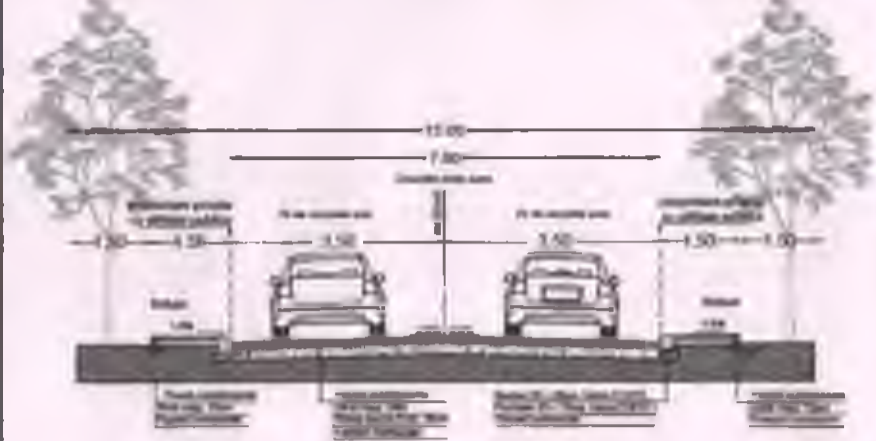
- costuri suportate de către beneficiarii loturilor deservite de drumurile private propuse:
- obținere autorizație de construcție pentru drumurile carosabile și accesurile pietonale propuse
- amplasare rețele edilitare subterane necesare loturilor deservite de către acestea în zona drumurilor private nou propuse, dacă este cazul
- realizarea investiției
- recepționarea și intabularea investițiilor propuse.

INTOCMIT,
URB.ROXANA-MARGULESCU

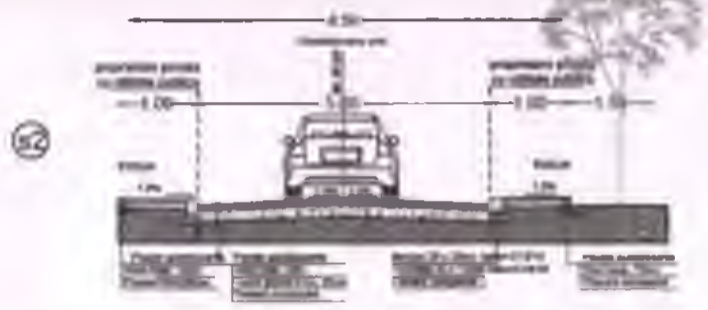


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. INDUSTRIALA ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA IV - DRUM PRIVAT DE UTILITATE PUBLICA



PROFIL STRADAL TRANSVERSAL PROPUS
CATEGORIA IV - DRUM PRIVAT DE UTILITATE PUBLICA



LEGENDA

Limite:

- Linia studiata PUZ 5-3330MP
- Linia teren de la care s-a ridicat PUZ 5-1200mp
- Intreger mason de la studiu pentru edificat propus
- Perete de scurteza max. nica de 150cm
- Zona protejata pentru reabilitarea, amenajarea, locuinta si distributie de bunuri si servicii
- Circulatia permisa de catre domeniul public
- Circulatia permisa de catre domeniul privat si domeniul utilitatii publice
- Circulatia permisa de catre domeniul privat si domeniul utilitatii publice
- Perete la sol existent
- Fa drum
- Demarcarea teren de circulatie
- Serv. de retea subterane
- Spatiu verde de protectie elemente infrastructurii utilitatii
- Interventie in zona studiata PUZ, pe baza documentatiei de specialitate, pentru stabilirea masei in zona
- Acces auto la teren
- Acces pietonal la teren
- Terenuri proprietate privata a persoanelor fizice sau juridice ce sunt propuse prin PUZ sa aiba utilitate publica, respectiv accesul si circulatia auto si pietonale pentru mersul catre si apartin, vizibilitati si servicii. Masele maxime de interventie si masele de proiectiune sunt limitate la valorile din figura.

Planul PUZ cuprinde, fara a fi limitat la aceasta lista: Zona studiata pentru constructii, servicii si distributie de bunuri si servicii (construcții)

REZUMAT ZONAL, ZONA STUDIATA

Tip suprafata	EXISTENT	PROPUS
S TEREN	33200mp	33200mp
Sconstruit	13943.77mp(42%)	18307.84mp(55.4%)
Sverde	4256.23mp(12.9%)	6900mp(20.8%)
Scirculatii, platforme	15000mp(45.1%)	7902.36mp(23.8%)

COEFICIENTI URBANISTICI EXISTENTI/PROPUȘI AMPLASAMENTI CE A BINEȚI PUZ

COEFICIENTI URBANISTICI	APROBATI CORF. PUG.	PROPUȘI PRIN PUZ
S TEREN	1200mp	1200mp
SC	562mp	720mp
SD	12000mp	12000mp
POT	50%	60%
CUT	10cm/mp teren	10cm/mp teren



PLAN DE SITUATIE
SCARA 1:1000
U.A.T. CONSTANTA,
Mun. Constanta, Bulevardul Aurel Vlaicu, nr. 125, lot 4/1, I.E. 245031.
Proiect: PLAN URBANISTIC ZONAL -
LABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL in vederea modificarii reglementarilor urbane pentru zona delimitata prin avizul de oportunitate emis in baza prezentului certificat de autorizare

BIROU INDIVIDUAL ARHITECTURA
MARCULESCU ROXANA
CUI R033379491

BENEFICIAR:
SC DSD GRUP NOI SRL

PROIECTANT URBANISM:
BIA ROXANA MARCULESCU

SEF DE PROIECT:
Urb. Roxana Marculescu

DESENAT:
Urb. Roxana Marculescu

PROIECTANT GENERAL-ARHITECTURA:

PROIECTANT GENERAL-RETELE:

STUDIU GEOTEHNIC:

LUCRARI CADASTRU:

VERIFICATORI:

NR PROIECT: 16
FAZA: PUZ
DATA: APRILIE 2018
REVIZIE:

OBSERVATII:

TITLU PROIECT:
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STR. INDUSTRIALA ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732

ASINTEZA PROIECT:
STR. INDUSTRIALA ALEILE DE ACCES PERPENDICULARE PE ACEASTA SI LIMITELE CADASTRALE IE212348 SI IE203732, CONSTANTA

TITLU PLAN:
PLAN REGLEMENTARI PROPUSE

SCARA PLAN:
1:1000

DENUMIRE PLAN:
U-03

Inventar de coordonate - Zona studiata -

Nr Pct	Coordonate pct. de contur	Lungimi laterale D(x,y)	
	X [m]	Y [m]	
1	301993.745	787928.332	112.498
2	301988.345	788040.700	236.008
3	302218.427	788093.256	135.843
4	302250.802	787961.327	162.960
5	302092.525	787922.541	29.448
6	302063.610	787928.118	13.356
7	302061.061	787915.007	68.622

S (zona studiata PUZ) = 33200 mp (3.32 Ha)
*Sistem de proiectie: SRS BUKHARA 1992

JUDETUL CONSTANTA
PR. D. 100/2006
10659/07.02.2018

SC TOPO MINIERA SRL
Ing. Omer Evren
CERTIFICAT DE AUTORIZARE dataz Septembrie 2017

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
CONSTANTA
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3185 dataz 02 OCT 2017

OFICIUL DE CADASTRU SI PUBLICITATE IMOBILIARA
CONSTANTA
Prezentul document receptionat este valabil insotit de procesul verbal de receptie nr. 3185 dataz 02 OCT 2017