



ROMÂNIA
JUDEȚUL CONSTANȚA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
CONSILIUL LOCAL

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,
SECRETAR GENERAL
VIORELA MIRABELA CALIN

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 121/18.03.2022

privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan -
parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453,
în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27,
inițiator Bimmer Workshop 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. 59042/2022,
- avizul Arhitectului șef nr. 6596/04.03.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 60544/21.03.2022;
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2¹) 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. 207326/14.11.2019 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 898/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205480, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Bimmer Workshop SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 311/02.03.2020 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

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 generală urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Bimmer Workshop 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. 59672/12.03.2022

REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, inițiator Bimmer Workshop SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 3553/04.10.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), avizul de oportunitate nr. 207326/14.11.2019, Raportul informării și consultării publicului nr. 253602/21.12.2021, avizul nr. 6596/04.03.2022 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 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, inițiator Bimmer Workshop SRL.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC

Verigil Chitac



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

R A P O R T

Nr. 60574 / 21.03.2022

Urmare solicitării nr. 90859/17.05.2021 adresată de Bimmer Workshop SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, în baza documentației completată cu adresa nr. 222066/09.11.2021 și nr. 6596/11.01.2022, consemnăm următoarele:

REGIMUL JURIDIC al imobilului - Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în extravilanul municipiului Constanța, parcela A 898/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205480, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, proprietate Bimmer Workshop SRL conform contractului de vânzare autenticat sub nr. 311/02.03.2020 la Biroul individual notarial Rașid Geandan.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

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

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibilele extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure prezervarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m. lățime situate la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 m lățime care continuă 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. 3553/04.10.2019 (a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020), și avizului de oportunitate nr. 207326/14.11.2019, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

INFORMAREA ȘI CONSULTAREA PUBLICULUI

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

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 42896/02.03.2020, fiind postat pe site-ul primăriei în perioada 02.03.2020 - 07.03.2020.

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 227840/15.11.2021 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 15.11.2021 - 10.12.2021).

Au fost emise 4 notificări către proprietarii din zona de studiu identificați conform declarației nr. 227847/15,11,2021.

Dezbaterile publice nu au avut loc, fiind suspendată conform prevederilor Dispozițiilor primarului nr. 1961/12.03.2020 și nr. 2209/06.04.2020.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare publică au fost transmise sesizări, formulate de proprietarii din zona de studiu, care vizează reglementările propuse, sintetizate în tabelul următor:

Număr înregistrare sesizare	Observații formulate
-240977/03.12.2021, formulată de Gheorghiu Gelu Adrian	- Propunerile de circulație ale prezentului PUZ aduc grave prejudicii asupra dreptului de proprietate, terenul deținut în proprietatea petentului devenind neutilizabil pentru destinația propusă. Se solicită: - înlăturarea retragerii impuse de 3 metri pe latura de est pentru lotul deținut de petent; - înlăturarea circulației pietonale de pe latura de

est a lotului petentului, astfel încât suprafața ce urmează a fi cedată să fie redusă cu 3.5 metri.

Prin răspunsurile formulate, elaboratorul PUZ a menționat următoarele:

- A fost reconsiderată soluția privind circulația astfel încât legăturile carosabile pe direcția N-S dintre strada de categoria a II-a din sud propusă prin documentația PUZ aprobată prin H.C.L. nr. 160/2014 și drumul colector din nord, se va realiza prin artera existentă la vest și strada propusă la est, inclusă în documentația PUZ (în curs de avizare), pentru introducerea în intravilan a parcelei A898/21;
- Conform prevederilor RLU aferent documentației PUZ, terenul aflat în proprietatea petentului trebuie să respecte următoarele reglementări privind amplasarea clădirilor față de limitele parcelei:
 - față de aliniamentul nou propus la limita nordică rezultat odată cu realizarea drumului colector la o distanță care să permită în viitor extinderea DN3 (E81), va respecta zona de protecție a drumului național, de 50 metri față de marginea drumului, respectiv se va retrage cu minimum 37 metri față de noul aliniament;
 - față de aliniamentul propus la limita sudică odată cu realizarea drumului propus prin documentația PUZ aprobată prin H.C.L. nr. 160/2014, se va respecta o retragere minimă de 5 metri;
 - față de limitele laterale se va respecta o retragere minimă de 3 metri.

Etapă de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 253602/21.12.2021.

Verificarea respectării prevederilor art 56¹ al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 92084/19.05.2021, conform răspunsului formulat în data de 28.05.2021.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

2.1 Unități și subunități funcționale

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

ZRS - Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI STAȚII DE REPARARE-ÎNTREȚINERE AUTO

POT max= 40%

CUT volumetric max = 5 (mc / mp. Teren)

H max = 12,00 m

- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu pedologic
- Studiu privind protecția și conservarea mediului
- Raportul informării și consultării publicului nr. 253602/21.12.2021.

Avize :

- RAJA nr. 1274/72138/21.08.2020 si nr. 38/130939/14.01.2020
- ENEL nr. 291929640/23.12.2019
- Engie nr. 314.630.895/11.12.2019
- aviz Petrotrans nr. 179/15.04.2021
- aviz CONPET nr. 12701/13.04.2021
- aviz SN CFR nr. 7/2/1794/15.07.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6477/19.10.2020
- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 10878 R / 24.06.2020
- aviz Consiliul județean Constanta nr. 34/24.08.2021
- aviz Ministerul agriculturii nr. 328/30.06.2021
- aviz ANIF nr. A 34/29.06.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 712/Z/02.07.2020
- adresa Serviciul patrimoniu nr. 129966/17.09.2020
- aviz Stat major general nr. DT 3797/16.06.2020
- aviz MAI nr. 506596/03.10.2020
- aviz CNAIR nr. 54370/09.12.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 834/03.03.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3425 RP/10.12.2020

CONCLUZII

Se înaintează spre analiză proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, inițiator Bimmer Workshop SRL.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu



Inspector,
Cristina Stamat





ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 90859/17.05.2021 adresată de Bimmer Workshop SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, al. Macilor nr. 2, bl. B2, sc. B, et. 1, ap. 28, în baza documentației completată cu adresa nr. 222066/09.11.2021 și nr. 6596/11.01.2022;

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

AVIZ
Nr. 6596 din 04.03.2022

pentru Planul urbanistic zonal elaborat pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27;

Inițiator: Bimmer Workshop 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, parcela A 898/27, în suprafață de 5.000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 205480, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

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

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanta nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibilele extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure preservarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanta (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciară coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează a fi stabilit prin studii de specialitate - este formată din

două fâșii de teren de 100 m. latime situata la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltari coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 m latime care continua elemente ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității 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 construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

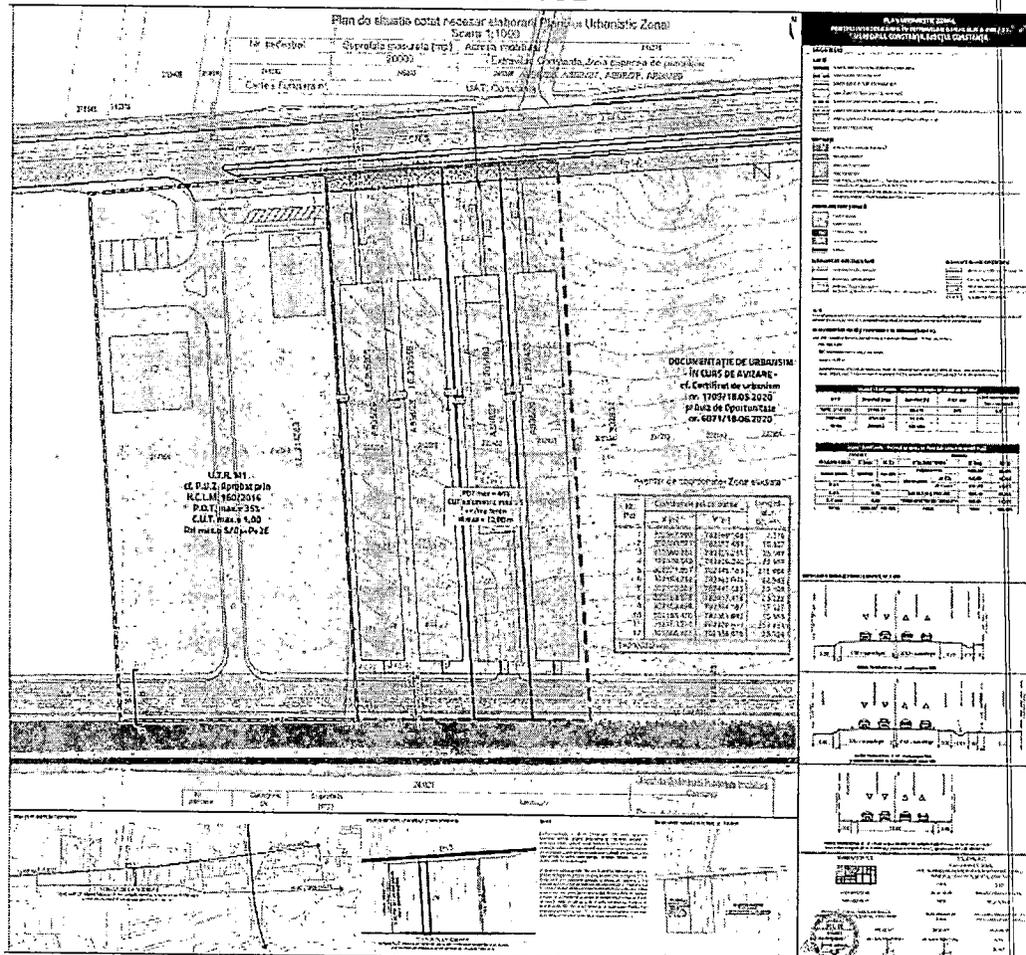
RESTRICTII PROVIZORII

EX 1+EX 2 + EX 3

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricaror construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricarei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

Nota: În vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanta se recomandă inițierea de către CLM a unor studii teritoriale la nivelul aglomerației constantene, care să cuprindă teritoriile unităților administrativ – teritoriale învecinate: Navodari, Lumina, Ovidiu, Valu lui Traian, Cumpăna, Agigea. Aceste studii pot constitui un PATIC care va fi aprobat conform prevederilor legale și va permite reglementarea raporturilor de vecinătate dintre administrații în cadrul aglomerației. PATIC și SDTLMC vor fundamenta actualizarea PUGMC în 2010 – 2012.

REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE



2.1 Unități și subunități funcționale

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

ZRS - Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI STAȚII DE REPARARE-ÎNTREȚINERE AUTO

POT max= 40%

CUT volumetric max = 5 (mc / mp. Teren)

H max = 12,00 m

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZRS:

- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- depozitare en-gros;
- spații amenajate pentru colectarea și pre-selectarea deșeurilor menajere, aferente funcțiunii principale.

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRS:

- activități din sfera industriilor ușoare, activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- stații de alimentare cu carburanți, cu condiția realizării accesului din drumul colector astfel încât să nu împiedice circulația pe drumul colector.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRS:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- depozitare de materiale refoșibile;
- 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 buna desfășurare a activităților pe parcelele învecinate sau care să conducă la scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- orice alte activități care nu sunt descrise la articolele 1 și 2.

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

ZRS:

Loturile sunt construibile în cazul fronturilor mai mari de 20 metri (inclusiv 20 metri) și suprafața parcelei de cel puțin 2500 mp - înainte de cedare către domeniul public, respectiv 2000 mp după cedare către domeniul public a suprafețelor necesare în vederea realizării infrastructurii rutiere.

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

ZRS:

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

- **față de aliniamentul nou propus la limita nordică rezultat odată cu realizarea drumului colector** la o distanță care să permită în viitor extinderea DN3 (E81), va respecta zona de protecție a drumului național, respectiv european, de 50,00 metri față de marginea drumului - stabilită conform *Ordonanței 43/ 1997, privind regimul juridic al drumurilor*, **respectiv se va retrage cu minimum 37,00 metri față de noul aliniament.**
- față de aliniamentul propus la limita sudică creat odată cu modernizarea DE 898/10, se va respecta o **retragere minimă de 5,0 m;**

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

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

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

ZRS:

Față de limitele laterale se va respecta o retragere minimă de **3,0 metri.**

Nu sunt permise construcțiile înșiruite care ocupă întregul front al parcelei. În cazul limitelor posterioare, se va respecta o retragere minimă de 5,0 m.

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

ZRS:

Sunt permise 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 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme 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

ZRS:

Se vor prelua circulațiile propuse prin documentația de tip P.U.Z. aprobată anterior prin H.C.L.M. nr. 160/2014.

Se vor asigura circulații carosabile publice în zona studiată numai respectând condițiile tehnice de

proiectare conform Anexa I a Ordinului nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. Astfel, distanța minimă normală de proiectare a străzilor din localitățile urbane pentru intersecția cu o stradă de categoria a II-a este de 500,00 metri pentru relații stânga - dreapta, respectiv 100,00 - 150,00 metri pentru relații numai de dreapta.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 6,0 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 accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRS:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L.M. 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 art. 5, lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează (art. 6):
 - 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 1001.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 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 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRS:

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la cornișă 12,00 m mășurați 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 amplasării acestora în afara zonei de protecție a drumurilor, iar înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRS:

- 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 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 geometrii, 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.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRS:

- 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.

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRS:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor R.G.U. și H.C.L.M. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al Județului Constanța. Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se vor amplasa plantații de aliniament cu rol decorativ și de protecție către DN3 și eventual către limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând doar 50% spațiu mineral.
- **Se va respecta un procent minim de 10% din suprafața parcelei de spațiu verde pe sol.** Restul până la minimul impus prin H.C.J. nr. 152/22.05.2013 se va putea realiza prin fațade înierbate, terase verzi, mesh verde stabilizat, jardiniere și dale înierbate.

ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

ZRS:

- 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, transparență etc.;
- Împrejurimile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- Împrejmuirea funcțiunilor către stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, sub forma unor porți retractabile care să permită facil accesul carosabil pe teren. Împrejurimile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi solid opac, iar restul va fi un material transparent. Între parcelele se vor realiza împrejurimi opace și pot avea maxim 2,00 metri;
- Este permisă dublarea împrejuririi, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejurimile 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 împrejurimile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejurime, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

ZRS:

(POT = mp AC /mp teren * 100)

POT maxim = 40%

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

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

ZRS:

(CUT volumetric = mc /mp teren)

CUT volumetric maxim = 5 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:
 - o avizul Consiliului județean Constanța,
 - o avizul Agenției naționale de îmbunătățiri funciare,
 - o dovada achitării taxei RUR,
 - o studiul de fezabilitate privind extinderea rețelelor de utilități urbane în vederea respectării prevederilor art. 13 al HG nr. 525/1996 pentru aprobarea Regulamentului general de urbanism,
 - o 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 informarea 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-a avizat favorabil documentația prezentată.

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. 530/04.02.2020 a cărui valabilitate este prelungită de drept până la 06.05.2022 în temeiul art. 4 alin. (5) al Legii nr. 55/2020.

Arhitect Șef,
arh. Dan Petre Leu





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 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bimmer Workshop SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
1	Compatibilitatea propunerilor cu politicile de dezvoltare urbana și cu prevederile PUG		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.)		

Urb. Simona Șocarici



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, 06
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

Lucrearea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bimmer Workshop SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
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. Radu Cornescu

OK

8



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	7. PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27 - etapa emitere aviz Arhitect sef ;
Inițiator	inițiator Bimmer Workshop SRL
Elaborator	

DA, cu conditia realizarii completarii la piesele scrise si desenate solicitate la CT din 15.10.2021.

S-au rezolvat observatiile formulate la consultarea publica.

	Criteriu 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.)		

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

Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bimmer Workshop SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
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	De prevăzut arie Spații Tehnică Stații
5	Rezolvarea problemelor de circulație și asigurarea locurilor de parcare necesare	✓	Respectare HCL parcuri
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	X	
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 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bimmer Workshop SRL
Elaborator	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.)	DA	
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	DA	
7	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului construit	DA	
8	Protejarea și punerea în valoare a patrimoniului natural	DA	
9	Concluziile studiilor de fundamentare și ale analizelor economice, sociale, demografice, precum și diagnosticul prospectiv	DA	
10	Beneficiul social în interes public (locuri de muncă create sau păstrate, prestigiul zonei, atractivitate etc.)	DA	

Arh. Enghin Ismail



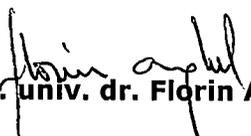
ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANȚA
DIRECȚIA URBANISM

PUNCT DE VEDERE

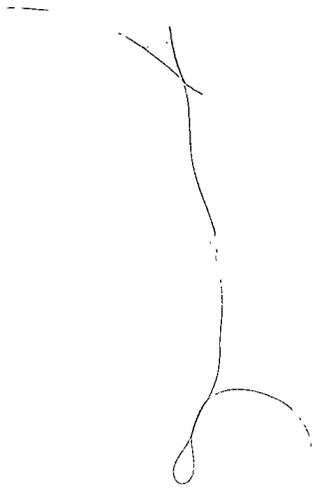
formulat la ședința din data de 15.02.2022
a Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism,
constituită în temeiul HCL nr. 106/23.04.2021

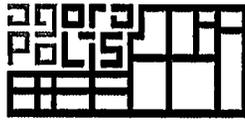
Lucrarea	PUZ pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27 - etapa emitere aviz Arhitect șef
Inițiator	Bimmer Workshop SRL
Elaborator	urb. Mihaela Pușnava

	Criteriu evaluare	DA/NU	Observații
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

Nu am observat.





PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27,
JUDEȚUL CONSTANȚA

REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant Planul Urbanistic Zonal pentru introducerea în intravilan a
parcelei A 898 /27

VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan urbanistic zonal pentru introducere în intravilan a parcelei A 898/ 27, județul Constanța**

Amplasamentul: Parcela A 898/ 27, strada DN3, Județul Constanța

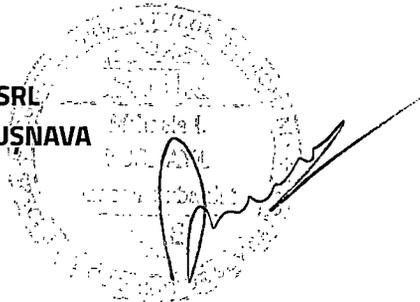
Amplasament teren care a generat P.U.Z.: **Parcela A 898/ 27, strada DN 3, Nr. Cadastral 205480, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **BIMMER WORKSHOP S.R.L.**

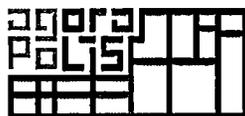
Nr contract: **369/03.09.2019**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS SRL**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUSNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

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.

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Planul urbanistic zonal pentru introducere în intravilan a parcelei A 898/27, județul Constanța și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale P.U.Z.**

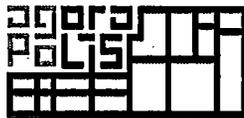
1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată în 1996.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan urbanistic zonal pentru introducere în intravilan a parcelei A 898/27, județul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza P.U.Z., determină modificarea P.U.Z. și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Planului urbanistic zonal pentru introducere în intravilan a parcelei A 898/27, județul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale P.U.Z. 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.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

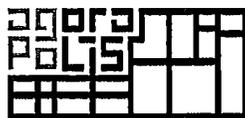
1.2. Baza legală a elaborării

1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Planului urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei A 898/27, 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, cu modificările și completările ulterioare;
- 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;
- Ordin M.T.C.T nr. 562 din 20.10.2003 pentru aprobare Metodologie de elaborare și conținutul-cadru al documentațiilor de urbanism pentru zone construite protejate (PUZ);
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Baia Mare nr.168/2011 privind "Regulamentul local de implicare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism sau de amenajarea teritoriului”;
- 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;
- 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 din 22.12.2005 privind protecția mediului;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Ordonanța de Urgență nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ, cu completările și modificările ulterioare;
- 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;
- Legea 114/1996 a locuinței, cu modificările și completările ulterioare.
- 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";
- HC.J. Constanța nr. 152/2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi aferente construcțiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al județului Constanța.

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z., detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General U.A.T. 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 H.C.L.M. nr. 429/31.10.2018.

1.3. Domeniul de aplicare

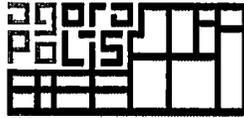
1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan urbanistic zonal pentru introducerea în intravilan a parcelei A 898/27, județul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată și preia ca atare reglementările existente la nivelul zonei de studiu.

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



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



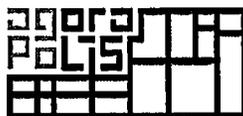
**PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

sunt localizate teritorial în planșa desenată și au indicatori spațiali și indicatori de funcționare specificați în Regulamentul local de urbanism și corelați cu anexa nr. 2 la RGU.

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



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1 Unități și subunități funcționale

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

ZRS - Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI STAȚII DE REPARARE-ÎNTREȚINERE AUTO

POT max= 40%

CUT volumetric max = 5 (mc / mp. Teren)

H max = 12,00 m

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZRS:

- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- depozitare en-gros;
- spații amenajate pentru colectarea și pre-selectarea deșeurilor menajere, aferente funcțiunii principale.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRS:

- activități din sfera industriilor ușoare, activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- stații de alimentare cu carburanți, cu condiția realizării accesului din drumul colector astfel încât să nu împiedice circulația pe drumul colector.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRS:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- depozitare de materiale refolosibile;
- 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 buna desfășurare a activităților pe parcelele învecinate sau care să conducă la scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- orice alte activități care nu sunt descrise la articolele 1 și 2.

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

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

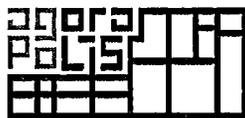
ZRS:

Loturile sunt construibile în cazul fronturilor mai mari de 20 metri (inclusiv 20 metri) și suprafața parcelei de cel puțin 2500 mp - înainte de cedare către domeniul public, respectiv 2000 mp după cedare către domeniul public a suprafețelor necesare în vederea realizării infrastructurii rutiere.

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



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRS:

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

- **față de aliniamentul nou propus la limita nordică rezultat odată cu realizarea drumului colector** la o distanță care să permită în viitor extinderea DN3 (E81), va respecta zona de protecție a drumului național, respectiv european, de 50,00 metri față de marginea drumului - stabilită conform *Ordonanței 43/ 1997, privind regimul juridic al drumurilor*, **respectiv se va retrage cu minimum 37,00 metri față de noul aliniament.**
- față de aliniamentul propus la limita sudică creat odată cu modernizarea DE 898/10, se va respecta o **retragere minimă de 5,0 m;**

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

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

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

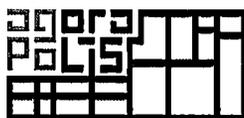
ZRS:

Față de limitele laterale se va respecta o retragere minimă de **3,0 metri.**

Nu sunt permise construcțiile înșiruite care ocupă întregul front al parcelei. În cazul limitelor posterioare, se va respecta o retragere minimă de 5,0 m.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

ZRS:

Sunt permise 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 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme 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

ZRS:

Se vor prelua circulațiile propuse prin documentația de tip P.U.Z. aprobată anterior prin H.C.L.M. nr. 160/2014.

Se vor asigura circulații carosabile publice în zona studiată numai respectând condițiile tehnice de proiectare conform Anexa I a Ordinului nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. Astfel, distanța minimă normală de proiectare a străzilor din localitățile urbane pentru intersecția cu o stradă de categoria a II-a este de 500,00 metri pentru relații stânga - dreapta, respectiv 100,00 - 150,00 metri pentru relații numai de dreapta.

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 6,0 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;



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- 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 accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;

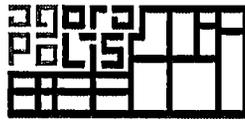
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRS:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L.M. 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 art. 5, lit. b)
- **Construcții industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează (art. 6):
 - 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 1001.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 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 acestora pe toate circulațiile 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.

ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRS:

- 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 amplasării acestora în afara zonei de protecție a drumurilor, iar înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.

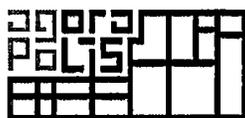
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRS:

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatică 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);



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- 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 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.

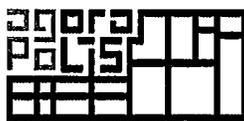
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRS:

- 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 împrejurimi) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRS:

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor R.G.U. și H.C.L.M. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al Județului Constanța. Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se vor amplasa plantații de aliniament cu rol decorativ și de protecție către DN3 și eventual către limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând doar 50% spațiu mineral.
- **Se va respecta un procent minim de 10% din suprafața parcelei de spațiu verde pe sol.** Restul până la minimul impus prin H.C.J. nr. 152/22.05.2013 se va putea realiza prin fațade înierbate, terase verzi, mesh verde stabilizat, jardiniere și dale înierbate.

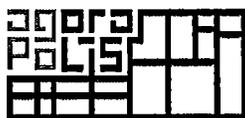
ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI

ZRS:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- Împrejmuirea funcțiunilor către stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, sub forma unor porți retractabile care să permită facil accesul carosabil pe teren. 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



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL
CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

restul va fi un material transparent. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2,00 metri;

- 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.).

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)

ZRS:

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

POT maxim = 40%

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

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

ZRS:

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

CUT volumetric maxim = 5 mc/mp teren

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



Tel: 0722393350, office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

Plan de situatie cota necesar elaborarii Planului Urbanistic Zonal
Scara 1:1000

Nr. cadastral	Suprafata masurata (mp)	Adresa imobilului :	211216
246382	20000	Extravilan Constanta, Zona cuprinsa de parcelele	
Cartea Funciara nr.	246382	246386 A898/26, A898/27, A898/28, A898/29	
		UAT: Constanta	

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898 / 27,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

LEGENDĂ

LIMITE

- LIMITA CORP INTRAVILAN MUNICIPIUL CONSTANȚA
- LIMITA ZONEI DE STUDIU PUZ
- LIMITA PARCELEI CARE A GENERAT PUZ
- LIMITA UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI P.U.Z. APROBATĂ PRIN H.C.L.M. 160/2014
- LIMITA DOCUMENTAȚIEI DE URBANISM - ÎN CURS DE ELABORARE /avizare cf. Certificat de Urbanism nr. 1709 / 18.05.2020
- LIMITA CADASTRALĂ A IMOBILELOR cf. Geoportul A.N.C.P.I. (eTerra)
- CONSTRUCȚII EXISTENTE

CIRCULAȚII

- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ PUBLICĂ
- DRUM DE PĂMÂNT
- CIRCULAȚIE PIETONALĂ
- SAIT DE BETON
- CIRCULAȚIE CAROSABILĂ E.C. P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20.000 mp și construire imobile D+P+2E, aprobat prin H.C.L.M. 160/2014
- ZONĂ CEDATĂ PENTRU LĂȚIME DRUM E.C. P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20.000 mp și construire imobile D+P+2E, aprobat prin H.C.L.M. 160/2014

ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- TEREN ARABIL
- COMERȚ, SERVICII
- TEREN VIRAN / LIBER
- SPAȚII VERZI DE ALINIAMENT
- CANAL

ELEMENTE DE REGLEMENTARE

- ALINIAMENT NOU PROPUȘ
- EDIFICABIL MAXIM PROPUȘ
- INTERDICȚIE DE CONSTRUIRE
- REZERVĂ DE TEREN DESTINATĂ REALIZĂRII DRUMULUI COLECTOR

ELEMENTE CU ROL ORIENTATIV

- AMPRENTA CONSTRUCȚII PROPUȘE
- CIRCULAȚIE DE ÎNCĂLZIT
- ZONĂ DESTINATĂ REALIZĂRII DRUMULUI COLECTOR/STRADA DE LEGĂTURĂ A-S
- ALINIAMENT NOU PROPUȘ

NOTĂ:
Drumul propus prin P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20.000 mp și construire imobile D+P+2E, aprobat prin H.C.L.M. 160/2014 afectează o suprafață de aproximativ 414 mp (cca. 8%) din terenul studiat.

REGLEMENTĂRI UNITĂȚII TERITORIALE DE REFERINȚĂ (U.T.R.)
UTR ZRS - Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI STAȚII DE REPARARE - ÎNȚINERE AUTO
POT max = 40%
CUT volumetric max = 5 (mc. / mp. teren)
Hmax = 12,00 m
Suprafață totală afectată de realizarea căilor de circulație carosabilă, suprafață ce se va ceda către domeniul public - aprox. 599,84 mp (11,20% din terenul ce generează P.U.Z.), respectiv aprox. 2265,93 mp (11,33% din zona de studiu).

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE ZONĂ DE STUDIU

U.T.R.	Suprafață [mp]	Suprafață [%]	P.O.T. max	C.U.T. Volumetric max [mc / mp teren]
TOTAL U.T.R. ZRS	17734,27	88,67%	40%	5,0
CIRCULAȚII	2265,93	11,33%		
TOTAL	20000,2	100,00%		

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ LA NIVEL DE PARCELĂ CARE A GENERAT P.U.Z.

UTILIZARE TEREN	EXISTENT		PROPUȘ	
	SC [mp]	SC [%]	SC [mp]	SC [%]
TEREN ARABIL	5000,00	100,00%	2000,00	40,00%
P.O.T.	0,00		500,00	10,00%
C.U.T.	0,00		2000,00	40,00%
R.H. max	0,00		1940,16	38,80%
TOTAL	5000,00	100,00%	559,84	11,20%

DOCUMENTAȚIE DE URBANISM
- ÎN CURS DE AVIZARE -
cf. Certificat de urbanism
nr. 1709/18.05.2020
și Aviz de Oportunitate
nr. 6871/18.06.2020

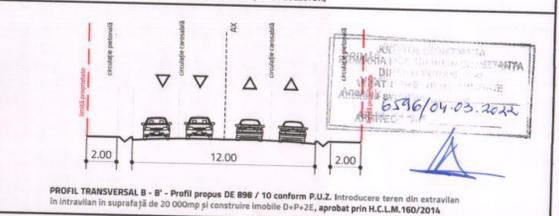
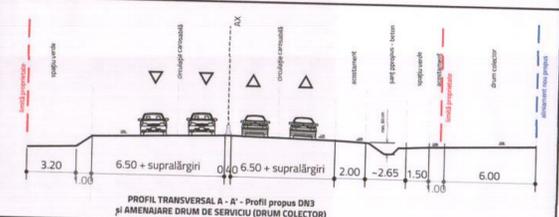
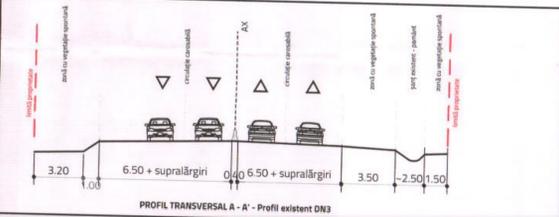
POT max = 40%
CUT volumetric max = 5
H max = 12,00 m

Inventar de coordonate- Zona studiata

Nr. Pct.	Coordonate pct.de contur		Lungimi laturi D(i,i+1)
	X [m]	Y [m]	
1	302367.993	782380.108	7.379
2	302368.571	782387.464	15.807
3	302369.361	782403.251	23.068
4	302370.513	782426.290	22.937
5	302371.937	782449.183	218.664
6	302153.743	782463.505	22.982
7	302153.661	782440.523	23.108
8	302153.578	782417.415	23.228
9	302153.495	782394.187	12.525
10	302153.450	782381.662	10.863
11	302153.270	782370.800	213.351
12	302366.163	782356.826	23.354

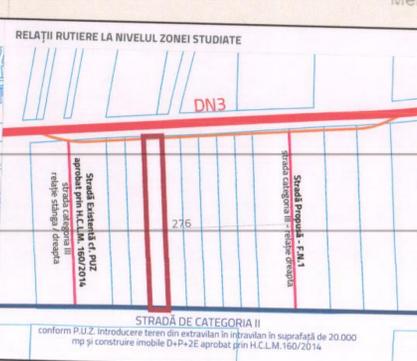
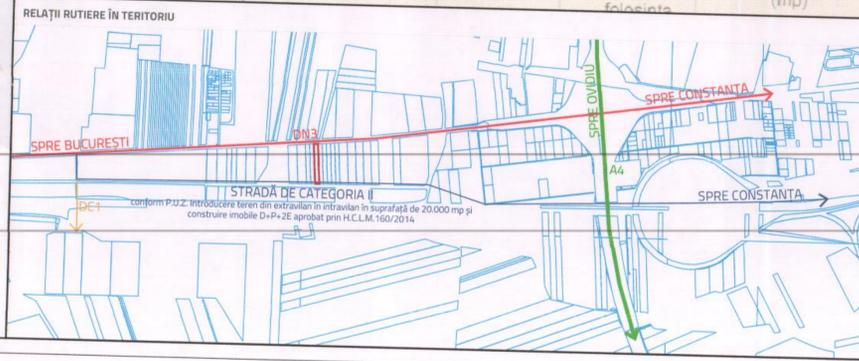
S=20000,2 mp

PROFILURI STRADALE CARACTERISTICE, SC.1:200



U.T.R. M1
cf. P.U.Z. Aprobat prin
H.C.L.M. 160/2014
P.O.T. max.= 35%
C.U.T. max.= 1,00
RH max.= S/Ds+P+2E

ZONĂ CEDATĂ LĂȚIME DRUM
conform P.U.Z. Introducere teren din extravilan în intravilan în suprafață de 20.000 mp și construire imobile D+P+2E aprobat prin H.C.L.M. 160/2014



NOTĂ

Conform ordinului nr. 49 din 27 Ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane, anexa I condiții tehnice de proiectare a străzilor din localitățile urbane pentru intersecția cu o stradă de categoria a II-a este de 500 m pentru relații stânga - dreapta, respectiv 100-150m pentru relații numai de dreapta.

În relație cu ordinul amintit mai sus, în schema alăturată se regăsește străzile de legătură propuse cu caracter orientativ (categoria a III-a) dintre DN3 prin colectorul acestuia și strada de categoria a II-a propusă conform P.U.Z. aprobat prin H.C.L.M. 160/2014, după la sud de terenul studiat. Pentru a respecta distanțele normate prin ordinul amintit mai sus, prima lățe la Vest la Est) dintre străzile de legătură propuse se va intersecta cu strada de categoria a II-a dispunând în mod permisiv relație de stânga și de dreapta. Ultimele două străzi se va situa la minim 100-150 m față de prima - în cazul propus străda a fost amplasată orientativ la cca. 275 m - și va avea obligația relație doar de dreapta la intersecția cu strada propusă de categoria a II-a.

INCADRARE DRUM COLECTOR, SC. 1:5.000

ELABORATOR PUZ

AGORAPOLIS SRL

AMPLASAMENT

PROIECTAT

urb. Laura FERĂȘTRĂU

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELEI A 898/ 27, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

DATA

2022

BENEFICIAR

BIMMER WORKSHOP S.R.L.

FAZA

TITLU PLANȘĂ

PLAN URBANISTIC ZONAL

REGLEMENTĂRI URBANISTICE ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

DESENAT

urb. Laura FERĂȘTRĂU

NR. PLANȘĂ

PL.02

SCARA

1:500

**PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELI A 898 / 27,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**



ELABORATOR PUZ



AGORAPOLIS SRL

AMPLASAMENT

IMOBIL N.C. 205480, PARCELA A 898/27,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

ȘEF PROIECT
Mihăela I. PUȘNAVA
urb. Mihaela PUȘNAVA

master urbanist

D. Z. O. E.

PROIECTAT

urb. Laura FERĂSTRĂU

TITLU PROIECT

PLAN URBANISTIC ZONAL
PENTRU INTRODUCEREA ÎN INTRAVILAN A PARCELI A 898/ 27,
MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

DATA

2022

BENEFICIAR

BIMMER WORKSHOP S.R.L.

FAZA

TITLU PLANȘĂ

PLAN URBANISTIC
ZONAL

ILUSTRARE DE ARHITECTURĂ
- 3D -

DESENAT

urb. Laura FERĂSTRĂU

NR. PLANȘĂ

PL 07

SCARA

-