

ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

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

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 285/23.05.2022  
privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan -  
parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724,  
în vederea introducerii în intravilan,  
inițiator Black Sea Suppliers 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. 106996/23.05.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 83120/28.04.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 108318/23.05.2022
- 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<sup>1</sup> 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,
- art. 2 alin. (2<sup>1</sup>) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul 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. 20057/28.02.2020 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 teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan a terenului identificat cu nr. cadastral 208477, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în extravilanul municipiului Constanța, sola 13, parcela A 129/1, zona varianta Constanța-Ovidiu, în suprafață de 47.232 mp (potrivit actelor de proprietate și

măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208477, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Black Sea Suppliers SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2153/21.12.2011 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan, grevat de drept de ipotecă în favoarea Banca Comercială Română SA.

**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 Black Sea Suppliers 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. 106996/20.05.2022

✓

## REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan, inițiator Black Sea Suppliers SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 4520/03.12.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 20057/28.02.2020, Raportul informării și consultării publicului nr. 253611/21.12.2021, avizul nr. 83120/28.04.2022 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 teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan, inițiator Black Sea Suppliers SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

*Chitac*  
,



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 90871/17.05.2021 adresată de Black Sea Suppliers SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, bd. Aurel Vlaicu nr. 191, în baza documentației completată cu adresa nr. 221694/08.11.2021, nr. 6599/11.01.2022 și nr. 83120/15.04.2022;

în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

**AVIZ**  
**Nr. 83120 din 28.04.2022**

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan;  
Inițiator: Black Sea Suppliers SRL

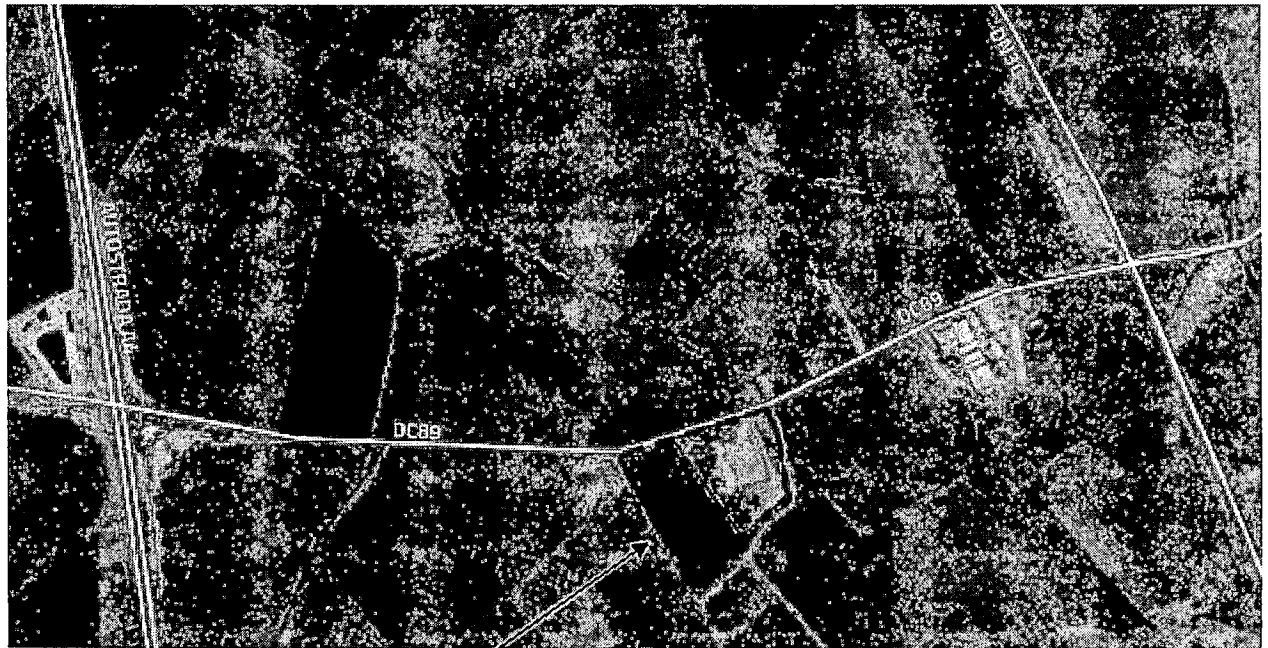
Proiectant: SC Agorapolis SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Mihaela Pușnava

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în extravilanul municipiului Constanța, sola 13, parcela A 129/1, zona varianta Constanța-Ovidiu, în suprafață de 47.232 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208477, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

**PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:**

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din extravilanul municipiului Constanța.



Extras PUZ

Zona de studiu

Zonele situate in afara intravilanului municipiului Constanta nu au facut obiectul PUGMC. Ele reprezinta un important potential de dezvoltare urbanistica a orasului si trebuie gestionate cu prudenta in vederea conservarii coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbana, a celor de amenajari peisagere si de protectie. In cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum si limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protectie a orasului.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

#### GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltarii localitatii sunt indicative si reprezinta o baza pentru urmatoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politica de dezvoltare urbana durabila care sa asigure prezervarea unor terenuri si coridoare necesare extinderii suprafetelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schite de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta si o politica funciara coerenta a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului si care urmeaza a fi stabilit prin studii de specialitate - este formata din doua fâșii de teren de 100 m. latime situata la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltari coerente a retelei rutiere a municipiului si a relatiilor teritoriale sunt indicat si alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m latime care continua elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localitatii este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legatura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m latime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricarei constructii si amenajari pana la initierea unui studiu de fezabilitate. Se mentine folosinta agricola a terenurilor.

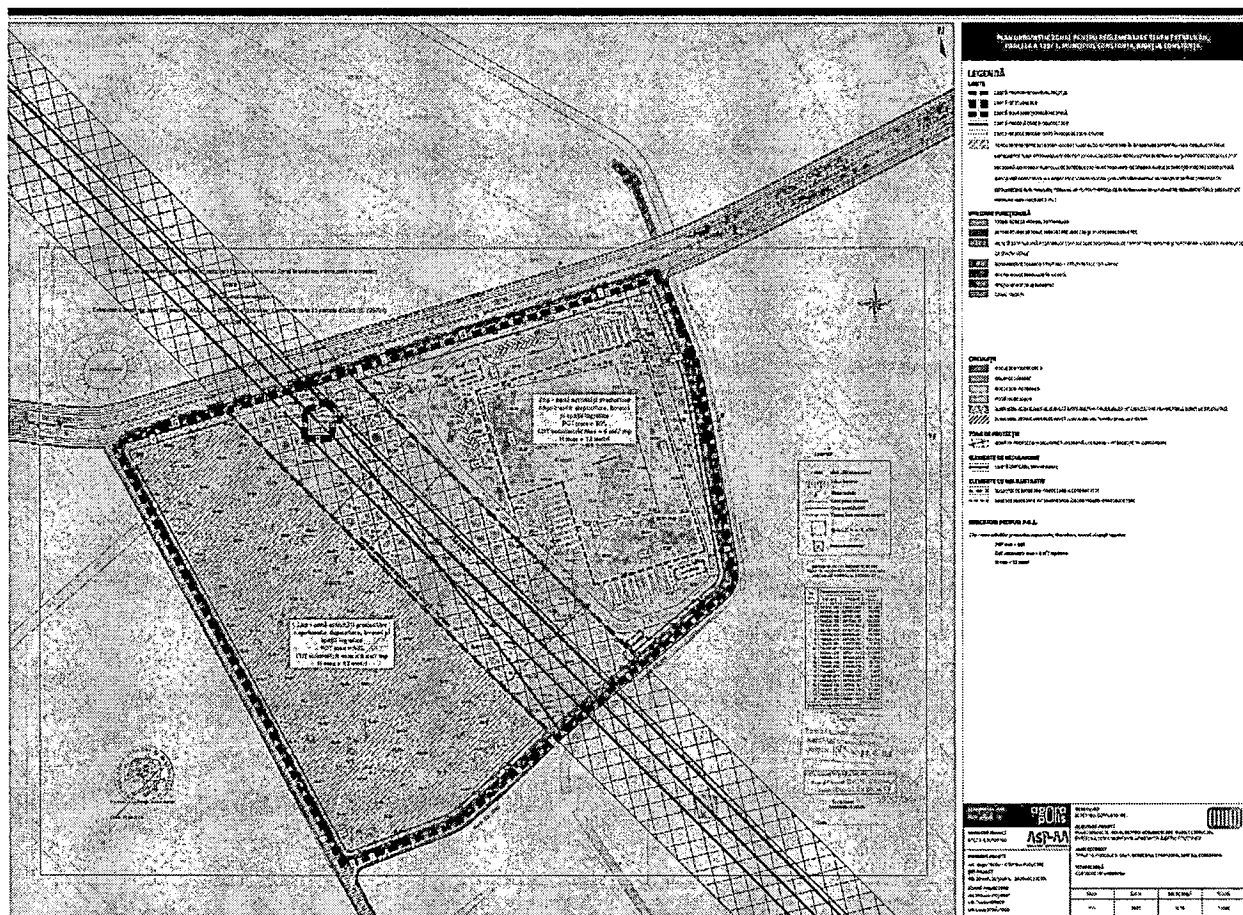
#### RESTRICTII PROVIZORII

EX 1+EX 2 + EX 3

- se interzice temporar, pana la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere si feroviare,
- se interzice temporar, pana la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricarei constructii definitive in zonele rezervate unor dezvoltari urbanistice precum si in zona propusa pentru plantare (CENTURA VERDE).

Nota: In vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanta se recomanda initierea de catre CLMC a unor studii teritoriale la nivelul aglomeratiei constantene, care sa cuprinda teritoriile unitatilor administrativ – teritoriale invecinate: Navodari, Lumina, Ovidiu, Valu lui Traian, Cumpana, Agigea. Aceste studii pot constitui un PATIC care va fi aprobat conform prevederilor legale si va permite reglementarea raporturilor de vecinatate dintre administratii in cadrul aglomeratiei. PATIC si SDTLMC vor fundamenta actualizare PUGMC in 2010 – 2012.

# REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



Extras PUZ - Planșa reglementări urbanistice

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Unități și subunități funcționale

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

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

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

H max = 12,00 m la cornișă

În cazul lotului cu nr cadastral 225724 nu a fost achitat tariful de introducere în intravilan. În cazul acestui lot introducerea în intravilan și aplicarea reglementărilor urbanistice propuse se va putea produce doar după achitarea tarifului de introducere în intravilan și cu obținerea punctului de vedere al Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

## ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

### ZAp:

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZAp:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30,00 metri.
- activități din sfera industriilor ușoare cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- locuințe de serviciu, cu condiția ca ea să deservească exclusiv funcțiunea principală de pe parcelă;

## ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

### ZAp:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de precolectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;

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

### ZAp:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 5000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 50,00 ml;**

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

## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

#### ZAp:

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

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

- cabină de pază;
- spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;
- Pe traseul viitoarelor rețele aparținând sistemului de alimentare cu apă și de canalizare din zona reglementată prin PUZ va fi interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive;

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

##### ZAp:

- **Față de limitele laterale se vor respecta retragerile conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice și zonificarea funcțională,** unde limita edificabilă coincide cu limita zonei de protecție a rețelelor LEA;
- **Față de limitele posterioare - în cazul unor divizări ulterioare - se va respecta o retragere minimă de 5 metri, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă.** Față de limita impusă de zona de protecție și siguranță a infrastructurii de transport electricitate se va respecta retragerea minimă impusă prin conform Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare și pentru care se va obține avizul CNTEE Transelectrica SA.

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

##### ZAp:

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

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

#### ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

##### ZAp:

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

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 6,00 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea**



**Funciară**, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport grele;

- Se vor asigura atât suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control, cât și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor CNTEE Transelectrica SA pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.
- Se recomandă asfaltarea arterelor de circulație cu materiale fonoabsorbante sau silențioase în scopul reducerii zgomotului (cu aproximativ 2-3 dB);

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### ZAp:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
  - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
  - b. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
  - c. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
  - d. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
  - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
  - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.

- Se recomandă utilizarea dalelor înierbate pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

#### **ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR**

##### **ZAp:**

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la cornișă 12,00 m măsuțați de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției și până la atic.
- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30,00 metri.
- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența LEA 400 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

##### **ZAp:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
  - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
  - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
  - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
  - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometri, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

#### **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

##### **ZAp:**

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin bransarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub

spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.

- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Este interzisă amplasarea de platforme descoperite de depozitare a deșeurilor la distanțe mai mici de 10,00 m în raport cu canalul de irigații;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene LEA 400 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 75,00 metri (37,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 kv)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest sens trebuie să se completeze documentația cu un studiu de coexistență în care să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor de coexistență dintre LEA 400 kv Constanța Nord - Tariverde, obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă (clădiri, trafic rutier, parcări etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea avizului de amplasament/ acordului CNTEE Transelectrica SA - UTT Constanța, după caz, pentru eventualele extinderi de rețele edilitare (apă, canal, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc.) necesare bunei funcționări a viitorului obiectiv.
- Este obligatorie solicitarea avizului tehnic O.U.A.I. (Organizația Utilizatorilor de apă pentru irigații Agricola - Palazu Mare) în vederea stabilirii principalelor măsuri necesare pentru protecția, amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, pentru instituirea respectării zonelor de protecție și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare, întocmită de un proiectant atestat în domeniul lucrărilor de I, F. Proiectul tehnic trebuie să fie verificat, avizat și aprobat potrivit prevederilor legale.
- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
- Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului

și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare. Pentru foraje de alimentare cu apă zona de protecție sanitară cu regim sever, în jurul puțurilor, va fi pentru fiecare foraj în parte, circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10,00 m;

- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acestora, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversările accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;
- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalul de irigații existent la est și parțial la sud de zona studiată și fără avizul favorabil al ANIF;

**Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelilor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.**

### **ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

#### **ZAp:**

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor R.G.U. și HCJ 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al Județului Constanța.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;

- Nivelul solului spațiilor verzi se va proiecta astfel încât să se evite scurgerea apelor meteorice cu pământ pe suprafețele mineralizate și formarea prafului după evaporarea apei;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- **Se va respecta un procent minim de 25% din suprafața parcelei de spațiu verde pe sol.** Restul până la minimul impus prin H.C.J. nr. 152/22.05.2013 sau, după caz, prin altă legislație în vigoare la momentul construirii, se va putea realiza prin fațade înierbate, terase verzi, mesh verde stabilizat, jardiniere și dale înierbate.

#### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

##### ZAp:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- În dreptul accesului carosabil împrejmuirile se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2 metri înălțime;
- Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

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

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

$$POT\ maxim = 50\%$$

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

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

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

$$CUT\ volumetric\ maxim = 6\ mc/mp\ teren$$

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

În ședința on line a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.10.2021** s-au stabilit următoarele:

- ❖ este necesară completarea documentației cu următoarele piese scrise și desenate, solicitate prin certificatul de urbanism sau avizul de oportunitate:
  - avizul Consiliului județean Constanța,
  - dovada achitării taxei RUR,

- simulare 3D;
- ❖ ulterior completării documentației conform celor mai sus precizate, 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 Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **15.02.2022** s-au formulat următoarele:

- este necesară completarea Regulamentului local de urbanism aferent PUZ prin introducerea tuturor condițiilor menționate în avizele obținute, în vederea definirii culoarelor de protecție la rețelele de utilități și a interdicțiilor de utilizare/ construire prevăzute de normele în vigoare. Totodată, restricțiile vor fi preluate în cuprinsul documentației, acolo unde este cazul (de exemplu în planșa de mobilare urbană).
- ulterior revizuirii documentației conform celor mai sus precizate, se va emite avizul Arhitectului șef.

**Completările solicitate au fost depuse sub nr. 83120/15.04.2022.**

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

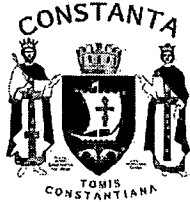
Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

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. 4520/03.12.2019 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu





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

## RAPORT

Nr. 108318/13.05.2022

Urmare solicitării nr. 90871/17.05.2021 adresată de Black Sea Suppliers SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan a terenului identificat cu nr. cadastral 208477, în baza documentației completată cu adresa nr. 221694/08.11.2021, nr. 6599/11.01.2022 și nr. 83120/15.04.2022, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în extravilanul municipiului Constanța, sola 13, parcela A 129/1, zona varianta Constanța-Ovidiu, în suprafață de 47.232 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208477, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Black Sea Suppliers SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 2153/21.12.2011 la Biroul notarilor publici asociați Doinița Crișan și Delia Crișan, grevat de drept de ipotecă în favoarea Banca Comercială Română SA.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din extravilanul municipiului Constanța.



Extras PUZ

Zona de studiu

Zonele situate in afara intravilanului municipiului Constanta nu au facut obiectul PUGMC. Ele reprezinta un important potential de dezvoltare urbanistica a orasului si trebuie gestionate cu prudenta in vederea conservarii coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbana, a celor de amenajari peisagere si de protectie. In cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum si limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protectie a orasului.

Zona se compune din urmatoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuinte, echipamente publice, activitati de productie, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea retelei rutiere majore si a spatiilor plantate de protectie;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

#### **GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

EX 1: Zonele rezervate dezvoltarii localitatii sunt indicative si reprezinta o baza pentru urmatoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politica de dezvoltare urbana durabila care sa asigure prezervarea unor terenuri si coridoare necesare extinderii suprafetelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schite de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta si o politica funciara coerenta a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului si care urmeaza a fi stabilit prin studii de specialitate - este formata din doua fâșii de teren de 100 m. latime situata la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltari coerente a retelei rutiere a municipiului si a relatiilor teritoriale sunt indicat si alte trasee, sub forma unor fasii de cca. 50 m latime care continua elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localitatii este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legatura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m latime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricarei constructii si amenajari pana la initierea unui studiu de fezabilitate. Se mentine folosinta agricola a terenurilor.

#### **RESTRICTII PROVIZORII**

EX 1+EX 2 + EX 3

- se interzice temporar, pana la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror constructii definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere si feroviare,
- se interzice temporar, pana la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricarei constructii definitive in zonele rezervate unor dezvoltari urbanistice precum si in zona propusa pentru plantare (CENTURA VERDE).

Nota: In vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanta se recomanda initierea de catre CLMC a unor studii teritoriale la nivelul aglomeratiei constantene, care sa cuprinda teritoriile unitatilor administrativ – teritoriale invecinate: Navodari, Lumina, Ovidiu, Valu lui Traian, Cumpana, Agigea. Aceste studii pot constitui un PATIC care va fi aprobat conform prevederilor legale si va permite reglementarea raporturilor de vecinatate dintre administratii in cadrul aglomeratiei. PATIC si SDTLMC vor fundamenta actualizare PUGMC in 2010 – 2012.

#### **BAZA LEGALĂ**

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 1709/18.05.2020 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.06.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 86871/18.06.2020, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.





## **II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ**

### **2.1. Unități și subunități funcționale**

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

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

**POT max = 50%**

**CUT volumetric max = 6 mc/mp teren**

**H max = 12,00 m la cornișă**

**În cazul lotului cu nr cadastral 225724 nu a fost achitat tariful de introducere în intravilan. În cazul acestui lot introducerea în intravilan și aplicarea reglementărilor urbanistice propuse se va putea produce doar după achitarea tarifului de introducere în intravilan și cu obținerea punctului de vedere al Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.**

#### **DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :**

Piese desenate :

- încadrare în localitate și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- studiu circulații
- sugestie de ilustrare
- ilustrare de arhitectură

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 4520/03.12.2019 (valabil până la 06.06.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 20057/28.02.2020
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu echipare tehnico - edilitară
- Studiu privind extinderea rețelelor de utilități urbane + deviz estimativ
- Studiu privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu privind protecția și conservarea mediului
- Raportul informării și consultării publicului nr. 253611/21.12.2021.

Avize :

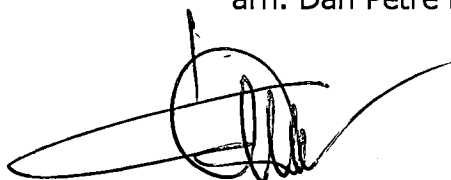
- RAJA nr. 119674/16.02.2021
- ENEL nr. 307386934/21.04.2020
- Engie nr. 315.322.948/13.07.2020
- aviz Telekom nr. 381/09.04.2020
- aviz RCS&RDS nr. 3015/14.04.2020
- aviz Transelectrica nr. UTT 2135/27.07.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6485/05.02.2021
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 10876 R / 24.06.2020
- aviz Consiliul județean Constanta nr. 18/12.05.2021
- aviz Ministerul agriculturii nr. 11141/05.11.2021
- aviz ANIF nr. A 23/19.05.2020

- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 504/Z/07.05.2020
- aviz Stat major general nr. DT 1140/17.03.2021
- aviz CNAIR nr. 54371/09.12.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 1585/02.06.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 5008/05.08.2020

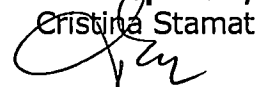
### **CONCLUZII**

Se înaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan, inițiator Black Sea Suppliers SRL.

**Arhitect Șef,**  
arh. Dan Petre Leu



**Inspector,**  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord, după completarea RLU prin introducerea tuturor condițiilor menționate în avizele obținute.
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Urb. Simona Șocarici**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 15.02.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

08

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriau evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	↑	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Aph. Radu Cornescu

- Separarea parcelei în două  
și crearea unui culoar  
de protecție fără construcții  
sub linia de înaltă tensiune



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	<b>9. PUZ</b> pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan - etapa <b>emitere aviz Arhitect șef</b> ;
Inițiator	inițiator Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	

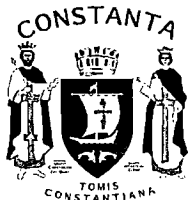
**Da.**

**Avand in vedere avizul Transelectrica :**

- **Se va evita amplasarea in spatiul culuarului de protectie LEA a oricaror activitati incompatibile ;**
- **Se va ingradi acest spatiu pentru a asigura conditia din aviz – impiedicarea accesului persoanelor si utilajelor ;**
- **Aviz Transelectrica: „In urma analizei documentatiei, pentru respectarea legislatiei în vigoare si a normei tehnice mentionate mai sus, va informim ca nu suntem de acord cu transformarea terenului extravilan in teren intravilan, în apropierea LEA pe tot traseul în zona de protectie si siguranta, pentru a deveni teren constructibil cu destinalie "activitati productive nepoluante, depozitare, birouri si spatii logistice". **Recomand a se discuta aspectele de mai sus cu Transelectrica si a se adopta o solutie certa, clara, definitiva.****

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Ionică Bucur**



### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrearea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	✓	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	✓	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	X	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	X	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Urb. Răzvan Cristescu**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.02.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Enghin Ismail**





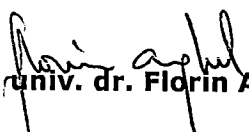
ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

**PUNCT DE VEDERE**

formulat la ședința din data de 15.02.2022  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724, în vederea introducerii în intravilan - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

  
Prof. univ. dr. Florin Anghel

Nei are observatii.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 253611/21.12.2021



## **RAPORTUL INFORMĂRII ȘI CONSULTĂRII PUBLICULUI**

**OBIECTIV: Planul Urbanistic Zonal - "reglementare teren extravilan, parcela A129/1, municipiul Constanța".**

**INIȚIATOR: SC BLACK SEA SUPPLIERS SRL**

**1. Detalii privind tehnicile și metodele utilizate de solicitant pentru a informa și a consulta publicul**

### **Etapa pregătitoare**

În data de 13.07.2020 beneficiarul a demarat procedura informării și consultării publicului privind Planul Urbanistic Zonal - "reglementare teren extravilan, parcela A129/1, municipiul Constanța", depunând planul de situație cu numere poștale, în vederea notificării proprietarilor din zona de studiu.

Beneficiarul a depus anunțul de intenție nr. 106059/13.07.2020, privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.

Anunțul de intenție privind elaborarea Planul Urbanistic Zonal a fost postat pe pagina de internet a Primăriei Municipiului Constanța pentru o perioadă de 5 zile (13.07.2020-18.07.2020), conform solicitării nr. 106063/13.07.2020.

### **Etapa de elaborare a propunerilor**

Beneficiarul a depus anunțul privind consultarea asupra propunerilor preliminare ale Planului Urbanistic Zonal înregistrat sub nr. 227874/15.11.2021, postat pe pagina de internet a Primăriei, conform solicitării nr. 227877/15.11.2021 pentru o perioadă de 25 zile (15.11.2021-10.12.2021), însoțit de fotografii cu amplasarea panoului pe teren.



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 253611/21.12.2021



**a) Datele și locurile tuturor întâlnirilor la care cetățenii au fost invitați să dezbată propunerea solicitantului**

Conform anunțului de consultare, cetățenii interesați au fost invitați să consulte documentația de urbanism disponibilă pe site-ul Primăriei Municipiului Constanța (secțiunea Despre instituție – Urbanism - rubrica Lista cu dezbateri publice pe teme de urbanism).

**b) Conținutul, datele de transmitere prin poștă și numărul trimiterilor poștale, inclusiv scrisori, invitații la întâlniri, buletine informative și alte publicații**

A fost emisă o notificare către proprietarul din zona de studiu.

**c) Localizarea rezidenților, proprietarilor și părților interesate care au primit notificări, buletine informative sau alte materiale scrise**

Conform declarației cu privire la identificarea proprietarilor din zona de studiu, transmisă de elaborator, înregistrată cu nr. 227892/15.11.2021.

**d) Numărul persoanelor care au participat la acest proces;**

Ședința de dezbateră publică nu a fost organizată, respectându-se prevederile Dispoziției nr. 1961/12.03.2020 și a Dispoziției nr. 2209/06.04.2020 privind aprobarea unor măsuri organizatorice la nivelul Primăriei municipiului Constanța în scopul prevenirii și combaterii răspândirii infecțiilor cu noul coronavirus, art. 5 - "se suspendă dezbaterile publice organizate în procesul de adoptare a documentațiilor de urbanism".

**2. Rezumatul problemelor, observațiilor și rezervelor exprimate de public pe parcursul procesului de informare și consultare**

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



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
SERVICIUL PLANIFICARE URBANĂ ȘI MEDIU  
Nr. 253611/21.12.2021



**a) Modul în care solicitantul a rezolvat, intenționează să rezolve sau se va ocupa de problemele, observațiile și rezervele exprimate în timpul procesului**

Nu este cazul.

**b) Probleme, observații și rezerve pe care inițiatorul planului de urbanism sau amenajare a teritoriului nu poate sau nu e dispus să le rezolve, împreună cu motivația acestui lucru**

Nu este cazul.

**c) Alte informații considerate necesare pentru a susține preluarea sau nepreluarea propunerilor**

Nu este cazul.

**Arhitect Șef,**

Dan Petre Leu



ROMANIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL

**PUNCT DE VEDERE**

format la ședința din data de 15.10.2021

a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,

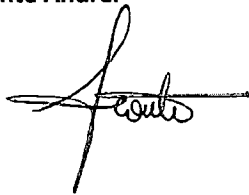
constituită în temeiul H.C.L. nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan-parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724- etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL-urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observatii
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana si cu prevederile PUG	NU	Se recomandă studierea propunerii cu politica de dezvoltare spațială și funcțională a noului PUG
2	Compatibilitatea propunerii cu functiunile si structura urbana existenta	NU	Se recomandă studierea compatibilității funcțiunii propuse cu direcția de dezvoltare viitoare a zonei studiate si a dezvoltarilor din proximitate. Plansa PLO6 Ilustrare contine un corp de cladire cu functiunea de locuinte de serviciu, functiune nespecificata in RLU
3	Respectarea legislatiei in vigoare (POT, CUT, regim maxim de inaltime, etc. )	DA	Se recomandă respectarea Regulamentului General de Urbanism HG 525
4	Accesul la infrastructura de cai de comunicatie si tehnico-edilitara	-	Se observă un acces facil către căile de comunicație existente
5	Rezolvarea problemelor de circulatie si asigurarea locurilor de parcare necesare	-	Documentatia studiata propune o dezvoltare a infrastructurii proportionala cu modernizarile viitoare si cu caracterul functiunilor logistice
6	Asigurarea serviciilor publice si dotarilor de interes public	-	-
7	Protejarea si punerea in valoare a patrimoniului construit	-	Nu este cazul

8	Protejarea si punerea in valoare a patrimoniului natural	-	Se recomandă respectarea prevederilor H.G. 525 privind spațiile verzi și a HCl 152/2013
9	Concluziile studiilor de fundamentare si ale analizelor economice, sociale, demografice, precum si diagnosticul prospectiv	-	Studiile de fundamentare si analizele puse la dispozitie motiveaza oportunitatea investitiei
10	Beneficiul social in interes public (locuri de munca create sau pastrate, prestigiul zonei, atractivitatea, etc.)	-	Propunerea funcțională pentru comerț,depozitare, servicii aduce atractivitate zonei studiate și beneficii de interes public

Arh. Leonte Andrei





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	5. PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - <b>etapa demarare consultare publică</b>
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

**Se poate demara consultarea publica dupa sau in paralel cu o analiza mai elaborata a caracterului dezvoltarii propuse (vezi notele din fisa).**

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/ NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		<b>Studiul periurban prezentat pentru PUZ Mobiparts si Bimmer este cu mult mai bine realizat/mai relevant decat cel pentru PUZ Black Sea.</b>
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		<b>Analiza din studiul pentru cele doua PUZuri este valabila si pentru PUZ Black Sea, concluziile putand fi diferite in sensul specificitatii in raport cu dezvoltarea propusa si contextul zonei.</b> <b>Recomand revizuirea studiului.</b> <b>In studiul periurban se justifica oportunitatea PUZ-ului si a investitiei prin «lipsa unui parc industrial in judetul Constanta»</b> <b>In afara de faptul ca orasul Constanta are mai degraba vocatia de nod logistic decat de centru industrial, ar trebui studiata Legea 186/2013 privind constituirea si functionarea parcurilor industriale pentru a putea sa ne dam seama in ce conditii investitia propusa ar putea fi macar un punct de inceput pentru constituirea uni parc industrial.</b> <b>Intr-adevar, functiunea de centru industrial este generata de activitati industriale, de dorit activitati de</b>



			<p>anvergura si cu valoare adaugata mare (vezi exemplele date la Cluj). Spre deosebire, functiunea urbana de nod logistic este generata de activitati din zona transporturilor (de exemplu Orientul Mijlociu/Asia – Europa), comertului in sens de trading (international, precum si de activitati de comunicatie/comunicare pentru afaceri (targuri internationale, conferinte, alte servicii de comunicare specifice gen world trade centre si nu o minuscula camera de comert ca la Constanta. (I., Bucur – Constantza metropolitan zone, City and free port competitiveness and attractiveness.– IHS Rotterdam 1996; I. Bucur, A. Carp – City and Port Competitiveness; A strategy and Actions for Constantza Case – AIVP, Le Havre 1997)</p> <p><b>In plus, o zona logistica poate include si activitati de remont, asamblare parti componente aduse pe cale maritima sau terestra in vederea pregatirii pentru import/export produse cu valoare adaugata marita, ceea ce se poate face in mod curent de exemplu in zonele libere dar se pot face si in alte zone care pot beneficia de scutiri de taxe vamale.</b></p> <p><b>Dezvoltarea functiunilor de nod logistic si de centru industrial ar fi de dorit intru-cat Constanta are factori locationali atractivi pentru activitatile generatoare corespunzatoare, lipseste doar o cunoastere a ceea ce inseamna aceste lucruri si o planificare (inclusiv spatiala) in consecinta.</b></p> <p><b>Strategii de dezvoltare urbana de felul celor de mai sus ar putea fi obiectul si subiectul unor procese de planificare strategica cat si pentru planificarea spatiala la nivel de zona metropolitana si la nivel municipal.</b></p>
3	Respectarea legislatiei în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare		

	necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		<b>O curiozitate: Care este relevanta studiului de insorire pentru acest PUZ?</b>
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Arh. Ionică Bucur**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

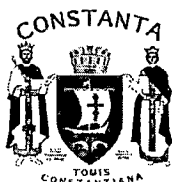
formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	DA	De acord
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

#### Arh. Irina Panait

- Introduce in intravilan imobil situat adiacent drumului spre Poiana. Este vis-a-vis de imobilul ce a venit pentru AO sedinta trecuta.
- De ce nu am fost informati ca exista acest AO saptamana trecuta ?
- Este imperativ necesar sa avem acces la platforma GIS pentru analiza corecta a documentatiilor



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		De acord cu demararea consultării publice
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

**Urb. Simona Șocarici**



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	←	DA
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Arh. Radu Cornescu

instala izolat  
vezi pagina 4.!



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	X	Se recomandă ca studiile de fundamentare să fie în raport cu politicile PUG
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	X	Se recomandă studiul în raport cu vecinătăți și viz-a-viz
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	✓	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	X	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	X	nu s-au prezentat elemente clare.
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public	✓	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	X	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	X	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	X	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	✓	Facile aduce beneficii sociale în interes public - locuri de muncă

Urb. Răzvan Cristescu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

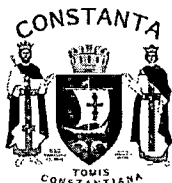
Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară		
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

  
**Prof. univ. dr. Florin Anghel**

Nee am obewafa.





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agropolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG	Da	
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă	Da	
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)	-	
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	Da	
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	Da	
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	-	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	-	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	-	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	-	

11. Are studii geotehnice

Dr. ing. Gabriela Brândușa Cazacu



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM

### PUNCT DE VEDERE

formulat la ședința din data de 15.10.2021  
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,  
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 208477 și 225724 - etapa demarare consultare publică
Inițiator	Black Sea Suppliers SRL
Elaborator	Agorapolis SRL - urb. Mihaela Pușnava

	<b>Criteriu evaluare</b>	<b>DA/NU</b>	<b>Observații</b>
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		
2	Compatibilitatea propunerii cu funcțiunile și structura urbană existentă		
3	Respectarea legislației în vigoare (POT, CUT, regim maxim de înălțime etc.)		
4	Accesul la infrastructura de căi de comunicație și tehnico-edilitară	→	MU SA PREZENTAT o Soluție
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare		
6	Asigurarea serviciilor publice și dotărilor de interes public		
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit		
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural		
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv		
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)		

Ing. Marius Andrei

**VOLUMUL II**

**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM**  
**PLAN URBANISTIC ZONAL**

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

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

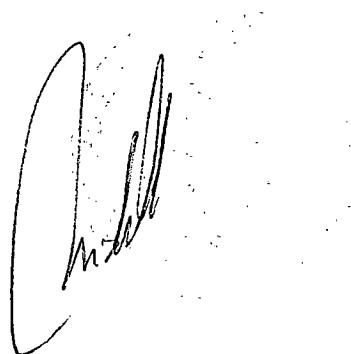
Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Parcela A 129/1, strada DC 89, Nr. Cadastral 208477, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

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

Nr contract: **30/2019**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



## I. DISPOZIȚII GENERALE

### 1.1. Rolul RLU

1.1.a. Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse în prezentul Regulament sunt obligatorii în vederea executării de construcții în limitele zonei de studiu prevăzute în planșa de Reglementări Urbanistice Propuse.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/1, Municipiul Constanța, județul Constanța și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.**

1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.

## 1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a Municipiului Constanța nr. 322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
- Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publică și regimul juridic al acesteia - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de urgență a Guvernului nr. 195/2005 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, modificat cu Ordin Ministerul Sănătății nr. 994 din 2018;
- H.C.J. Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al județului Constanța sau altă legislație în vigoare la momentul solicitării autorizației de construire.
- Ordinul ANRE nr. 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, cu completările și modificările ulterioare.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

### 1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru reglementare teren extravilan, parcela A 129/ 1, Municipiul Constanța, județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată stabilită prin Avizul de Oportunitate nr 20057/28.02.2020, cuprinzând terenul cu nr cadastral 208477 (parcela A129/1 - care a generat PUZ), terenul cu nr cadastral 225724 și enclava de teren extravilan aferentă stâlpului LEA 400 KV. Pentru lotul cu nr cadastral 225724 nu a fost achitat tariful pentru introducerea în intravilan. **În cazul acestui lot introducerea în intravilan și aplicarea reglementărilor urbanistice propuse se va putea produce doar după achitarea tarifului de introducere în intravilan și cu obținerea punctului de vedere al Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.**

1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zonă funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și condiționate de caracteristicile cadrului natural. Ele sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

Suprafața de teren situată în culoarul de protecție LEA 400 Kv Constanța Nord-Tariverde se va menține în extravilanul localității. Nu se va restricționa accesul personalului Transelectrica la infrastructura energetică.

Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea dominantă a zonei, în conformitate cu zonificarea funcțională stabilită prin Regulamentul local și cu anexa nr. 1 din RGU.

## II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

### 2.1. Unități și subunități funcționale

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

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

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

H max = 12,00 m la cornișă

● În cazul lotului cu nr cadastral 225724 nu a fost achitat tariful de introducere în intravilan. În cazul acestui lot introducerea în intravilan și aplicarea reglementărilor urbanistice propuse se va putea produce doar după achitarea tarifului de introducere în intravilan și cu obținerea punctului de vedere al Direcției pentru Agricultură Județeană Constanța și al Ministerului Agriculturii și Dezvoltării Rurale.

## III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

### SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

#### ARTICOLUL 1- UTILIZĂRI ADMISE

**ZAp:**

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

## ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

### ZAp:

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30,00 metri.
- activități din sfera industriilor ușoare cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- locuințe de serviciu, cu condiția ca ea să deservească exclusiv funcțiunea principală de pe parcelă;

## ARTICOLUL 3- UTILIZĂRI INTERZISE

### ZAp:

- Activități productive poluante, cu risc tehnologic;
- Platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- Depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- Anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- Lucrări de terasament de natură să afecteze amenajările din spațiile publice și construcțiile de pe parcelele adiacente;
- Orice lucrări de terasament care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea apelor meteorice;
- Orice alte funcțiuni care nu au fost menționate la articolele 1 și 2;

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

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

### ZAp:

Sunt construibile loturile care îndeplinesc următoarele condiții în mod cumulativ:

- **Suprafață de minimum 5000 mp;**
- **Deschidere la stradă de minimum 50,00 ml;**

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



## ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

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

### ZAp:

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

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

- cabină de pază;
- spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;
- Pe traseul viitoarelor rețele aparținând sistemului de alimentare cu apă și de canalizare din zona reglementată prin PUZ va fi interzisă amplasarea de construcții provizorii sau definitive;

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

### ZAp:

- **Față de limitele laterale se vor respecta retragerile conform planșei de reglementări PLO2. Reglementări urbanistice și zonificarea funcțională,** unde limita edificabilă coincide cu limita zonei de protecție a rețelelor LEA;
- **Față de limitele posterioare** - în cazul unor divizări ulterioare - se va respecta o retragere minimă de **5 metri, dar nu mai puțin de o treime din înălțimea la cornișă.** Față de limita impusă de zona de protecție și siguranță a infrastructurii de transport electricitate se va respecta retragerea minimă impusă prin conform Ordinul ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare și pentru care se va obține avizul CNTEE Transelectrica SA.

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

### ZAp:

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

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de **4,00 metri**;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accesuri în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

## ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

### ZAp:

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

- Parcelele vor fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un **acces auto cu lățimea de minim 6,00 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară**, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura atât suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control, cât și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accesuri corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;
- Se va permite accesul carosabil necondiționat operatorilor CNTEE Transelectrica SA pe o lățime de minim 4,00 metri către stâlpul de electricitate, în vederea asigurării mentenanței sau a altor operațiuni specifice.
- Se recomandă asfaltarea arterelor de circulație cu materiale fonoabsorbante sau silențioase în scopul reducerii zgomotului (cu aproximativ 2-3 dB);

## ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

### ZAp:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, sau în locuri de parcare special amenajate. Este interzisă staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă a drumurilor publice, pe trotuare sau spații verzi.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.

- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
  - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
  - b. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
  - c. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
  - d. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:
  - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
  - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 100-1000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
  - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestuia pe toate circulațiile publice propuse prin P.U.Z.. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
- Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu H.C.L.M. 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.
- Se recomandă utilizarea dalelor înierbate pentru amenajarea locurilor de parcare la nivelul solului, pentru mijloacele de transport cu gabarit mic, corelat cu dotarea acestor zone de parcare cu material absorbant biodegradabil;

## ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

### ZAp:

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la cornișă 12,00 m măsurați de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției și până la atic.

- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția ca înălțimea acestora să nu depășească 30,00 metri.
- Înălțime maximă se va corela cu restricțiile impuse de prezența LEA 400 kv și a culoarului de protecție aferent, conform Ordinului ANRE nr. 239/2019, cu completările și modificările ulterioare.

## ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

### ZAp:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
  - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
  - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate (dacă acestea există) care se supun reglementărilor prezentului regulament;
  - Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
  - Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometri, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.
- Toate echipamentele tehnice și pentru utilități se vor amplasa îngropat, în incinte speciale astfel încât să nu fie vizibile din circulațiile publice, sau pe acoperișul construcției.
- Este interzisă utilizarea materialelor nedurabile la finisarea fațadelor;

## ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

### ZAp:

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin branșarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.
- Este obligatorie colectarea selectivă a deșeurilor și se va asigura în cadrul fiecărui lot, un spațiu adecvat pentru stocarea temporară a deșeurilor pe categorii;
- Este interzisă amplasarea de platforme descoperite de depozitare a deșeurilor la distanțe mai mici de 10,00 m în raport cu canalul de irigații;
- Toate platformele destinate stocării temporare a deșeurilor vor fi acoperite, impermeabilizate, cu asigurarea unei pante de scurgere, prevăzute cu sistem de spălare și sifon de scurgere racordat la rețeaua de canalizare menajeră, împrejmuite cu gard, de preferat dublat de gard viu sau plante agățătoare.
- De-a lungul rețelei electrice aeriene LEA 400 kv, conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice, **lățimea normată a zonei de protecție și siguranță este de 75,00 metri (37,5 m stânga - dreapta, măsurat perpendicular pe axul LEA de 400 kV)**. În cadrul acestei zone edificarea este interzisă.
- Se interzice amplasarea de construcții/clădiri noi în culoarul de funcționare a LEA existente, iar în cazul apropiierilor între acestea, se respectă o distanță orizontală între axul LEA și orice parte a construcției/clădirii de 1,5 ori înălțimea celui mai înalt stâlp din apropiere sau înălțimea construcției/clădirii, oricare este mai mare (Conform Ordinului ANRE 239/2019 pentru aprobarea Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și siguranță aferente capacităților energetice).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea, la faza DTAC, a avizului de amplasament favorabil pentru obiectivul (obiectivele) prevăzute a se amplasa și pentru activitățile prevăzute a se desfășura în zonă. În acest sens trebuie să se completeze documentația cu un studiu de coexistență în care să fie analizate, stabilite lucrările și costurile financiare necesare asigurării condițiilor de coexistență dintre LEA 400 kV Constanța Nord - Tariverde, obiectivul investiției și activitățile ce urmează a se desfășura în zonă (clădiri, trafic rutier, parcări etc) conform Normei tehnice privind delimitarea zonelor de protecție și de siguranță aferente capacităților energetice (aprobată prin Ord. ANRE nr .239/2019).
- Este obligatorie solicitarea și obținerea avizului de amplasament/ acordului CNTEE Transelectrica SA - UTT Constanța, după caz, pentru eventualele extinderi de rețele edilitare (apă, canal, alimentare cu energie electrică, gaze naturale, telecomunicații, etc.) necesare bunei funcționări a viitorului obiectiv.
- Este obligatorie solicitarea avizului tehnic O.U.A.I. (Organizația Utilizatorilor de apă pentru irigații Agricola - Palazu Mare) în vederea stabilirii principalelor măsuri necesare pentru protecția,

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

amplasarea construcțiilor care se execută în zona amenajărilor de îmbunătățiri funciare, pentru instituirea respectării zonelor de protecție și a altor condiții specifice lucrărilor de îmbunătățiri funciare, întocmită de un proiectant atestat în domeniul lucrărilor de I, F. Proiectul tehnic trebuie să fie verificat, avizat și aprobat potrivit prevederilor legale.

- Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în proximitatea conductelor de distribuție a gazelor naturale, a stațiilor, a racordurilor sau a instalațiilor de utilizare gaze naturale se realizează numai cu respectarea Normelor Tehnice pentru proiectarea, executarea și exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018 (distanțe minime admise pentru regimul de medie presiune, conform tabel 1 și 2), prevederilor Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012, cu modificările și completările ulterioare și ordinul 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.
- Zonele de protecție sanitară și hidrogeologică pentru construcții și instalații destinate alimentării cu apă vor fi reglementate conform prevederilor H.G. nr. 930/2005. Astfel, pentru rețelele de distribuție a apei se va institui zona de protecție sanitară de minim 3,00 m stânga/dreapta de ax, iar pentru colectoarele menajere și pluviale zonele de protecție de 3,00 m stânga/dreapta de axul colectorului și 5,00 m stânga/dreapta din axul conductei de refulare. Pentru foraje de alimentare cu apă zona de protecție sanitară cu regim sever, în jurul puțurilor, va fi pentru fiecare foraj în parte, circulară, cu centrul pe poziția forajului și raza de 10,00 m;
- Se vor respecta distanțele de protecție sanitară între obiectivele noi propuse conform PUZ și orice alte obiective existente și noi propuse prin planuri urbanistice aprobate anterior în vecinătate, așa cum sunt ele prevăzute în Ord.119/2014, cu modificările și completările ulterioare;
- Se vor respecta zonele de protecție tehnologică stabilite față de rețelele electrice și se vor respecta orice alte condiționări/restricții impuse de deținătorii de rețele, conform avizelor obținute și legislației în vigoare;
- Se recomandă adoptarea unor măsuri de încurajare a utilizării surselor alternative de producere a energiei electrice și termice (panouri fotovoltaice, panouri solare, centrale electrice), care să înlocuiască măcar parțial utilizarea combustibililor fosili;
- Este obligatorie colectarea separată a apelor pluviale față de cele menajere; Se recomandă utilizarea unor soluții de colectare și înmagazinare a apelor pluviale curate pentru utilizarea ulterioară a acestora, iar cele potențial contaminate cu diverși poluanți trebuie colectate separat și trecute prin instalații de preepurare înainte de evacuare în emisarul final;
- Până la realizarea unei rețele de canalizare centralizate în zonă, evacuarea apelor uzate menajere se va face în bazine vidanjabile impermeabilizate, iar în funcție de specificul fiecărei activități, în cazul în care rezultă și ape uzate tehnologice, acestea vor fi trecute prin instalații de preepurare (separatoare de grăsimi, separatoare de produse petroliere, etc.) înainte de evacuarea în bazinul vidanjabil impermeabilizat. Se vor propune pentru fiecare lot în parte bazine vidanjabile dimensionate corespunzător astfel încât să poată înmagazina întreaga cantitate de ape uzate generate în cadrul fiecărui obiectiv pentru o perioadă de cel puțin o săptămână, astfel încât să se evite deversările

accidentale de ape uzate, inundarea amplasamentului și a terenurilor învecinate, poluarea apelor de suprafață și subterane, a solului și subsolului;

- Se interzic orice lucrări care pot să provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care împiedică evacuarea și colectarea rapidă a apelor meteorice;
- Se interzice evacuarea de ape uzate neepurate în canalul de irigații existent la est și parțial la sud de zona studiată și fără avizul favorabil al ANIF;

**Față de condițiile de amplasare a construcțiilor prevăzute în prezentul Regulament, se vor respecta și condițiile impuse de zonele de protecție și siguranță ale rețelelor și instalațiilor edilitare existente și proiectate conform normativelor și legislației în vigoare, al căror amplasament nu a putut fi identificat cu exactitate la momentul elaborării PUZ, sau care nu au făcut obiectul detalierii pentru etapa de proiectare Plan Urbanistic Zonal.**

### ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

#### ZAp:

- **Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective, conform cerințelor R.G.U.** Se recomandă utilizarea unor specii de plante locale, adaptate la condițiile climatice similare orașului Constanța pentru a reduce costurile de întreținere. De asemenea, amenajarea peisagistică va utiliza specii de plante cu cicluri de înflorire succesive astfel încât imaginea să fie verde o perioadă cât mai lungă din an. Spațiile verzi se vor realiza în regim compact pentru a facilita mentenanța și a nu crește costurile de întreținere;
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Locurile de parcare de la nivelul solului se vor realiza pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând suprafață mineralizată 50%.
- **Se va respecta un procent minim de 25% din suprafața parcelei de spațiu verde pe sol.**
- În calculul suprafeței de spațiu verde se va lua în calcul și suprafața de spațiu verde din cadrul lotului aflată în teritoriul extravilan (sub culoarul de funcționare LEA 400 kv)

### ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

#### ZAp:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejurimi din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparentă etc.;
- Împrejurimile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;

- În dreptul accesului carosabil împrejuririle se vor realiza cu porți retractabile care nu se vor deschide spre domeniul public, ci spre interiorul proprietății sau prin glisare de-a lungul aliniamentului. Împrejuririle vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent sau care permite vizibilitatea. Între parcelele se vor realiza împrejuriri opace și pot avea maxim 2 metri înălțime;
- Este permisă dublarea împrejuririi, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejuririle vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejuririle cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

### SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

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

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

**POT maxim = 50%**

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

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

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

**CUT volumetric maxim = 6 mc/mp teren**

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



## IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

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

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

POT max = 50%

CUT volumetric max = 6 mc/mp teren

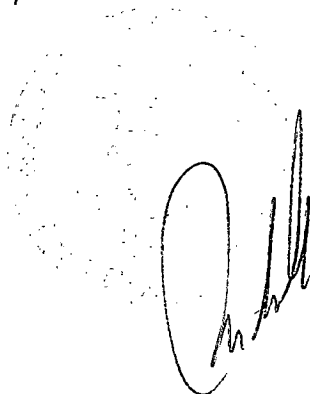
H max = 12,00 m la cornișă

**Manager Proiect,**

arh. Sergiu Zmeu

**Șef proiect proiectare urbanism,**

urb. Mihaela Pușnava



**Întocmit,**

urb. Teodor Manea



urb. Laura Ferăstrău



urb. Beatrice Gheorghiu





**ASP-AA**  
ASOCIATIA SI PROFESIA ARHITECTURILOR

---

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

## Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

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

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

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

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

Nr contract: **30/2019**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUSNAVA**



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

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etapă de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
<b>1. Realizare infrastructură circulații</b>						
Asigurarea culoarelor de circulație publică	Expropriere pentru cauză de utilitate publică terenuri aflate în culoarul propus al DC89	fără estimare, în funcție de numărul de operațiuni și amploarea acestora - se va realiza la nivelul întregii străzi DC 89	Bugetul Local, Fonduri structurale, Fonduri guvernamentale	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Identificarea și notificarea proprietarilor aflați în zona culoarelor de circulație, discuții și negocieri;</li> <li>▪ Realizarea documentațiilor cadastrale și juridice pentru realizarea schimbului de proprietate</li> <li>▪ Aprobarea Bugetului necesar expropriierilor în cadrul Consiliului Local</li> <li>▪ Realizarea operațiunilor notariale și judecătorești necesare, a plăților compensatorii și a operațiunilor cadastrale</li> </ul>	nerealizat	Municipiul Constanța



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

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
	Expropriere pentru cauză de utilitate publică terenuri aflate în culoarul propus al DE112 și DE117	fără estimare, în funcție de numărul de operațiuni și amploarea acestora - se va realiza la nivelul întregii străzi propuse.	Bugetul Local, Fonduri structurale, Fonduri guvernamentale	<ul style="list-style-type: none"><li>Identificarea și notificarea proprietarilor aflați în zona culoarelor de circulație, discuții și negocieri;</li><li>Realizarea documentațiilor cadastrale și juridice pentru realizarea schimbului de proprietate</li><li>Aprobarea Bugetului necesar exproprierilor în cadrul Consiliului Local</li><li>Realizarea operațiunilor notariale și judecătorești necesare, a plăților compensatorii și a operațiunilor cadastrale</li></ul>	nerealizat	Municipiul Constanța
<b>Lărgire DC89</b> <i>*se va realiza ulterior extinderii rețelelor edilitare de-a lungul traseului</i>	Lărgire și modernizare strada DC89	fără estimare, în funcție de devizul lucrărilor la nivelul întregului tronson de stradă	Bugetul Local, Fonduri structurale, Fonduri guvernamentale	<ul style="list-style-type: none"><li>obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li><li>Realizare proiect tehnic: 12-18 luni;</li><li>Obținere Autorizație de Construire: 6 - 9 luni;</li><li>Realizare parte carosabilă, trotuare pietonale, piste biciclete;</li><li>Amenajare spații verzi și căi de acces către loturi; Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de evoluția dezvoltării terenurilor adiacente. Estimare durată însumată acțiuni: 48 luni;</li></ul>	nerealizat	Municipiul Constanța

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

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
<b>Lărgire traseu stradă de-a lungul DE 117 și DE112</b> <i>*se va realiza ulterior extinderii rețelelor edilitare de-a lungul traseului</i>	Lărgire și modernizare strada DE 117 și DE112	fără estimare, în funcție de devizul lucrărilor la nivelul întregului tronson de stradă	Bugetul Local, Fonduri structurale, Fonduri guvernamentale	<ul style="list-style-type: none"> <li>obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>Realizare proiect tehnic: 6-12luni;</li> <li>Obținere Autorizație de Construire: 6 - 9 luni;</li> <li>Realizare parte carosabilă, trotuare pietonale;</li> <li>Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de evoluția dezvoltării terenurilor adiacente. Estimare durată însumată acțiuni: 24 luni;</li> </ul>	nerealizat	Municipiul Constanța
<b>2. Realizare rețele edilitare (pentru zona de studiu PUZ):</b>						
<b>apă - canal</b>	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 1,8 kilometri rețea canalizare, 1,8 kilometri apă, la un cost estimativ de 360 mii de Euro (100 Euro/ml pentru realizare rețea nouă)	RAJA SA + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni</li> </ul>	nerealizat	*fie de investitori, fie de proprietarii rețele și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
<b>Electricitate</b>	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 500 m de rețea de electricitate 20 kv nouă, 1500 m rețea 0,4 kv, 1300 metri rețea iluminat stradal cu un cost total estimativ de 230 mii de Euro (100 Euro/ml) + 1 post de transformare cu un cost aproximativ de 50 mii euro	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni</li> </ul>	nerealizat	



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

Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile financiare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
<b>Date (telecom)</b>	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 500 metri rețea la un cost estimativ de 50 Mii de Euro (100 Euro/ml)	TELEKOM + investitor privat	<ul style="list-style-type: none"> <li>Realizare proiect tehnic pentru rețele;</li> <li>Implementare investiție în teren;</li> <li>Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni</li> </ul>	nerealizat	
<b>3. Realizare construcții</b>						
Realizare construcții	Construire proprietăți private	În funcție de soluțiile de proiectare - un cost estimativ de 500 euro/mp	Fonduri private	<ul style="list-style-type: none"> <li>obținere Certificat de Urbanism 1 lună;</li> <li>Realizare proiect tehnic: 6-12luni;</li> <li>Obținere Autorizație de Construire: 6-9 luni;</li> <li>Implementare proiect: 12-24 luni;</li> <li>Posibilitate de etapizare a lucrărilor în funcție de intenția de dezvoltare a terenului. Estimare durată însumată acțiuni: 30-45 luni;</li> </ul>	nerealizat	Investitor privat

**Manager Proiect,**

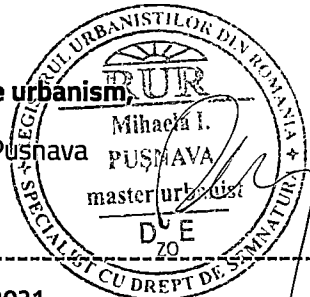
arh. Sergiu Zmeu

**Întocmit,**

urb. Mihaela Pușnava

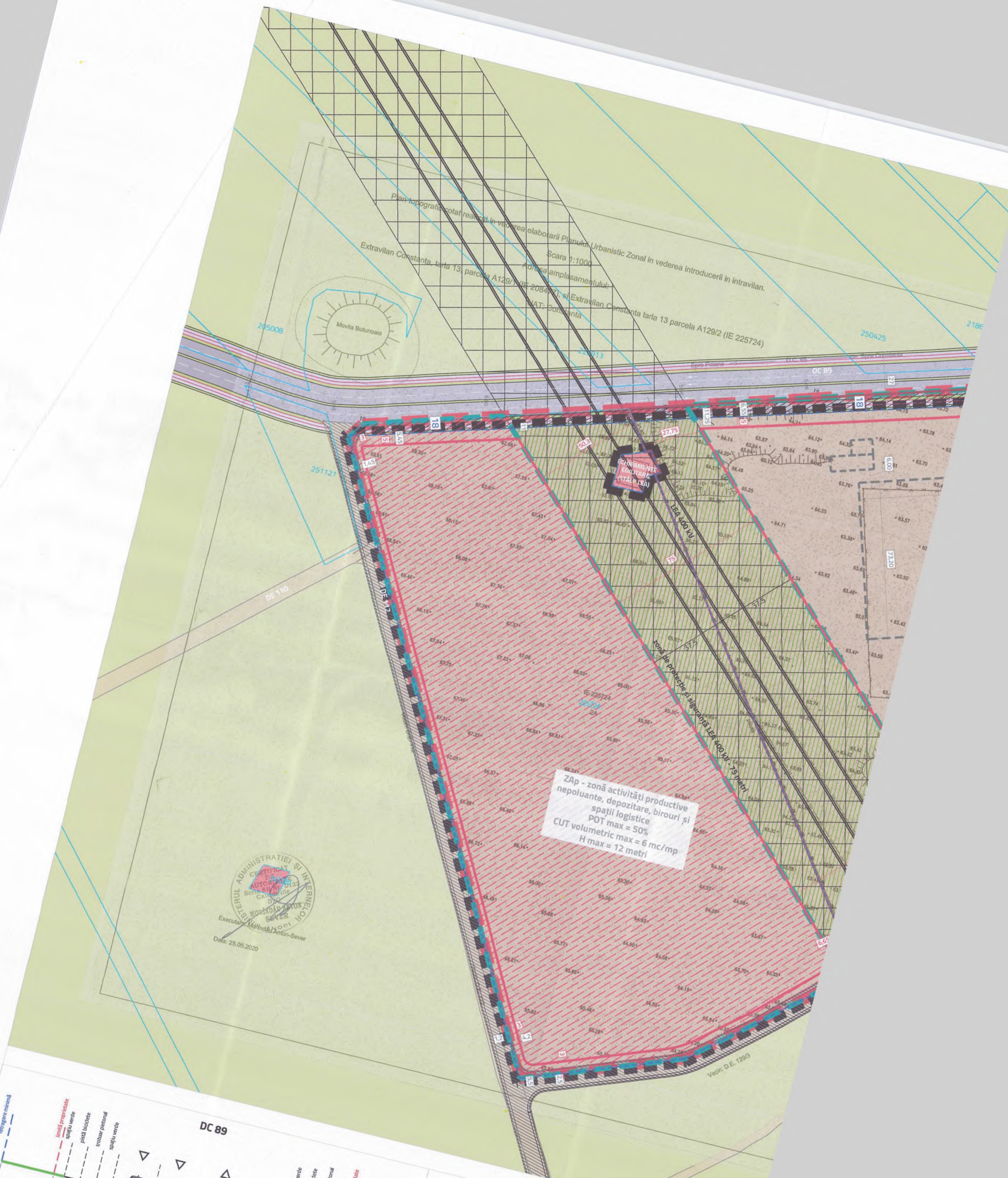
**Șef proiect proiectare urbanism,**

urb. Mihaela Pușnava

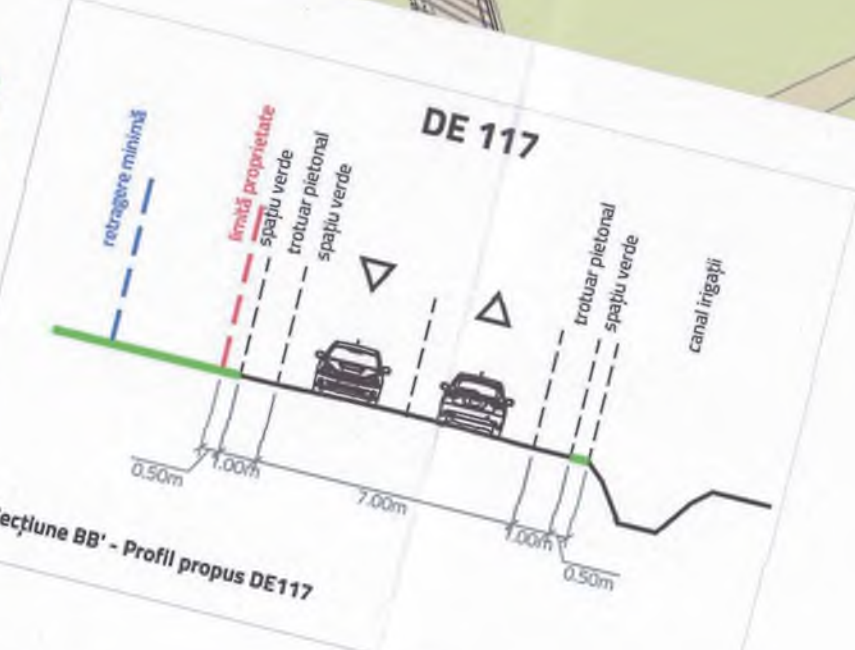
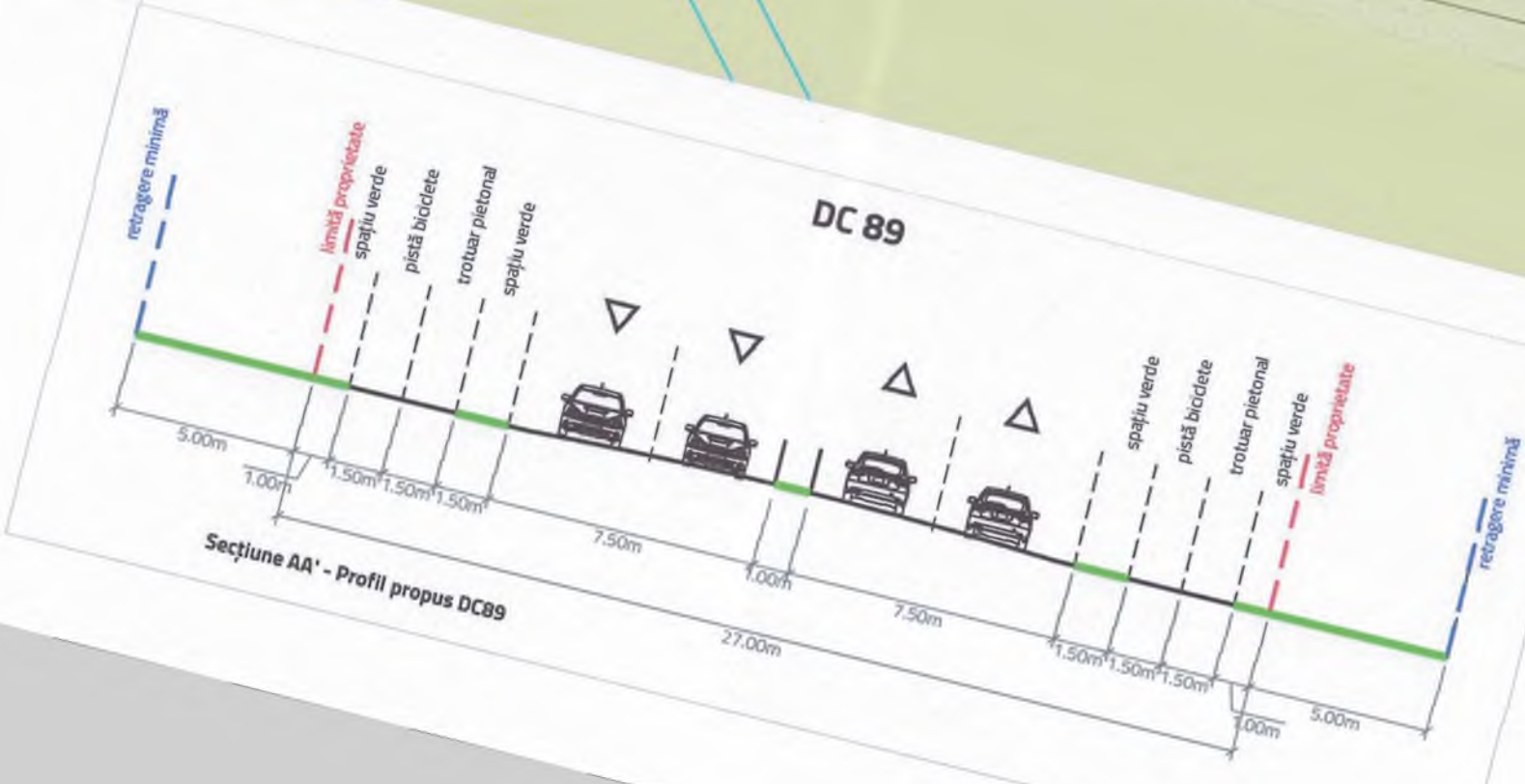


urb. Teodor Manea





ZAp - zonă activități productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice  
 POT max = 50%  
 CUT volumetric max = 6 mc/mp  
 H max = 12 metri





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

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITĂ TRUPURI INTRAVILAN PROPUȘ
- LIMITĂ DE STUDIU PUZ
- LIMITĂ ZONĂ FUNCȚIONALĂ PROPUȘĂ
- LIMITĂ PARCELĂ CARE A GENERAT PUZ
- LIMITE IMOBILE ÎNREGISTRATE ÎN BAZA DE DATE ETERRA
- TEREN PENTRU CARE NU A FOST ACHITAT TARIFUL DE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI PENTRU CARE REGLEMENTĂRILE URBANISTICE SUNT RECOMANDATE (NR CAD 225724). ÎN VEDEREA INTRODUCERII ÎN INTRAVILAN ȘI EDIFICĂRII TERENULUI ESTE NECESARĂ ACHITAREA TARIFULUI DE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN ȘI OBTINEREA AVIZULUI DIRECȚIEI PENTRU AGRICULTURĂ JUDEȚEANĂ CONSTANȚA ȘI A MINISTERULUI AGRICULTURII ȘI DEZVOLTĂRII RURALE. ULTERIOR ACHITĂRII TARIFULUI DE INTRODUCERE ÎN INTRAVILAN, TERENUL VA PUTEA FI INTRODUS ÎN INTRAVILAN BENEFICIIND DE REGLEMENTĂRILE URBANISTICE PROPUSE PRIN PREZENTUL PUZ

UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

- TEREN AGRICOL (ARABIL, EXTRAVILAN)
- ACTIVITĂȚI INDUSTRIALE, DEPOZITARE, BIROURI ȘI PLATFORME LOGISTICE
- INCINTĂ EXTRAVILANĂ A LOTURILOR CU FUNCȚIUNI INDUSTRIALE, DE DEPOZITARE, BIROURI ȘI PLATFORME LOGISTICE AMENAJATE CA SPAȚIU VERDE
- ECHIPAMENTE TEHNICO-EDILITARE - STĂLPI REȚELE LEA 400 kV
- SPAȚIU VERDE DE ALINIAMENT
- CANAL IRIGAȚII

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ
- DRUM DE PĂMÂNT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- PISTĂ DE BICICLETE
- ZONĂ NON-AEDIFICANDI REZERVATĂ MODERNIZĂRII DRUMURILOR DE EXPLOATARE PERIMETRALE ZONEI DE STUDIU PUZ
- ZONĂ NON-AEDIFICANDI REZERVATĂ SUPRALĂRGIRII TRAMEI STRADALE (DC89)

ZONE DE PROTECȚIE

- ZONĂ DE PROTECȚIE ȘI SIGURANȚĂ AFERENTĂ LEA 400 kV - INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE

ELEMENTE DE REGULAMENT

- LIMITĂ EDIFICABIL MAXIM ADMIS

ELEMENTE CU BOL ILUSTRATIV

- SUGESTIE DE MOBILARE TEREN CARE A GENERAT PUZ
- PARCELE REZULTATE ÎN URMA SUPRALĂRGIRII TRAMEI STRADALE (DC89)

INDICATORI PROPUȘI P.U.Z.

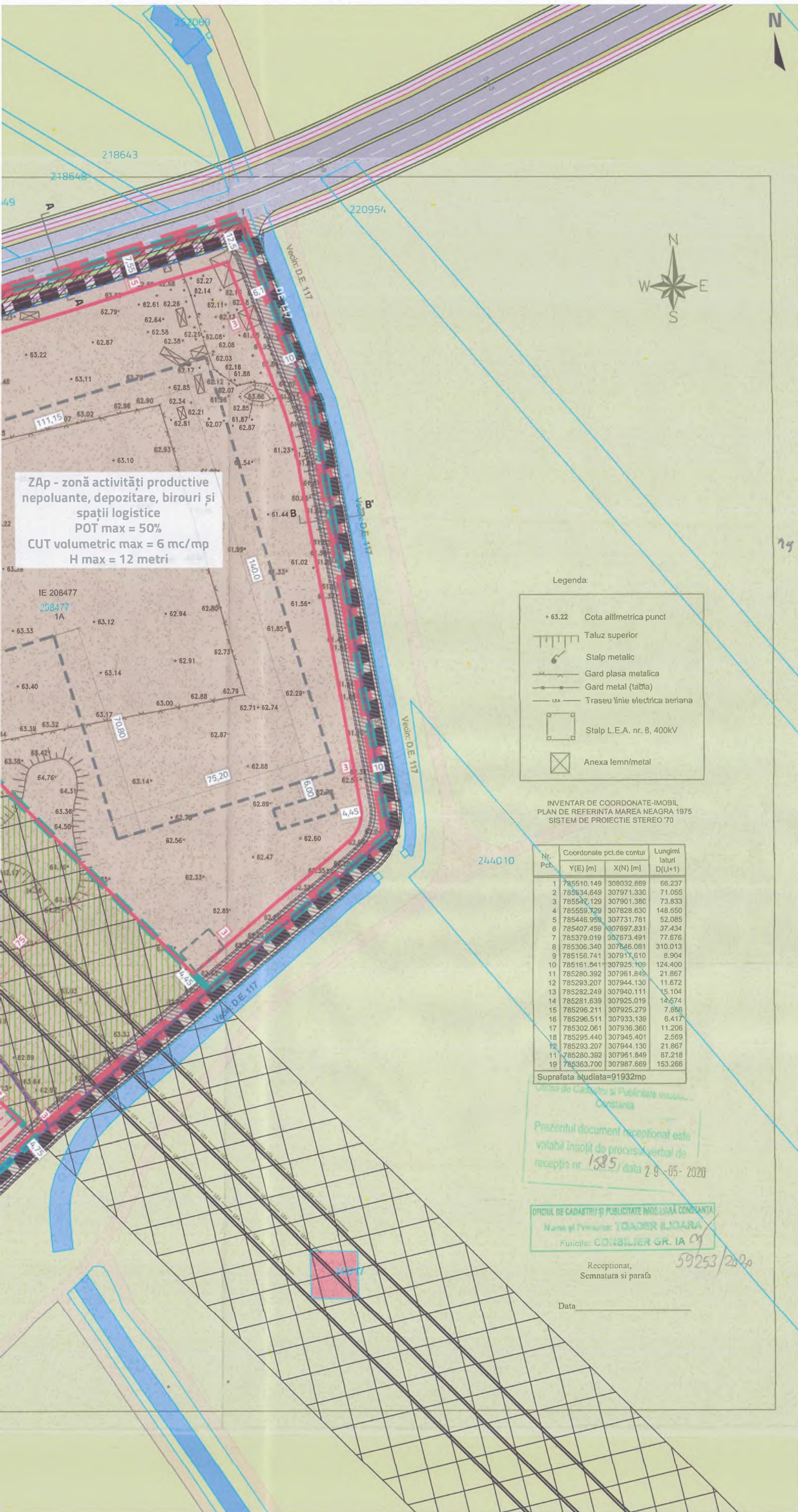
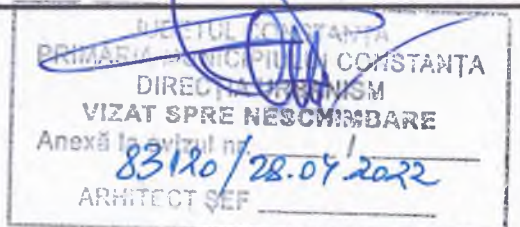
ZAp - zona activității productive nepoluante, depozitare, birouri și spații logistice

- POT max = 50%
- CUT volumetric max = 6 m<sup>3</sup>/ mp teren
- H max = 12 metri

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivelul de parcelă care a generat PUZ		
UTILIZARE TEREN	mp	%
circulații propuse pentru modernizare DC89	1707	3,6%
parcelă rezultată după realizarea circulațiilor	45525	96,4%
<b>TOTAL (parcelă care a generat PUZ)</b>	<b>47232</b>	<b>100,0%</b>
UTILIZARE TEREN		
construcții (conform POT maxim)	mp	%
spațiu verde de sol (minim)	11381	25,0%
circulații și parcuri pe lot	11381	25,0%
<b>Total</b>	<b>45525</b>	<b>100,0%</b>

\*restul de suprafață verde până la echivalentul a 50% din suprafața parcelei, conform H CJ 152/2017 va fi asigurat prin terose ierburate, fațade verzi, jardiniere, date ierburate etc.

BILANȚ TERITORIAL PROPUȘ la nivelul de zonă de studiu PUZ - UTR					
UTR	Suprafață (mp)	Suprafață (%)	POT max	CUT vol max	H max
ZAp	89479	97,0%	50%	6	12 m la cornișă
zonă edilitară	285	0,3%	-%	-	-
transporturi (circulații carosabile)	2453	2,7%	-%	-	-
<b>TOTAL</b>	<b>92217</b>	<b>100%</b>	<b>-%</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



ELABORATOR PUD AGORAPOLIS SRL	agorapolis	BENEFICIAR BLACK SEA SUPPLIERS SRL
MANAGER PROIECT ATĂT S-A PUTUT SRL	ASP-AA	DENUMIRE PROIECT PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU REGLEMENTARE TEREN EXTRAVILAN, PARCELA A 129/1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
MANAGER PROIECT Arh. Sergiu ZMEU - ATĂT S-A PUTUT SRL		AMPLASAMENT TARLA 13, PARCELA A 129/1, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
ȘEF PROIECT Urb. Mihaela PUȘNAVA - AGORAPOLIS SRL		TITLU PLANȘĂ REGLEMENTĂRI URBANISTICE - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ
ECHIPĂ PROIECTARE urb. Mihaela PUȘNAVA urb. Teodor MANEA urb. Laura FERĂȘTRĂU		FAZA PUZ
		DATA 2022
		NR. PLANȘĂ PL.02
		SCARA 1:1000