



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## HOTĂRÂRE

privind aprobarea Planului Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, inițiator SC Dobrogea Grup SA

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data 31.01. 2017.

Luând în dezbatere expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 8752/25.01.2017, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, avizul nr. 170656/27.01.2017 al arhitectului-șef, precum și referatul Direcției urbanism nr. 8751/25.01.2017.

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții și unele măsuri pentru realizarea locuințelor, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale Ordinului nr. 176/N/2000 al MLPAT privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal;

Văzând solicitarea înregistrată sub nr. 170656/16.12.2016 precum și avizul de oportunitate nr. 84847/2016 al Direcției urbanism;

În temeiul prevederilor art. 36, alin. (5), lit "c" și art 115, alin (1), lit. "b" din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată.

## HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul Urbanistic Zonal pentru zona delimitată de str. Industriei Mici, bd. 1 Decembrie 1918, incinta Kaufland și str. Ardealului, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Zona studiată include terenuri proprietate publică și privată. Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Industriei Mici nr. 1, în suprafață de 8455 mp, identificat cu nr. cadastral 213510, înscris în cartea funciară a municipiului Constanța, este proprietatea SC Dobrogea SA conform certificatului de atestare a dreptului de proprietate asupra terenurilor emis de Ministerul agriculturii și alimentației seria MO7 nr. 0208 în data de 30.05.1990.

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

Art. 3 – Compartimentul comisiilor de specialitate ale consiliului local va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, Oficiului de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratului de stat în construcții Constanța, Consiliului

județean Constanța, Ministerului dezvoltării regionale și administrației publice, SC Dobrogea Grup SA la sediul din Constanța, str. Celulozei nr. 1, în vederea aducerii la îndeplinire și, spre știință, Instituției prefectului județului Constanța.

Prezenta hotărâre a fost adoptată de 25 consilieri din 27 membrii.

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**  
DOBRE MIRCEA

**CONTRASEMNEAZĂ,**  
**SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. 18 / 31.01. 2017

**VOLUMUL 1**  
**MEMORIU DE PREZENTARE**  
aferent

„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND  
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),  
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual  
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,  
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”



## CUPRINSUL MEMORIULUI DE PREZENTARE

### 1. INTRODUCERE

- 1.1 Date de recunostere a documentatiei
- 1.2 Obiectul PUZ
- 1.3 Surse documentare

### STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

- 2.1 Incadrarea in localitate
- 2.2 Elemente de cadru natural
- 2.3 Circulatia
- 2.4 Ocuparea terenurilor
- 2.5 Echipare edilitara
- 2.6 Probleme de mediu
- 2.7 Optiuni ale populatiei

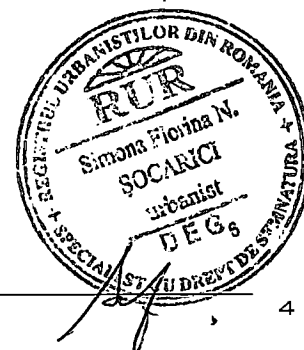
### 3. PROPUNERI DE DEZVOLTARE URBANISTICA

- 3.1 Prevederi ale PUG
- 3.2 Valorificarea cadrului natural
- 3.3 Modernizarea circulatiei
- 3.4 Zonificare functionala – reglementari. Bilant teritorial. Indici urbanistici
- 3.5 Dezvoltarea echiparii edilitare
- 3.6 Protectia mediului
- 3.7 Obiective de utilitate publica

### 4. CONCLUZII. MASURI IN CONTINUARE

### 5. ANEXE – AVIZE SI ACORDURI CONFORM CERTIFICATULUI DE URBANISM

- 1. PLAN RIDICARE TOPOGRAFICA VIZAT O.C.P.I.
- 2. AVIZ DE AMPLASAMENT S.C.RAJA S.A. NR.838/13022 DIN 07.11.2016
- 3. ADRESA ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA – OPERATORUL DE DISTRIBUTIE NU EMITE AVIZ DE AMPLASAMENT PENTRU PLANURI URBANISTICE (ORDIN ANRE NR.25/2016)
- 4. AVIZ S.C. TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A. NR. 1567/25.10.2016
- 5. AVIZ DISTRIGAZ SUD REȚELE NR. 310.986.181/01.11.2016
- 6. AVIZ RADET NR. B19701/18.11.2016
- 7. ACORD R.A.E.D.P.P. CONSTANTA NR. 14075/16.12.2016
- 8. COMUNICARE M.A.I.-I.G.P.R.-I.P.J.C. – POLITIA MUN. CONSTANTA NR. 416.321/05.12.2016
- 9. AVIZ COMISIA DE CIRCULATIE NR. 0005611/09.12.2016
- 10. NOTIFICARE – Directia de sanatate publica Judetean Constanta – nr. 1505R/12.12.2016
- 11. AVIZ MINISTERUL MEDIULUI, APELOR SI PADURILOR – AGENTIA NATIONALA PENTRU PROTECTIA MEDIULUI – Agentia pentru Protectia Mediului Constanta – DECIZIA ETAPEI DE INCADRARE nr. 15429RP/20.12.2016



**CAPITOLUL 1: INTRODUCERE****1.1 DATE DE RECUNOSTERE A DOCUMENTATIEI**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DENUMIREA OBIECTIVULUI                 | P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUFAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, ACTUAL INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA |
| FAZA                                   | DOCUMENTATIE PENTRU OBTINEREA AVIZELOR SOLICITATE CF.C.U. SI A.O.                                                                                                                                                       |
| INITIATOR:                             | DOBROGEA GRUP S.A..                                                                                                                                                                                                     |
| PROIECTANT GENERAL                     | SZBA BIROU DE ARHITECTURA                                                                                                                                                                                               |
| SUBPROIECTANT DE SPECIALITATE URBANISM | S.C. USONIA S.R.L.                                                                                                                                                                                                      |
| DATA ELABORARII                        | IANUARIE 2017                                                                                                                                                                                                           |

**1.2 OBIECTUL PUZ**

Planul urbanistic zonal are la baza **Avizul De Oportunitate nr.84847/13.10.2016** si **Certificatul de urbanism nr.1908/02.06.2016**, emise de Primaria Mun. Constanta.

***Zona studiata prin PUZ, conform Avizului de oportunitate, are o suprafata de 17365,75mp si este delimitata astfel:***

- La NORD – strada Industriei Mici, actual Industriei
- La SUD – incinta Kaufland
- La EST – bd. 1 Decembrie 1918
- La VEST – strada Ardealului

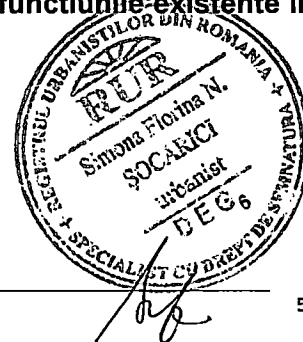
**Amplasamentul care a generat studiul PUZ** este proprietate privata a DOBROGEA GRUP S.A..si se afla pe bulevardul 1 Decembrie 1918, strada Industriei Mici, actual Industriei si strada Ardealului. Amplasamentul are o **suprafata de 8455mp**.

Amplasamentul care a generat PUZ este proprietatea privata a DOBROGEA GRUP S.A., conform Titlu de proprietate MO7 nr.0208/27.12.1990. Conform documentatiei cadastrale, amplasamentul are urmatoorii vecini:

- La nord: strada Industriei Mici, actual Industriei
- La sud: proprietati private
- La est: bulevardul 1 Decembrie
- La vest: trotuar: strada Ardealului

Prin planul urbanistic zonal se stabilesc reglementări noi cu privire la: regimul de construire, funcțiunea zonei, înălțimea maximă admisă, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea clădirilor față de aliniament și distanțele față de limitele laterale și posterioare ale parcelei (*Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul cu modificarile si completarile ulterioare*).

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune transformarea subzonei de reglementare studiate, ZRA4(conform PUG) in zona mixta – ZM, avand in vedere atat functiunile existente in zona cat si cele propuse.



### 1.3 SURSE DOCUMENTARE

Analiza situatiei existente si formularea propunerilor si a reglementarilor au avut la baza:

1. **LISTA STUDIILOR SI PROIECTELOR ELABORATE ANTERIOR PUZ**

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Mun. Constanta
- Regulamentul general de urbanism HGR nr.525/1996

2. **ALTE SURSE:**

- Studiul topografic, intocmit de T.C.G.co 2001 S.R.L.
- Studiul de trafic, intocmit de S.C.GHICAN PROIECT S.R.L.

## CAPITOLUL 2: STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTARII

### 2.1 INCADRAREA IN LOCALITATE

Zona studiata, din care face parte amplasamentul ce a generat PUZ, este amplasata intre bulevardul 1 Decembrie, strada Industriei Mici, actual Industriei, strada Ardealului si incinta Magazinului Kaufland..

In partea de nord si de est a zonei studiate se afla zona rezidentiala – locuinte colective.

In partea de vest a zonei studiate o zona mixta formata din locuinte individuale si servicii/mici mici productive.

Amplasamentul care a generat PUZ este situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei, nr.1

Coordonatele STEREO '70 ale amplasamentului sunt:

| Inventar de coordonate         |           |           |             |
|--------------------------------|-----------|-----------|-------------|
| Sistem de proiectie: STEREO 70 |           |           |             |
| Nr.Pct                         | Nord [m]  | Est [m]   | Distana [m] |
| 1                              | 303674.48 | 790757.49 | 6.08 m      |
| 2                              | 303680.54 | 790756.89 | 39.53 m     |
| 3                              | 303719.86 | 790752.89 | 2.69 m      |
| 4                              | 303720.13 | 790755.57 | 1.08 m      |
| 5                              | 303721.20 | 790755.49 | 5.39 m      |
| 6                              | 303721.56 | 790760.87 | 3.93 m      |
| 7                              | 303725.48 | 790760.61 | 5.18 m      |
| 8                              | 303725.82 | 790765.77 | 14.61 m     |
| 9                              | 303740.33 | 790764.05 | 6.47 m      |
| 10                             | 303739.61 | 790757.62 | 3.82 m      |
| 11                             | 303743.41 | 790757.20 | 4.32 m      |
| 12                             | 303742.70 | 790752.94 | 2.20 m      |
| 13                             | 303742.33 | 790750.77 | 23.97 m     |
| 14                             | 303766.17 | 790748.32 | 29.41 m     |
| 15                             | 303770.72 | 790777.38 | 5.79 m      |
| 16                             | 303771.55 | 790783.11 | 9.27 m      |
| 17                             | 303773.17 | 790792.24 | 9.41 m      |
| 18                             | 303763.88 | 790793.71 | 15.00 m     |
| 19                             | 303753.80 | 790804.82 | 6.02 m      |
| 20                             | 303755.19 | 790810.68 | 10.38 m     |
| 21                             | 303745.07 | 790813.01 | 25.64 m     |
| 22                             | 303750.19 | 790838.14 | 78.46 m     |
| 23                             | 303672.67 | 790850.21 | 4.48 m      |
| 24                             | 303671.80 | 790845.81 | 20.24 m     |
| 25                             | 303668.46 | 790825.85 | 4.59 m      |
| 26                             | 303667.71 | 790821.32 | 47.84 m     |
| 27                             | 303658.43 | 790774.39 | 9.17 m      |
| 28                             | 303656.92 | 790765.34 | 6.14 m      |
| 29                             | 303655.73 | 790759.31 | 18.84 m     |
| Suprafata din masuratori       |           |           | 8455 mp     |



## 2.2 ELEMENTE DE CADRU NATURAL

### 2.3.1 RELIEFUL

Relieful litoralului romanesc este determinat de interactiunea morfologica a Podisului Dobrogei cu Marea Neagra. De-a lungul coastei marine trecerea intre podis si platforma marina se face lin pe o panta usoara cu numeroase plaje, cu acces lejer in apa pe distante remarcabile. Acestea, cat si faptul ca Marea Neagra este lipsita de curenti puternici de litoral, de plante sau de pesti periculosi – fac litoralul romanesc locul ideal pentru bai de mare si sporturi nautice. Marea este nesemnificativa, maxim 10-20 cm.

In municipiul Constanta si in zona de proximitate exista surse importante de ape subterane si de suprafata. Resursele de apa subterane sunt insemnate, stratul acvifer subteran asigurand mare parte din alimentarea cu apa potabila a municipiului.

Apele de suprafata, cuprind:

- Lacurile litorale, Tabacarie de 99 ha si Siutghiol de 1900 ha, utilizate in principal pentru pescuit sportiv si industrial (Siutghiol), precum si pentru activitatile turistice si recreationale. Lacul Tabacarie se numara printre lacurile foarte poluate, colmatate, hipereutrofe care necesita urgent o reabilitare ecologica adecvata.

- Apele marine, marginesc partea estica a municipiului. In conformitate cu legislatia nationala si cea a Uniunii Europene, sunt delimitate apele de imbaiere, in dreptul plajelor turistice, si apele pentru cresterea si exploatarea molustelor de consum situate intre cele doua porturi, Midia si Constanta, izobata de 5 m si limita apelor teritoriale (12 Mm).

Lacul Siutghiol este o laguna aflata in judetul Constanta. Are o lungime de 7,5 km si o latime de 2,5 km. Pe cele 1.900 hectare ale sale se practica sporturi de apa precum schi nautic sau yachting. Lacul Siutghiol are o insula calcaroasa, Ovidiu, cu o suprafata de 2 ha, pe care este amplasat un restaurant. Numele este de origine turca: Sütgöl = Lacul laptelui/de lapte.

Lacul este separat de mare printr-un cordon litoral, pe seama caruia a luat nastere plaja Mamaia. In zona tarmului Marii Negre fundul este alcatuit numai din nisipuri de plaja, care au grosimi ce variaza intre trei si patru metri. Nisipurile repauzeaza peste depozitele argiloase care, in general, se extind pe restul fundului lacului.

Fostul tarm al marii, in zona caruia s-a instalat lacul, este constituit din depozite de varsta jurasica, cretacica si sarmatiana, reprezentate mai ales prin calcare.

In partea de sud a Siutghiolului se afla lacul Tabacarie. Ambele lacuri contin apa dulce, care deverseaza in mare in vecinatatea institutului de cercetari oceanografice, nivelul sau piezometric fiind cu 2.50 m deasupra celui al Marii Negre.

Atat pe marginea vistica, precum si pe fundul lacului, este cunoscuta prezenta a numeroase izvoare de apa dulce care alimenteaza lacul.

In ciuda activitatii economice intense care se desfasoara in zona, poluarea apelor de pe raza teritoriala a municipiului Constanta se incadreaza in limite normale. Principala sursa de poluare o reprezinta activitatea portuara, la care se adauga celelalte activitati economice, precum si cele casnice ale populatiei.

### 2.3.2 CLIMA

Rezultat al interferentei dintre climatul maritim si cel de stepa, clima din zona insumeaza un ansamblu de facilitati suport major pentru o clima relativ blanda.

Clima orasului Constanta evolueaza pe fondul general al climatului temperat continental, prezentand anumite particularitati legate de pozitia geografica si de componentele fizico-geografice ale teritoriului. Existenta Marii Negre si a fluviului Dunarea, cu o permanenta evaporare a apei, asigura umiditatea aerului si totodata provoaca reglarea incalzirii acestuia. Temperaturile medii anuale se inscriu cu valori superioare mediei pe tara.

Regimul climatic se caracterizeaza prin veri mai putin fierbinti, datorita brizelor marine si ierni mai blande, datorita actiunii moderatoare a Marii Negre.

### 2.3.3 TEMPERATURA

Climatul maritim, caracteristic acestei zone, prezinta o stabilitate termica a atmosferei. Temperatura medie in lunile iunie-august depaseste 25° C. Anotimpul cald inregistreaza 100-120 zile cu temperatura de 20-25 ° C si 20-30 zile tropicale cu temperatura minima absoluta inregistrata 25°C.



Temperaturile medii multianuale inregistreaza cele mai mari valori din intreaga tara, situandu-se la 11,2°C. Media maximelor lunare, cu valori de peste 30°C sunt atinse in iulie, august si septembrie; in aceste luni valorile minimelor lunare si anuale atingand 12 -13°C. Primavara, datorita

prezentei marii, temperaturile sunt mai coborate cu 1 – 3°C decat in interiorul Dobrogei, iar toamna, din acelea si motive, sunt mai ridicate cu cateva grade.

Durata de stralucire a soarelui se ridica la o valoare medie multianuala de 2286,3 ore/an. Energia radianta primita de la soare sub forma de radiatie globala anuala, exprimata in valori multianuale, insumeaza cca 4.000 calorii/cm<sup>2</sup>/an, pe timp cu cer acoperit reducandu-se cu peste ½ din valoarea inregistrata pe cer senin.

#### 2.3.4 PRESIUNEA ATMOSFERICA

Presiunea atmosferica este relativ ridicata osciland intre 758-764mm.col.Hg.

#### 2.3.5 PRECIPITATIILE ATMOSFERICE

Precipitatiile sunt reduse, sub 400 mm/an, municipiul Constanta aflandu-se in arealul cu probabilitatea cea mai redusa a precipitatiilor din toata Dobrogea. Evapotranspiratia potentiala este de 697 mm insa cea reala atinge numai 370 mm, excedentul de apa fata de evapotranspiratia potentiala fiind de 0 mm, deficitul ajungand la 327 mm. Datorita evaporatiei ridicate, umezeala aerului este mare, media multianuala depasind 81%.

Nebulozitatea se caracterizeaza printr-o evolutie inversa a valorilor medii lunare in comparatie cu temperatura aerului, cele mai mari valori inregistrandu-se in lunile de iarna (6,7 – 7,2), cu maxima in decembrie. Numarul mediu de zile cu ceata este de 50 zile/an, numarul maxim fiind in timpul iernii, cu o medie de 8 zile/luna si cu un maxim de 16 zile/luna, ceata fiind destul de persistenta iarna.

#### 2.3.6 VANTURI DOMINANTE

In ceea ce priveste vanturile, in aceasta zona frecventa medie (%) cea mai ridicata se intalneste in cazul vanturilor din Nord (21,5%), urmata de cele din Vest (12,7 %) si Nord – Est (11,7 %). Cea mai scazuta frecventa se inregistreaza pentru vanturile din directia Sud – Vest (5,9 %) si Est (6,1%), urmate de cele din Sud (8,7 %), Nord – Vest (8,8 %) si Sud (9,4%). Pe directiile vanturilor predominante, din sectorul nordic (NV, N, NE) se inregistreaza si cele mai mari viteze medii anuale: 7,4 m/s pentru nord, 6,7 m/s pentru nord-est si 4,7 m/s pentru nord-vest.

Situat intr-o zona puternic aerata si ventilata, municipiul Constanta nu se confrunta cu probleme majore de poluare a aerului. Emisiile de poluanti in aer sunt in general reduse si provin ca urmare a proceselor tehnologice si industriale, de la autovehicule, ca efect al arderii combustibililor lichizi, de la instalatiile individuale de alimentare cu caldura si productie de apa calda etc.

#### 2.3.7 SOLUL SI DEPOZITELE DE DESEURI

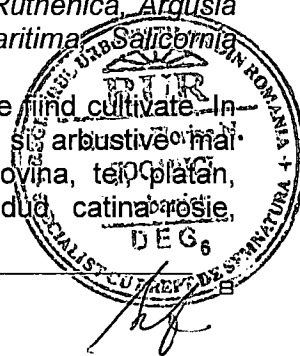
Solurile din municipiul Constanta au texturi medii (lutoase sau luto-nisipoase), ceea ce confera solului o permeabilitate ridicata si au insusiri fizice bune, care s-au mentinut ca atare de-a lungul anilor. Nivelul de salinizare al solurilor a ramas relativ stationar.

Pe raza municipiului Constanta nu exista depozite de deseuri menajere. Deseurile menajere si asimilabile acestora sunt transportate in vederea depozitarii la rampa ecologica amplasata in orasul Ovidiu. Depozitarea deseurilor inerte se face in incinta Portului Constanta, la Poarta 9, in apropierea danei 103, pe un teren special amenajat.

#### 2.3.8 VEGETATIA

Vegetatia specifica supralitoralului din dreptul orasului Constanta se caracterizeaza printr-o puternica antropizare si ruderalizare. Zona fiind intens influentata de vecinatatea marii aglomerari urbane, in Constanta nu mai pastreaza in compositia floristica decat putine specii arenicole si halofile caracteristice fitocenozelor initiale, cum ar fi: *Elymus giganteus*, *Salsola kali* ssp. *Ruthenica*, *Argusia sibirica*, *Crambe maritima*, *Glaucium flavum*, *Echium elaterium*, *Cakile maritima*, *Salicornia europaea*, *Sueda maritima*.

Vegetatia din parcuri si spatii verzi se caracterizeaza prin uniformitate, speciile fiind cultivate. In marea lor majoritate sunt specii exotice si ornamentale. Speciile arboricole si arbusive mai reprezentative sunt: castan salbatic, plop, mestecan, artar, frasin, ulm, sambovina, tei, platano, salcam alb, salcam galben, gladita, salcie, salcioara, otetar, pin negru, molid, dud, catina rosie, merisor, iedera, vasc etc.



### 2.3.9 FAUNA

Observatiile si studiile privind calitatea vietii salbatice din municipiul Constanta sunt putine si se concentreaza in special, asupra speciilor de pasari care pot fi studiate, in zona lacurilor Tabacarie si Siutghiol precum si pe fascia litorala limitrofa Constantei.

Cele mai intalnite specii clocitoare pe tot parcursul anului, in oras, sunt: *Larus argentatus* (pescarusul argintiu), *Larus ridibundus* (pescarusul razator), *Passer domesticus* (vrabie de casa), *P. montanus* (vrabia de camp), *Pica pica* (cotofana), *Streptopelia decaocto* (gugustiuc), *Corvus monedula* (stancuta), *C. corone corone* (cioara neagra), *C. corone cornix* (cioara griva), *C. frugilegus* (cioara de semanatura), *Garrulus glandarius* (gaita), *Hirundo rustica* (randunica).

Alte specii de pasari observate in ecosistemele acvatice de pe suprafata municipiului Constanta, sunt: *Podiceps cristatus* (corcodelul mare), *P. nigricollis* (corcodelul cu cap negru), *Cygnus olor* (lebada de vara), *Ardea cinerea* (starc cenusiu), *A. purpurea* (starc rosu), *Phalacrocorax carbo*

(cormoran mare), *P. pygmaeus* (cormoran mic), *Egretta alba* (egreta), *Oxyura leucocephala* (rata cu cap alb), etc.

### 2.3 CIRCULATIA

Circulatia carosabila si pietonala in zona se desfasoara pe bulevardul 1 Decembrie 1918, pe strazile Industrii Mici, actual Industrii si Ardealului.

Amplasamentul - parcela IE 213510, este delimitat de bd.1 Decembrie 1918 (la est), strada Ardealului (la vest) si de strada Industrii Mici, actual Industrii (la nord).

In zona amplasamentului, bd. 1 Decembrie 1918, artera de categoria I, are platforma carosabila de 29 m, formata din trei benzi pe fiecare sens si zone de parcare „in unghi” pe fiecare parte. Trotuarele au latimi de 3,2 - 3,3 m si sunt delimitate de carosabil cu borduri de beton 20x25 cm.

Strada Industrii Mici, actual Industrii este inchisa la capatul spre bd. 1 Decembrie 1918, fiind delimitata de acesta printr-un trotuar. Strada Industrii Mici, actual Industrii este artera de categoria III, cu o platforma carosabila de 7m.

Strada Ardealului este inchisa la capatul spre incinta Kaufland. Strada Ardealului este artera de categoria III, cu o platforma carosabila de 7m.

Transportul de persoane in comun ce se desfasoara pe bd. 1 Decembrie 1918 si este diversificat, existand atat autobuze RATC care asigura relatia Gara CF – Sat Vacanta, cu frecventa 10 - 14 autovehivule /ora/sens, dar si 60-70/ora/sens alte autovehicule de transport persoane (maxi taxi, conventii, s.a.).

Circulatia pietonala se desfasoara pe trotuarele amenajate, aferente bd. 1 Decembrie 1918, strazii Ardealului si strazii Industrii Mici.

Stationarea autoturismelor se realizeaza in parcarile existente amenajate adiacent bd. 1 Decembrie 1918, in parcare aferenta blocului P+8, precum si pe trotuarele aferente strazii Industrii.

### 2.4 OCUPAREA TERENURILOR

In limitele zonei studiate, se afla doua zone de reglementare stabilite prin PUG: zona ZRL5 in care se afla un bloc de locuinte P+8 cu parter comercial si zona ZRA4 in care se afla un spital P+4, locuinte se stat Parter (parcela IE 245026), doua Posturi de transformare si amplasamentul care a generat PUZ.

Spatiile verzi existente se compun din spatii verzi publice amenajate in zona blocului P+8, precum si in zona amplasamentului care a generat PUZ, intre aliniament si trotuarul aferent bd. 1 Decembrie 1918.

Pe bd. 1 Decembrie 1918 exista plantatie de aliniament.

Pe amplasamentul care a generat PUZ (parcela IE 213510), s-a aflat Sectia 2 Panificatie Dobrogea. Acesta era formata din urmatoarele constructii existente pe teren, aflate in curs de desfiintare:

- Corp C1 – SECTIA 2 PANIFICATIE, P+1, AC=3476mp, ACD=5723mp
- Corp C2 – CABINA POARTA, AC=ACD=74mp
- Corp C3 – MAGAZIE, AC=ACD=74mp
- Corp C4 – PUNCT TRAFU, AC=ACD=98mp
- Corp C5 – PUNCT TRAFU, AC=ACD=23mp



**2.5 ECHIPAREA TEHNICO-EDILITARA**

**ALIMENTAREA CU APA SI CANALIZAREA**- conform aviz S.C.RAJA S.A.nr. 838/13022 din 07.11.2016

Pe parcela IE 213510 exista colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm in care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apa Db 100mm OL contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e,, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica si a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor efectua sondaje.

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Rețelele existente de alimentare cu apa si canalizare au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

**ALIMENTAREA CU ENERGIE ELECTRICA** - Conform ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, ZONA DE RETEA MT/JT Constanta – operatorul de distributie nu emite Avize de amplasament pentru planuri urbanistice (Ordin ANRE nr. 25/2016)

In consecinta, nu detinem informatii referitoare la retele de alimentare cu energie electrica existenta in zona.

**ALIMENTAREA CU TERMICA** - Conform aviz RADET nr. B19701/18.11.2016

Pe planul de situatie anexa la aviz s-au trasat orientativ rețelele termice existente.

Conform art.5 din Legea 51/2006, furnizorul de energie termica are drept de servitute legala asupra rețelilor termice.

Radet emite aviz favorabil pentru construirea obiectivului mentionat cu urmatoarele conditii:

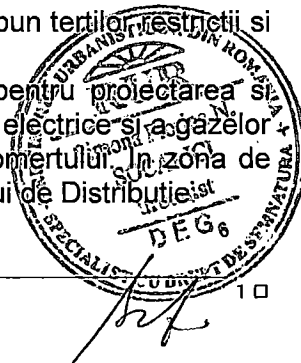
- inainte de inceperea lucrarilor cu 48 ore, beneficiarul are obligatia de a solicita asistenta tehnica din partea RADET Constanta, pentru evitarea eventualelor necorelari intre situatia din teren cu planurile prezentate, pentru a se evita deteriorarea accidentala a rețelei de termoficare
- pentru evitarea situatiilor neprevazute se vor executa sondaje.
- in cazul deteriorarii rețelilor termice existente, aflate pe amplasament, beneficiarul are obligatia repunerii lor in starea anterioara pe cheltuiala proprie si sub supravegherea reprezentantilor RADET Constanta.

**ALIMENTAREA CU GAZE NATURALE** - Conform aviz DISTRIGAZ SUD REȚELE nr. 310.986.181/01.11.2016

Pe planul de situatie anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

In vederea asigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor si mediului, in zona de protectie se impun teritoriile restrictii si interdictii prevazute de legislatia in vigoare.

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se ecexuta lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie



Dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările de dezvoltare din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

Amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

Având în vedere că rețeaua de gaze este în dezvoltare, prin Certificatele de urbanism emise ulterior, se va solicita și avizul DISTRIGAZ SUD REȚELE.

Rețelele existente de alimentare cu gaze naturale au fost preluate din planul anexa la Aviz și marcate pe planul U04-Reglementări edilitare.

**TELECOMUNICATII** - Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, nr. 1567/25.10.2016

În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situație anexa la aviz. Conform condițiilor Avizului:

- toate lucrările proiectate prin prezenta documentație, în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual în prezenta delegațiilor TELEKOM.
- în zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.
- se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost solicitate, ca și transmiterea lor către terți.

Pentru rețelele tehnico-edilitare aferente obiectivului propus, proiectate în afara perimetrului studiat, beneficiarul va obține avizul Telekom, în baza unei documentații de specialitate.

Rețelele existente de telecomunicații au fost preluate din planul anexa la Aviz și marcate pe planul U04-Reglementări edilitare.

## **2.6 PROBLEME DE MEDIU**

### **2.6.1 Relatia cadru natural - cadru construit**

Zona studiată prin PUZ se află în intravilan, în partea centrală a Mun. Constanța.

### **2.6.2 Evidențierea riscurilor naturale și antropice**

Tipurile de risc identificate în România, conform legislației în vigoare sunt:

- Riscuri naturale: fenomene meteorologice periculoase, incendii de pădure, avalanșe, fenomene distructive de origine geologică
- Riscuri tehnologice: accidente, avarii, explozii, incendii, poluarea apelor, prăbușiri de construcții, instalații și amenajări, eșecul utilitatilor publice, căderi de obiecte din atmosferă și din cosmos, munitii neexplodate
- Riscuri biologice: epidemii, epizootii, zoonoze

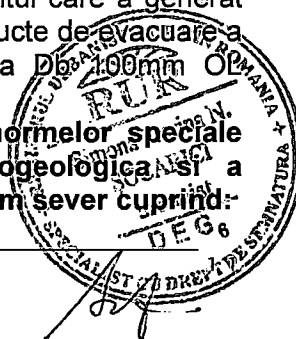
Evaluarea riscurilor este un proces de aplicare a unor metodologii de evaluare a riscurilor, prin identificare, analiză și evaluarea vulnerabilității.

Pentru fiecare amplasament destinat construirii se va întocmi studiul geotehnic pentru faza DTAC, care va indica eventualele riscuri ale zonei.

### **2.6.3 Marcarea punctelor și traseelor din sistemul cailor de comunicații și din categoriile echipării edilitare ce prezintă riscuri pentru zona**

Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 838/13022 din 07.11.2016, pe amplasamentul care a generat PUZ, există colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apă Dn.100mm O.C. contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e”, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind:-



- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa, bransamentelor de apa
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere si racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Pentru evitarea unor situatii neprevazute se vor efectua sondaje.

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat catre domeniul public in baza unui Aviz de deviere obtinut de la S.C.RAJA S.A.

Rețelele existente de alimentare cu apa si canalizare au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE** nr. 310.986.181/01.11.2016, pe planul de situatie anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor si bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat in teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilena)

Zonele de protectie si siguranta respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului. In zona de protectie nu se executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului Sistemului de Distributie.

Amplasarea de obiective noi, constructii noi si lucrari de orice natura in zona de protectie a rețelilor de gaze naturale existente, se realizeaza numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea si executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012 si Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei si Comertului.

Rețelele existente de alimentare cu gaze naturale au fost preluate din planul anexa la Aviz si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

Rețelele existente de alimentare cu energie termica si cele de telecomunicatii au fost preluate din planurile anexe la Avize si marcate pe planul U04-Reglementari edilitare.

#### **2.6.4 Evidentierea valorilor de patrimoniu ce necesita protectie**

In limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesita protectie.

### **2.7 OPTIUNI ALE POPULATIEI**

Conform Ordinului MRDT nr.2.701/30.12.2010 pentru aprobarea Metodologiei de informare si consultare a publicului cu privire la revizuirea planurilor de amenajare a teritoriului si de urbanism, se va desfasura procedura privind informarea si consultarea publicului cu privire la elaborarea PUZ, ce va fi finalizata cu Raportul informarii si consultarii publicului.

## **CAPITOLUL 3: PROPUNERI DE DEZVOLTARE - URBANISTICA**

### **3.1 PREVEDERI ALE PUG**

Conform PUZ Mun. Constanta, amplasamentul care a generat PUZ parte din subzona de reglementare **ZRA4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE**.

Limita subzonei de reglementare aprobate prin PUG cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei nr.1, cu suprafata de 8455mp (IE-213510), parcela vecina la sud, aflata in domeniul privat de inters local (IE 245026), parcela vecina la est cu destinatia - post de transformare si parcela vecina la sud - cu destinatia Spital. Din limita subzonei de reglementare ZRA4 mai face parte si incinta Kaufland, a carei destinatie pentru functiuni comerciale a fost stabilita si aprobata prin PUD. Incinta Kaufland nu face obiectul studiului si reglementarilor prezentului PUZ si Regulament aferent.



## Extras din Regulamentul de urbanism aferent ZRA4

### UTILIZARI ADMISE

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

- activitati productive, desfasurate in constructii industriale mici si mijlocii, care nu necesita suprafete mari de teren, activitati tertiare pentru industrie, cercetare industriala.

### INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- in cadrul **ZRA 4** se recomanda limitarea  $H_{max}$  la **9.0** metri;

### PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $POT = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- conform PUZ, dar nu peste **50%**

### COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $CUT = mc / mp\ teren$ )

- $CUT =$  coeficient volumetric de utilizare a terenului = **4,5mc/mp teren**

Din limita zonei studiate prin PUZ mai face parte si subzona de reglementare ZRL5, aferenta blocului existent P+8.

## **3.2 VALORIFICAREA CADRULUI NATURAL**

Reglementarile PUZ prevad obligativitatea realizarii de spatii verzi pe fiecare parcela, conform HCJC nr.152/2012, aspect care contribuie la crearea si mentinerea unui microclimat corespunzator caracterului zonei.

Procentul minim de spatii verzi pentru fiecare parcela, in concordanta cu functiunile propuse , este reglementat prin Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Deasemenea, prin PUZ, se propune reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ.

Spatiu verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

## **3.3 MODERNIZAREA CIRCULATIEI**

La baza stabilirii propunerilor privind modernizarea circulatiei a stat Studiul de trafic aferent proiectului PUZ, realizat in urma executarii de masuratori de trafic.

Prin Studiul de trafic, a fost estimat numarul autovehiculelor care vor intra / iesi din incinta (amplasamentul care a generat PUZ-parcela IE 213510) la valoarea de 120 Veh/h.

Conform solicitarilor din Avizul de oportunitate, s-a propus amenajarea Str. Industrii Mici, tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealului, ca sens unic de circulatie cu platforma carosabila de 4 m si alveole de parcare „in unghi” pe latura de Nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2 m, fara afectarea spatiilor verzi existente.

### **Accesuri**

Pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului pe bd. 1 Decembrie 1918, in vederea realizarii unor functiuni comerciale, au fost propuse urmatoarele masuri:

- crearea unei benzi suplimentare in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul proprietatii initiatorului, delimitata prin marcaj linie dubla continua si bordura din materiale flexibile 20 x 20-cm fata de banda a treia actuala;

- acces cu latimea de 9 m prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuri de cerc cu raza de 6 m;



- executarea racordarii carosabilului str. Industriei Mici, actual Industriei, la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918 prin arc de cerc cu raza de 6 m, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie;

- semnalizarea rutiera prin marcaje si indicatoare rutiere a accesului creat spre spatiul comercial.

Pentru clienti se vor amenaja 2 accese cu latimea de 9 m, unul la str. Ardealului si celalalt la bd. 1 Decembrie 1918, iar pentru autovehiculele de aprovizionare (2 /zi), un acces din str. Ardealului, ce vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1 - 2008 si SR 1848/2 - 2004.

### Organizarea circulatiei in incinta amplasamentului – parcela IE 213510

In interiorul proprietatii circulatia auto se va desfasura pe o platforma pavata pe care se vor executa marcaje transversale (trecheri pentru pietoni) si diverse (sageti, locuri de parcare).

Pe planul U06 – Posibilitati de mobilitate urbanistica, pentru desfasurarea circulatiei in interiorul proprietatii s-au prevazut 4 artere de circulatie carosabile, cu latimea de 6.50 m, corespunzatoare pentru doua benzi de circulatie, cate una pe sens. Acestea asigura atat accesul cat si circulatia autoturismelor la locurile de parcare.

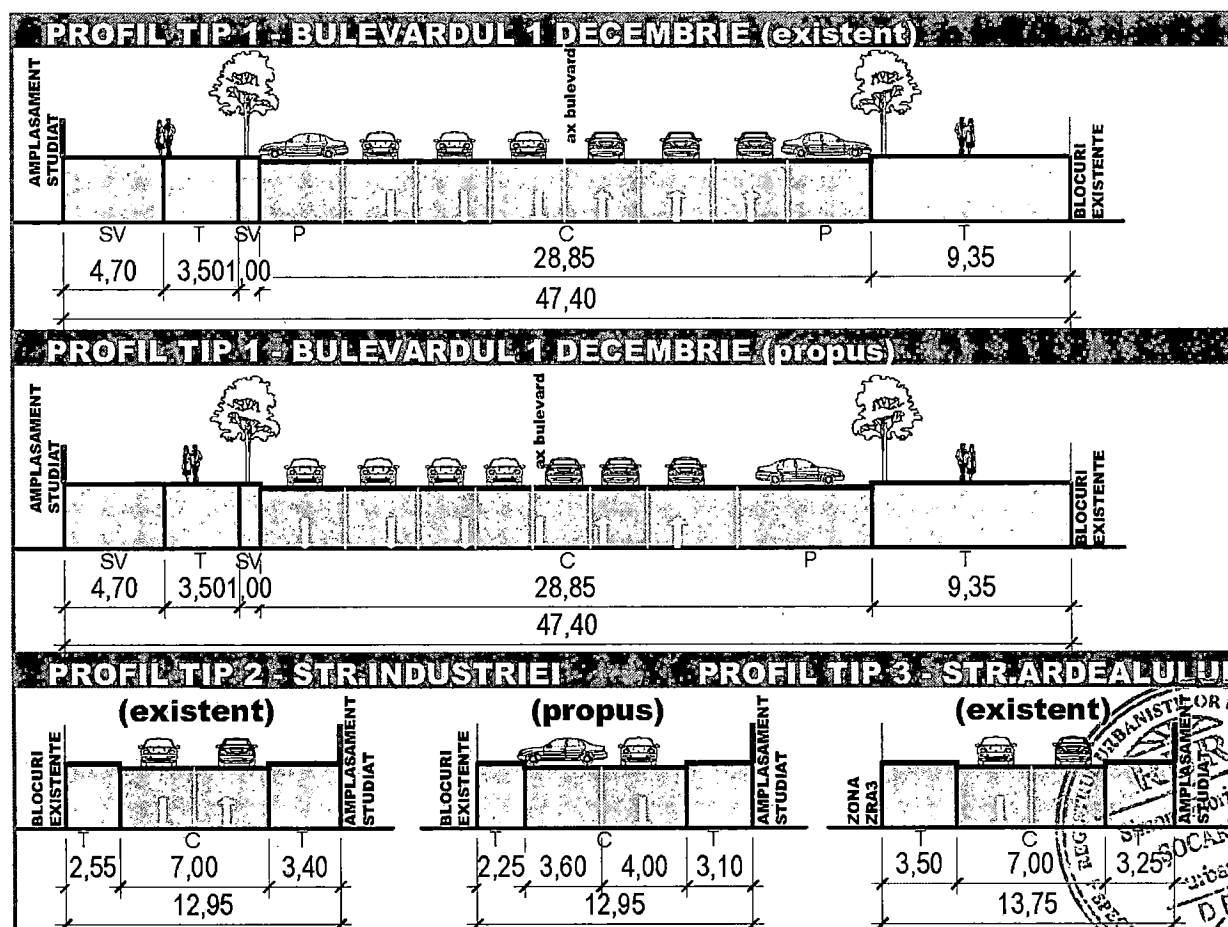
### Stationarea autovehiculelor

Stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice. Numarul necesar de spatii de parcare aferente fiecarei cladiri, in functie de destinatie se va calcula conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ si se va asigura in interiorul parcelei.

Pe planul U06 – Posibilitati de mobilitate urbanistica, s-au prevazut 4 locuri pentru persoane cu deficiente locomotorie conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 649/2013 si 2 locuri speciale „parinte si copil”.

Necesarul de parcare a fost calculat conform Anexei nr.5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG. NR.525/1996, un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafata desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>, luand in calcul o suprafata desfasurata a unei constructii comerciale de 2379 m<sup>2</sup>.

In total au fost prevazute cca 124 locuri de parcare la sol.



**3.4 ZONIFICARE FUNCTIONALA – REGLEMENTARI. INDICATORI URBANISTICI.  
BILANT TERITORIAL**

Prin prezentul Plan urbanistic zonal se propune transformarea subzonei de reglementare studiate, ZRA4(conform PUG) in zona mixta – ZM, avand in vedere atat functiunile existente in zona (functiuni de sanatate,comerciale, echipare tehnico-edilitara, locuire) cat si cele propuse pe amplasamentele libere/in curs de eliberare (functiuni comerciale).

Reglementarile urbanistice stabilite prin prezentul PUZ, se vor aplica in limitele zonei studiate, pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, actual Industriei, nr. 1, identificat cu numar cadastral 213510 si suprafata de 8455mp.

Pentru toate celelalte parcele situate in limita zonei studiate, eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin planuri de urbanism elaborate ulterior.

Pentru subzona ZRL5, aflata in limita zonei studiate, in partea de nord, se mentin reglementarile urbanistice aprobate prin PUG.

Pentru amplasamentele reglementate prin prezentul PUZ, se propun urmatoarele:

- Utilizari admise: - functiuni comerciale (supermagazin, comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica) – constructii si amenajari aferente functiunii de baza, servicii cu acces public, parcaje la sol, spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii, constructii si amenajari tehnico-edilitare.
- POT maxim = 50%
- CUT volumetric = 4,5 mc/mp teren (Volum/Suprafata parcela; Volum = AC X H max)
- CUT = 1 (ACD)
- REGIM DE INALTIME = P+1E partial, Hmax = 9m
- H maxim obiecte publicitare tip „Unipol”=20m
- Amplasarea constructiilor pe parcela se va realiza in limita suprafetei maxim edificabile mentionata pe planul U03-Reglementari urbanistice, cu respectarea distantelor fata de limitele de proprietate stabilite pe plan si in Regulamentul local de urbanism aferent PUZ.

Pe planul U06- Posibilitati de mobilare urbanistica, este prezentata o varianta orientativa de mobilare a parcelor IE 213510 si IE 245026, prin care se propun urmatoarele:

- **Pe parcela IE 21350 (amplasamentul care a generat PUZ), Suprafata parcela = 8455mp:**
  - ❖ Magazin retail cu regim de inaltime P+1, H=9m, cu amenajari aferente functiunii de baza: platforme parcaje la sol, alei incinta, spatii verzi, amenajare peisagera, obiecte publicitare , copertine-parasolare, imprejmuirea partiala, echipare tehnico-edilitara.
  - ❖ suprafata spatii verzi amenajate la sol in procent de 19% din suprafata parcelei, respectiv 1606,45mp. Investitorul va compensa spatiul verde necesar pana la procentul de 50% din suprafata parcelei, conform hotararii Consiliului judetean (diferenta de compensat 2621,05mp), intr-o alta zona pe care Primaria va dispune.
  - ❖ spatii verzi amenajate peisagistic dotate cu mobilier urban, plantatii de aliniament, parcuri amenajate cu dale inierbate, in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea cladirii de la aliniament
  - ❖ spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, reamenajat peisagistic in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.



**BILANT TERITORIAL PROPUNERE  
PENTRU AMPLASAMENTUL CARE A GENERAT puz**

| ZONIFICAREA FUNCTIONALA | SUPRAFATA MP   | % DIN TOTAL   |
|-------------------------|----------------|---------------|
| CONSTRUCTII maxim       | 4227,50        | 50,00         |
| CIRCULATII SI AMENAJARI | 2621,05        | 31,00         |
| SPATII PLANTATE LA SOL  | 1606,45        | 19,00         |
| <b>TOTAL</b>            | <b>8455,00</b> | <b>100,00</b> |

| ZONA REGLEMENTATA PRIN PUZ  |               |                |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| INDICATORI URBANISTICI      | APROBAT (PUG) | PROPOS (PUZ)   |
| POT                         | 50%           | 50%            |
| CUT                         | 4,5mc/teren   | 4,5mc/teren /1 |
| RH/ H                       | 9m            | P+1 (9m)       |
| <b>ZONA DE REGLEMENTARE</b> | <b>ZRA4</b>   | <b>ZM</b>      |

### 3.4 DEZVOLTAREA ECHIPARII EDILITARE

Toate constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor, pe baza avizelor obtinute de la detinatorii de utilitati.

Toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie

Alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin intermediul unor bransamente din reseaua publica de alimentare cu apa existenta

Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, se vor evacua gravitational prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.

Apele colectate in reseaua exterioara de canalizare se vor directiona catre reseaua publica de canalizare.

Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii se vor colecta cu ajutorul igheaburilor si vor fi evacuate in reseaua de canalizare exterioara prin burlane.

Apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi.

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

Pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere.

### 3.5 PROTECTIA MEDIULUI

#### 3.5.1 Diminuarea pana la eliminare a surselor de poluare

##### - Protectia Apei

Conform HG.930/2005, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul si marimea zonelor de protectie sanitara si hidrogeologica, zonele de protectie sanitara cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distributie cu apa,

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza constructii definitive sau provizorii si vor fi acoperite numai cu materiale demontabile.

Retelele existente pe amplasament se propun pentru deviere.

Apele descarcate in retelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului.

Instalatia de canalizare menajera asigura colectarea si evacuarea apelor uzate menajere provenite de la obiectele sanitare.

Din cadrul obiectivului propus pe amplasamentul ce a generat PUZ se vor evacua in rețeaua de canalizare exterioara următoarele categorii de ape uzate:

- Ape uzate menajere provenite din funcționarea tuturor obiectelor sanitare inclusiv a WC-urilor;
- Ape de condens provenite din funcționarea aparatelor de condiționare.
- Apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, sunt evacuate gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa în incintă.
- Apele colectate în rețeaua exterioară de canalizare se vor direcționa către rețeaua publică de canalizare.
- Apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperișul clădirii sunt colectate cu ajutorul jgheburilor și evacuate în rețeaua de canalizare exterioară prin burlane.
- Apele pluviale de pe suprafața parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere și direcționate spre separatorul de hidrocarburi cu by pass. Evacuarea la rețeaua publică se va face prin intermediul a două pompe ( una activă + una de rezervă ).

#### **Măsuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra apei subterane și de suprafață**

- *intervenția rapidă cu absorbanti în cazul scurgerilor accidentale de carburanți și lubrefianți*
- *schimburile de uleiuri ale utilajelor și alimentarea cu carburant se va face în afara amplasamentului*
- *asigurarea unei bune stări functionale a utilajelor și vehiculelor, în scopul evitării scurgerii de hidrocarburi*
- *deseurile vor fi colectate selectiv și eliminate prin firme specializate pentru a preveni eventualele scurgeri ale acestora*
- *vidanjarea toaletelor ecologice și transportul apelor uzate de la o stație de epurare de către firme special autorizate*

#### **- Protecția Aerului**

Principala sursă de poluare a aerului în zonă o poate constitui traficul rutier.

În vederea evitării generării unor cantități mari de praf ca urmare a transportului, pe perioada implementării planului, se recomandă ca beneficiarul să asigure stropirea suficientă cu apă a amplasamentului, în vederea minimizării cantităților de pulberi generate în atmosferă.

#### **Măsuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra aerului atmosferic**

- *Întreținerea corespunzătoare a stării drumurilor*
- *Reducerea vitezei autovehiculelor pe drumurile generatoare de pulberi și praf*
- *Materialele pulverulente se vor depozita astfel încât să nu fie împrastiate sub acțiunea vânturilor*
- *Oprirea motoarelor vehiculelor atunci când acestea nu sunt implicate în activități*
- *Folosirea numai a utilajelor și autovehiculelor cu verificarea tehnică la zi*
- *Acoperirea depozitelor de materiale de construcție pulverulente/depozitarea în recipiente etanșe*
- *Evitarea manipulării unor cantități mari de pământ sau agregate de carieră în perioadele de vânt*

#### **- Protecția împotriva Zgomotului Și Vibrațiilor**

Nu vor exista surse de zgomot și vibrații care să inducă impact asupra mediului.

#### **- Protecția împotriva Radiațiilor**

Nu există surse de radiație.

#### **- Protecția Solului Și Subsolului**

Pentru fiecare amplasament se va efectua un studiu geotehnic în vederea stabilirii soluțiilor optime de fundare, în funcție de natura terenului de fundare, înălțimea clădirii, destinația și arhitectura acesteia.

Pe fiecare amplasament va exista sistem de canalizare și rigole, care vor deversa în sistemul de canalizare. De asemenea vor fi executate lucrări de înierbare și plantare conform Regulamentului de urbanism aferent PUZ.

Pentru diminuarea impactului asupra solului se impun următoarele măsuri:

- *îndepărtarea imediată a produselor petroliere scurse accidental de la utilaje în exploatare prin folosirea de materiale absorbante ce vor fi apoi depozitate în locuri special amenajate*



- gestionarea corespunzatoare a deeurilor

#### **Masuri propuse de diminuare a efectelor adverse asupra solului si subsolului**

- nu se va face depozitarea carburantilor, a uleiilor si a altor substante chimice, daca este cazul. In zona amplasamentului, cu exceptia organizarii de santier extinse, cand se vor prevedea, de catre constructor, magazii special destinate pentru recipienti adecvati
- evitarea afectarii unor suprafete suplimentare de teren
- depozitarea temporara a deeurilor numai in locurile special amenajate si in functie de categorie, numai in recipienti special destinati
- acoperirea zonelor afectate temporar, cu sol vegetal, la sfarsitul fazei de constructie
- organizarea de santier va fi dotata cu materila absorbant, necesar interventiei in caz de poluare accidentala cu hidrocarburi
- pentru fiecare zona si parcela se vor respecta POT si CUT maxim stabilit cu caracter obligatoriu
- indepartarea deeurilor atat in zona reglementata pe plan cat si din vecinatatea acesteia.

#### **- Protectia Ecosistemelor Terestre Si Acvatice**

Nu este cazul.

#### **3.5.2.Prevenirea reducerii riscurilor naturale**

Pentru fiecare amplasament se va efectua un studiu geotehnic in vederea stabilirii solutiilor optime de fundare, in functie de natura terenului de fundare, inaltimea cladirii, destinatia si arhitectura acesteia.

#### **3.5.3 Epurarea si preepurarea apelor uzate**

Conform Regulamentului tehnic al s.c. RAJA s.a. Constanta aprobat prin HCJC nr.274/2008, s.c. RAJA s.a. asigura colectarea, transportul si epurarea apelor uzate menajere si industriale preepurate. Sistemul de canalizare asigura colectarea, transportul, epurarea si evacuarea apelor uzate provenite de la utilizatorii serviciului de alimentare cu apa, precum si a apelor pluviale sau de suprafata colectate.

Evacuarea apelor uzate in rețeaua publica de canalizare poate fi realizată numai pe baza unor documente justificative si respectand normele și normativele în vigoare cu privire la conditiile si calitatea apelor evacuate.

Apele descarcate in rețelele de canalizare vor indeplini conditiile impuse de normativele in vigoare, de avizele operatorului local care exploateaza instalatiile de canalizare si de acordul inspectoratului judetean de protectie a mediului. In cazul in care apele uzate nu se incadreaza in indicatorii de calitate care sa respecte aceste conditii, utilizatorii in cauza au obligatia sa execute instalatii proprii de epurare sau de preepurare a apelor uzate.

Apele uzate evacuate trebuie sa respecte conditiile din Avizul de racordare obtinut de la S.C.RAJA S.A.

#### **3.5.4 Depozitarea controlata a deeurilor**

Deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.

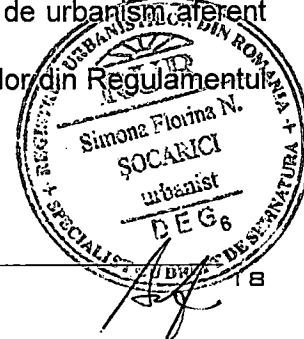
Pe fiecare amplasament va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri.

#### **3.5.5 Recuperarea terenurilor degradate, consolidarea malurilor, plantari de zone verzi**

Amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 213510, va deveni teren liber de constructii, in urma desfiintarii constructiilor existente, conform Autorizatiei de desfiintare. Ulterior realizarii acesteia pe parcela vor putea fi amplasate cladiri cu functiuni admise prin Regulamentul de urbanism aferent PUZ.

Pe fiecare parcela se vor amenaja zone verzi si plantatii conform specificatiilor din Regulamentul local de urbanism.

#### **3.5.6 Organizarea sistemului de spatii verzi**



Reglementările PUZ prevăd obligativitatea realizării de spații verzi pe fiecare parcelă reglementată prin prezentul PUZ, conform HCJC nr.152/22.05.2013 aspect care contribuie la menținerea unui microclimat corespunzător caracterului zonei.

De asemenea spațiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, va fi reamenajat peisagistic în cadrul unui proiect unitar și coerent, odată cu realizarea obiectivului pe această parcelă. Spațiul verde va avea caracter de spațiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban și loc de joacă pentru copii.

### **3.5.7 Protejarea bunurilor de patrimoniu prin instituirea de zone protejate**

În limita zonei studiate nu au fost identificate valori de patrimoniu care necesită protecție.

### **3.5.8 Refacere peisagistică și reabilitare urbană**

Odată cu desființarea construcțiilor existente pe parcela IE 213510, aparținând Secției 2 Panificație Dobrogea și eventuala desființare a construcțiilor existente pe parcela IE 245026 sau a Postului de transformare, zona reglementată prin PUZ va putea deveni o zonă cu funcțiuni mixte, cu un fond construit nou, cu amenajări ale spațiilor publice, semipublice și private care vor contribui la reabilitarea urbană a zonei.

Pentru refacerea peisagistică a zonei, se propune ca spațiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, să fie reamenajat peisagistic în cadrul unui proiect unitar și coerent, odată cu realizarea obiectivului pe această parcelă. Spațiul verde va avea caracter de spațiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban și loc de joacă pentru copii.

### **3.5.9 Eliminarea disfuncțiilor din sistemul căilor de comunicații și al rețelelor edilitare majore**

Conform solicitărilor din Avizul de oportunitate, s-a propus amenajarea Str. Industriei Mici, tronsonul cuprins între bd. 1 Decembrie și str. Ardealului, ca sens unic de circulație cu platforma carosabilă de 4 m și alveole de parcare „în unghi” pe latura de Nord, cu reamenajarea trotuarelor la o lățime de 2,2 m, fără afectarea spațiilor verzi existente.

Pentru amenajarea accesului la parcela IE 213510, fără afectarea traficului pe bd. 1 Decembrie 1918, în vederea realizării unor funcțiuni comerciale, s-a propus crearea unei benzi suplimentare în locul spațiilor de parcare existente, în dreptul proprietății inițiatorului, delimitată prin marșaj linie dublă continuă și bordura din materiale flexibile 20 x 20 cm, față de banda a treia actuală.

În interiorul fiecărui amplasament, se vor amenaja circulații auto, pietonale, platforme și parcaje care să asigure condiții de circulație și staționare, configurate și dimensionate conform normelor în vigoare.

Toate construcțiile noi vor fi racordate la rețele edilitare existente, pe baza avizelor detinatorilor de utilități.

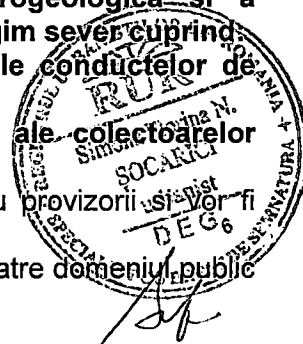
Conform aviz S.C.RAJA S.A. nr. 838/13022 din 07.11.2016, pe amplasamentul care a generat PUZ, există colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apă Db 100mm OL contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

Conform HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e”, privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și mărirea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A., zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distribuție cu apă, bransamentelor de apă
- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere și racordurilor de canalizare

Aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza construcții definitive sau provizorii și vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

Colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat către domeniul public în baza unui Aviz de deviere obținut de la S.C.RAJA S.A.



## **3.6 OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA**

În limita zonei studiate prin PUZ se propun următoarele lucrări de utilitate publică:

- (a) Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentului care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului existent
- (b) Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie.
- (c) Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente.
- (d) Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentului care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

In limita zonei studiate se afla terenuri ce apartin domeniului public de interes local, domeniului privat de interes local (parcela IE 245026, parcela aferente Post de transformare) si terenuri proprietate privata a persoanelor fizice/juridice.

Amplasamentul care a generat PUZ, parcela IE 213510 este proprietate privata si are o suprafata de 8455mp conform actelor de proprietate.

Regimul juridic al terenurilor este mentionat pe planul: U05 - Proprietatea asupra terenurilor.

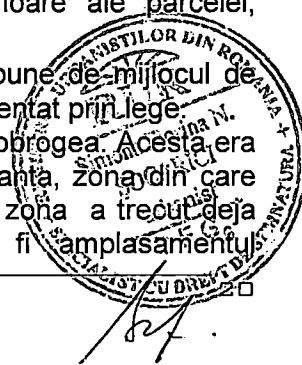
| OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA                                                         |                      |      |       |               |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|-------|---------------|----------|
| DOMENIU                                                                                | CATEGORIA DE INTERES |      |       | DIMENSIUNI    |          |
|                                                                                        | NATIONAL             | JUD. | LOCAL | SUPRAFATA     | LUNGIMEA |
| CAI DE COMUNICATIE                                                                     |                      |      |       |               |          |
| DESCHIDERE STR. INDUSTRIEI MICI                                                        | -                    | -    | X     | 33,00MP       | 7,14ML   |
| AMENAJARE PARCAJE LA SOL STR. INDUSTRIEI MICI                                          | -                    | -    | X     | 116,45MP      | 36,88ML  |
| AMENAJARE PARCAJE LA SOL STR. INDUSTRIEI MICI                                          | -                    | -    | X     | 74,26MP       | 21,84ML  |
| CREARE BANDA SUPLIMENTARA PE BD. 1 DECEMBRIE PT. AMENAJARE ACCES LA IE 213510          | -                    | -    | X     | -             | 75,634ML |
| SPATII VERZI                                                                           |                      |      |       |               |          |
| REAMENAJARE SPATIU VERDE PUBLIC IN SPATIU VERDE TIP SCUAR URBAN DESCHIS PUBLICULUI     | -                    | -    | X     | 418,00MP      | CCA.50ML |
| TIPUL DE PROPRIETATE AL TERENURILOR                                                    |                      |      |       |               |          |
|                                                                                        |                      |      |       | SUPRAFATA     |          |
| TEREN PROP.PRIVATA PERSOANE FIZICE/JURIDICE (IE 213510)                                |                      |      |       | 8455.00MP     |          |
| TEREN DOMENIU PRIVAT DE INTERES LOCAL (IE 245026 SI PARCELA AFERENTA POST TRANSFORMARE |                      |      |       | cca.1345,00MP |          |

## CAPITOLUL 4: CONCLUZII

Planul urbanistic zonal stabileste, în baza analizei contextului social, cultural istoric, urbanistic si arhitectural, reglementari cu privire la regimul de construire, functiunea zonei, înaltimea maxima admisa, coeficientul de utilizare a terenului (CUT), procentul de ocupare a terenului (POT), retragerea cladirilor fata de aliniament si distantele fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, caracteristicile arhitecturale ale cladirilor, materialele admise.

Astfel, prin regulamentul de urbanism aferent, administratia locala va dispune de mijlocul de analiza si decizie pentru orice zona, in procesul de certificare si autorizare reglementat prin lege.

Pe amplasamentul propus pentru studiu PUZ, s-a aflat Sectia 2 Panificatie Dobrogea. Aceasta era formata din constructii care au fost deja desfiintate. Conform PUG Mun. Constanta, zona din care face parte amplasamentul este o zona destinata productiei si serviciilor. Aceasta zona a trecut deja prin conversii functionale si completari functionale punctuale, cum ar fi amplasamentul



Hipermarketului Kaufland (functiuni comerciale) si amplasamentul Spitalului (conversie functionala din cladire birouri in spital).

Avand in vedere tendinta de dezvoltare a zonei, precum si intentiile initiatorului, se estimeaza ca din punct de vedere social, zona va deveni mai atractiva prin diversificare functionala si amenajari noi, iar din punct de vedere economic, se estimeaza o crestere a veniturilor la bugetul local prin taxele aferente documentatiilor supuse aprobarii/autorizarii precum si celor aferente viitoarelor constructii.

Motivele de ordin economic, financiar, social si de mediu care justifica intocmirea PUZ sunt:

- Realizarea unei zone comerciale, de servicii cu profil de tip magazin retail, avand in vedere pozitia geografica speciala a imobilului
- Atragerea la bugetul de local de fonduri suplimentare rezultate in urma administrarii si inşcrierii imobilelor/constructiilor ce se vor realiza pe acest teren
- Crearea unor noi locuri de munca prin deschiderea unor spatii comerciale si de servicii
- Crearea unei infrastructuri moderne executate in conditiile noilor reglementari in domeniu

In sinteza analizei, se apreciaza ca proiectul planului urbanistic zonal propus reprezinta o investitie majora in zona, investitie care va genera oportunitati viabile, directe si indirecte, de imbunatatire pe termen lung a situatiei socio-economice a comunitatii.

INTOCMIT,  
URB.SIMONA SOCARICI



## VOLUMUL 2

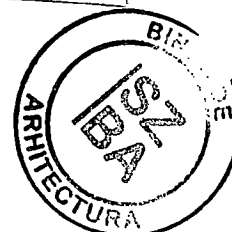
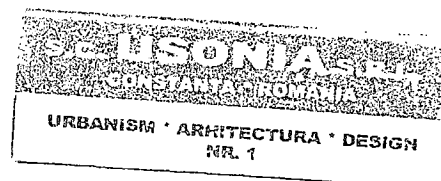
**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM (RLU) aferent  
PLANULUI URBANISTIC ZONAL –  
„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND  
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),  
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual  
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,  
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016”**

**INITIATOR: DOBROGEA GRUP S.A.**

**PROIECTANT GENERAL: SZBA BIROU DE ARHITECTURA**

**PROIECTANT DE SPECIALITATE PUZ: S.C. USONIA S.R.L.**

- Urb. SIMONA SOCARICI
- Arh. Urb. MARIUS SOCARICI



**IANUARIE 2017**

CUPRINS**PARTEA I  
DISPOZITII GENERALE****CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE**

|             |                      |
|-------------|----------------------|
| ARTICOLUL 1 | Rolul RLU            |
| ARTICOLUL 2 | Domeniul de aplicare |

**PARTEA II  
REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR****CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL****SECTIUNEA 1:**

|             |                                                                   |
|-------------|-------------------------------------------------------------------|
| ARTICOLUL 3 | Reguli cu privire la pastrarea patrimoniului natural si construit |
| ARTICOLUL 4 | Terenuri agricole in extravilan                                   |
| ARTICOLUL 5 | Terenuri agricole in intravilan                                   |
| ARTICOLUL 6 | Suprafete impadurite                                              |
| ARTICOLUL 7 | Resursele subsolului                                              |
| ARTICOLUL 8 | Resurse de apa si platforme meteorologice                         |
| ARTICOLUL 9 | Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate           |
|             | Zone construite protejate                                         |

Integritate mediului si protejarea  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SPRE NESCHIMBARE  
Anexă la avizul nr.  
170656/27.01.2015  
ARHITECT S.F.

**SECTIUNEA 2:**

|              |                                                                                 |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------|
| ARTICOLUL 10 | Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public |
| ARTICOLUL 11 | Zone expuse la riscuri naturale                                                 |
| ARTICOLUL 12 | Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special               |
| ARTICOLUL 13 | Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice                     |
| ARTICOLUL 14 | Asigurarea echiparii edilitare                                                  |
| ARTICOLUL 15 | Asigurarea compatibilitatii functiunilor                                        |
| ARTICOLUL 16 | Procentul de ocupare al terenului                                               |
|              | Lucrari de utilitate publica                                                    |

**CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR****SECTIUNEA 1:**

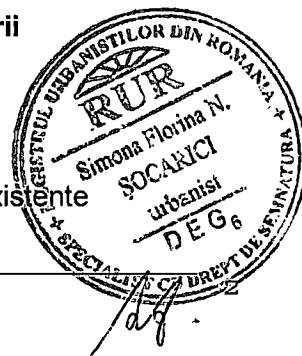
|              |                                                           |
|--------------|-----------------------------------------------------------|
| ARTICOLUL 17 | Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii       |
| ARTICOLUL 18 | Orientarea fata de punctele cardinale                     |
| ARTICOLUL 19 | Amplasarea fata de drumuri publice                        |
| ARTICOLUL 20 | Amplasarea fata de cai navigabile existente               |
| ARTICOLUL 21 | Amplasarea fata de cai ferate                             |
| ARTICOLUL 22 | Amplasarea fata de aeroporturi                            |
| ARTICOLUL 23 | Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat |
| ARTICOLUL 24 | Amplasarea fata de aliniament                             |
|              | Amplasarea in interiorul parcelei                         |

**SECTIUNEA 2:**

|              |                                                       |
|--------------|-------------------------------------------------------|
| ARTICOLUL 25 | Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii |
| ARTICOLUL 26 | Accese carosabile                                     |
|              | Accese pietonale                                      |

**SECTIUNEA 3:**

|              |                                                                |
|--------------|----------------------------------------------------------------|
| ARTICOLUL 27 | Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara               |
| ARTICOLUL 28 | Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente |
|              | Realizarea de retele edilitare                                 |



ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

**SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor**

ARTICOLUL 30 Parcelarea  
ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor  
ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

**SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejmuiiri**

ARTICOLUL 33 Parcaje  
ARTICOLUL 34 Spatii verzi  
ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

**CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE**

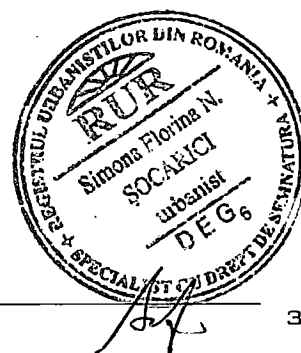
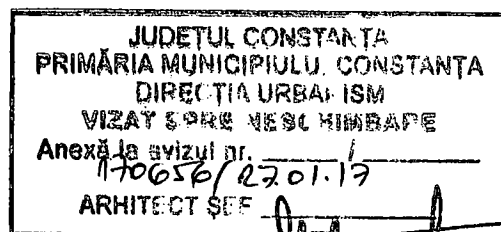
ARTICOLUL 36 Autorizarea directa  
ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

**PARTEA III  
ZONIFICAREA FUNCTIONALA**

ARTICOLUL 38 Lista zonelor si subzonelor functionale

**PARTEA IV  
PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE**

ARTICOLUL 39 Reglementari pentru zonele si subzonele functionale



## PARTEA I DISPOZITII GENERALE

### CAPITOLUL 1 PREVEDERI GENERALE

#### ARTICOLUL 1 Rolul RLU

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi obligatorii referitoare la modul de utilizare a terenului, de realizare si utilizare a constructiilor pentru intreg teritoriul ce face obiectul PUZ.
- (2) Odata aprobat, PUZ impreuna cu R.L.U. aferent acestuia constituie act de autoritate al administratiei publice locale.

#### ARTICOLUL 2 Domeniul de aplicare

- (1) Regulamentul de urbanism aferent Planului urbanistic zonal – "P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N), INCINTA KAUFAND (S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V), GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA " se aplica pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, nr. 1, actual Industriei nr.1, identificat cu numar cadastral IE 213510 si suprafata de 8455mp situat in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca limita zonei studiate, delimitat astfel:

- (a) La NORD – strada Industriei Mici
- (b) La SUD – incinta Kaufland
- (c) La EST – bd. 1 Decembrie 1918
- (d) La VEST – strada Ardealului

- (2) Pentru subzona de reglementare ZRL5, inclusa in limita zonei studiate, se mentin reglementarile urbanistice aprobate prin PUG Mun. Constanta. Eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin proiecte de urbanism elaborate ulterior.

- (3) Pentru toate celelalte terenuri incluse in limita zonei studiate, cu exceptia parcelei IE 213510 identificata la pct.1, nu se aplica prevederile prezentului Regulament. Eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin proiecte de urbanism elaborate ulterior.

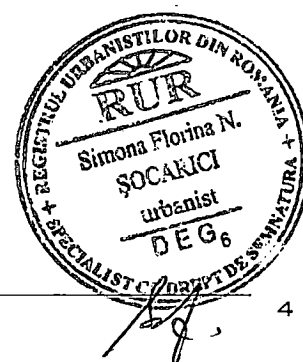
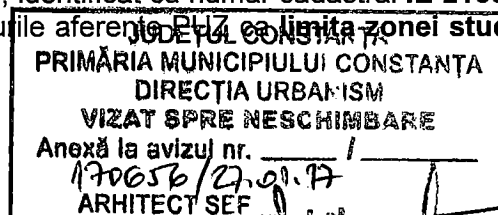
- (4) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile la nivelul parcelei cadastrale IE 213510, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.

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

- (4) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.

- (5) La emiterea autorizatiilor de construire se vor avea in vedere si se va asigura respectarea, pe langa prevederile PUZ, a tuturor legilor aplicabile care stabilesc cerinte, sarcini ori conditii speciale de utilizare a terenurilor si/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori constructii. La emiterea autorizatiilor de construire se vor lua masurile pentru asigurarea securitatii si sanatatii oamenilor, pentru asigurarea respectarii cerintelor de protectie a mediului, de protectie fata de riscurile naturale de inundatii ori alunecari de terenuri, pentru protejarea si conservarea patrimoniului construit, natural ori peisagistic protejat, pentru protejarea monumentelor istorice.

- (6) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.



## PARTEA II REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

### CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

#### SECTIUNEA 1: Reguli cu privire la pastrarea integritatii mediului si protejarea patrimoniului natural si construit

##### ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din extravilan.  
(2) Zona studiata face parte din teritoriul intravilan al Mun. Constanta.

##### ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla terenuri agricole din intravilan.

##### ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acestora nu se afla suprafete impadurite.

##### ARTICOLUL 6 Resursele subsolului

- (1) Autorizarea executării construcțiilor definitive, altele decât cele industriale, necesare exploatării și prelucrării resurselor în zone delimitate conform legii, care conțin resurse identificate ale subsolului, este interzisă.  
(2) Autorizarea executării construcțiilor industriale necesare exploatării și prelucrării resurselor identificate ale subsolului se face de către consiliile județene sau consiliile locale, după caz, cu avizul organelor de stat specializate.

##### ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita zonei studiate nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.  
(2) In limita zonei studiate nu se afla platforme meteorologice.

##### ARTICOLUL 8 Zone cu valoare peisagistica si zone naturale protejate

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor care, prin amplasament, functiune, volumetrie si aspect arhitectural - conformare si amplasare goluri, raport golplin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.  
(2) In limita zonei studiate nu se afla zone naturale protejate.

##### ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

- (2) In limita zonei studiate prin PUZ nu se afla zone construite protejate.

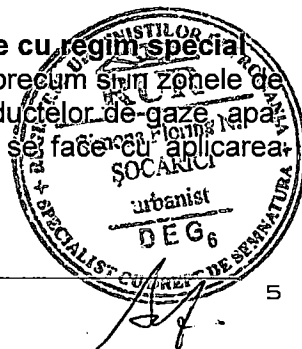
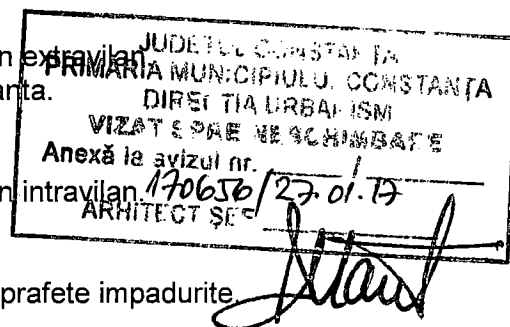
#### SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public

##### ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor sau amenajarilor in zonele expuse la riscuri naturale, cu exceptia acelor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisa.  
(2) In sensul prezentului regulament, prin riscuri naturale se intelege: alunecari de teren, nisipuri miscatoare, terenuri mlastinoase, scurgeri de torrenti, eroziuni, avalanse de zapada, dislocari de stanci, zone inundabile si altele asemenea, delimitate pe fiecare judet prin hotarare a consiliului judetean, cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

##### ARTICOLUL 11 Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special

- (1) Autorizarea executarii constructiilor in zonele expuse la riscuri tehnologice, precum si in zonele de servitute si de protectie ale sistemelor de alimentare cu energie electrica, conductelor de gaze, rețea de canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.



(2) În sensul prezentului regulament, riscurile tehnologice sunt cele determinate de procesele industriale sau agricole care prezintă pericol de incendii, explozii, radiații, surpari de teren ori de poluare a aerului, apei sau solului.

(3) Conform **ENEL DISTRIBUTIE DOBROGEA, ZONA DE REȚEA** Municipiul Constanta – operatorul de distribuție nu emite Avize de amplasament pentru planuri urbanistice (Ordin ANRE nr. 25/2016)

(4) Conform aviz **TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A.**, nr. 1567/25.10.2016: În zona lucrării propuse, TELEKOM are pozate cabluri Tc conform celor trasate pe planul de situație anexa la aviz. Conform condițiilor Avizului:

(a) toate lucrările proiectate prin prezenta documentație, în zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevăzute a se executa obligatoriu manual în prezenta delegațiilor TELEKOM.

(b) în zonele de intersecție ale rețelelor edilitare propuse cu instalațiile Tc subterane se vor respecta toate măsurile și distanțele minime prevăzute în normativele tehnice în vigoare.

(c) se interzice folosirea informațiilor referitoare la instalațiile telefonice din aviz, în alte scopuri decât cele pentru care au fost solicitate, ca și transmiterea lor către terți.

(5) Conform aviz **S.C.RAJA S.A.** nr. 838/13022 din 07.11.2016

(a) pe parcela IE 213510 există colectorul menajer Dn.250mm-Dn.300mm în care sunt racordate conducte de evacuare a apelor uzate menajere aferente obiectivelor existente, un bransament de apă Db 100mm OL contorizat prin apometru compus Dn 50/20mm.

(b) conform **HG.930/2005, cap VIII, art.30, alineat „e., privind aprobarea normelor speciale privind caracterul și marimea zonelor de protecție sanitară și hidrogeologică și a Regulamentului Tehnic al S.C.RAJA S.A.**, zonele de protecție sanitară cu regim sever cuprind:

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale conductelor de distribuție cu apă, bransamentelor de apă

- culoarele de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale colectoarelor pluviale, menajere și racordurilor de canalizare

(c) aceste zone nu se vor betona, nu se vor realiza construcții definitive sau provizorii și vor fi acoperite numai cu materiale demontabile (dale, pavele).

(d) pentru evitarea unor situații neprevăzute se vor efectua sondaje.

(e) colectorul menajer Dn250-300mm existent pe amplasament poate fi deviat către domeniul public în baza unui Aviz de deviere obținut de la S.C.RAJA S.A.

(6) Conform aviz **DISTRIGAZ SUD REȚELE** nr. 310.986.181/01.11.2016

(a) pe planul de situație anexa la aviz s-a trasat orientativ rețeaua de gaze naturale. Traseul exact al conductelor și bransamentelor de gaze naturale poate fi identificat în teren după capacele tip GN montate pe axul acestora (în cazul conductelor de oțel) sau după marcajele amplasate pe repere fixe (pentru conductele de polietilenă)

(b) în vederea asigurării funcționării normale a sistemului de distribuție gaze naturale și evitarea punerii în pericol a persoanelor, bunurilor și mediului, în zona de protecție se impun terților restricții și interdicții prevăzute de legislația în vigoare.

(c) zonele de protecție și siguranța respecta prevederile Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului. În zona de protecție nu se execută lucrări fără aprobarea prealabilă a operatorului Sistemului de Distribuție.

(d) dezvoltarea rețelei de gaze naturale se va face în funcție de solicitările de dezvoltare din zona respectivă, în conformitate cu prevederile Regulamentului privind accesul la sistemele de distribuție a gazelor naturale aprobat prin HG 1043/2004.

(e) amplasarea de obiective noi, construcții noi și lucrări de orice natură în zona de protecție a rețelelor de gaze naturale existente, se realizează numai cu respectarea Normelor tehnice pentru proiectarea și executia sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE-2008, Legii energiei electrice și a gazelor naturale nr. 123/2012 și Ordinului 47/2003 emis de Ministerul Economiei și Comerțului.

(7) Conform aviz **RADET** nr. B19701/18.11.2016

(a) pe planul de situație anexa la aviz s-au trasat orientativ rețelele termice existente.

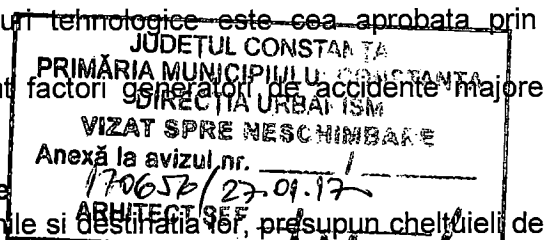
(b) conform art.5 din Legea 51/2006, furnizorul de energie termică are drept de servitute legală asupra rețelelor termice.

(c) Radet emite aviz favorabil pentru construirea obiectivului menționat cu următoarele condiții:

- înainte de inceperea lucrarilor cu 48 ore, beneficiarul are obligatia de a solicita asistenta tehnica din partea RADET Constanta, pentru evitarea eventualelor necorelari intre situatia din teren cu planurile prezentate, pentru a se evita deteriorarea accidentala a retelei de termoficare
- pentru evitarea situatiilor neprevazute se vor executa sondaje.
- in cazul deteriorarii retelelor termice existente, aflate pe amplasament, beneficiarul are obligatia repunerii lor in starea anterioara pe cheltuiala proprie si sub supravegherea reprezentantilor RADET Constanta.

## ARTICOLUL 12 Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin natura si destinatia lor, pot genera riscuri tehnologice se face numai pe baza unui studiu de impact elaborat si aprobat conform prevederilor legale.
- (2) Lista categoriilor de constructii generatoare de riscuri tehnologice este cea aprobata prin Ordinul nr.1.587 din 25 iulie 1997.
- (3) Conform G.M -007 -2000: Riscurile tehnologice sunt factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.



## ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

- (1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatia lor, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiilor publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la buget/fonduri UE este interzisa.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor poate fi conditionata, dupa caz, de stabilirea, in prealabil, prin contract, a obligatiei efectuarii, in parte sau total, a lucrarilor de echipare edilitara aferente, de catre investitorii interesati.

## ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

- (1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul Regulament - *Sectionea 1 Utilizarea functionala*.

## ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare si coeficientul de utilizare al terenului

- (1) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de inaltime caracterizeaza constructia. Fiecare dintre aceste valori trebuie sa fie cel mult egala cu valoarea maxima stabilita prin prezentul regulament. Nu este necesar ca valorile stabilite prin prezentul regulament sa conduca in mod obligatoriu la posibilitatea ca orice constructie sa atinga in mod simultan valorile maxime permise. Constrângerea data de catre cei doi indici urbanistici împreuna cu regimul de inaltime este una rezultanta prin restrictionarea simultana si comuna conform valorilor maxim admise.
- (2) Calculul indicilor urbanistici va respecta urmatoarele reguli:
  - (a) Coeficient de utilizare a terenului (CUT)-raportul dintre suprafata construita desfasurata (suprafata desfasurata a tuturor planseelor) si suprafata parcelei. Nu se iau in calculul suprafetei construite desfasurate: suprafata subsolurilor cu inaltimea libera de pâna la 1,80 m, suprafata subsolurilor cu destinatie stricta pentru gararea autovehiculelor, spatiile tehnice sau spatiile destinate protectiei civile, suprafata balcoanelor, logiilor, teraselor deschise si neacoperite, teraselor si copertinelor necirculabile, precum si a podurilor neamenajabile, aleile de acces pietonal/carosabil din incinta, scarile exterioare, trotuarele de protectie; (Legea 350/2001)
  - (b) Procent de ocupare a terenului (POT)-raportul dintre suprafata construita (amprenta la sol a cladirii) si suprafata parcelei. Suprafata construita este suprafata construita la nivelul solului, cu exceptia teraselor descoperite ale parterului care depasesc planul fatadei, a platformelor, scarilor de acces. Proiectiata la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor inchise ale etajelor se include in suprafata construita. (Legea 350/2001)

## ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

- (1) In limita zonei studiate prin PUZ se propun urmatoarele lucrari de utilitate publica:
  - (a) Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentului care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament, fara afectarea traficului existent



- (b) Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie. Investitorii privati nu vor suporta costurile privind deschiderea strazii Industriei Mici, indiferent de momentul in care se ia decizia implementarii proiectului.
- (c) Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealului, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente. Investitorii privati nu vor suporta costurile privind reamenajarea strazii Industriei Mici, indiferent de momentul in care se ia decizia implementarii proiectului.
- (d) Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentului care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

### CAPITOLUL 3 CONDITII DE AMPLASARE SI CONFORMARE A CONSTRUCTIILOR

#### SECTIUNEA 1: Reguli de amplasare si retrageri minime obligatorii

##### ARTICOLUL 17 Orientarea fata de punctele cardinale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor se face, atunci cand este posibil, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism.

##### ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

- (1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: bulevardul 1 Decembrie, strada Industriei Mici si strada Ardealului.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind amplasamentul, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.

##### ARTICOLUL 19 Amplasarea fata de cai navigabile existente

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai navigabile.

##### ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla cai ferate.

##### ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

- (1) In limita zonei studiate si in vecinatatea acesteia nu se afla aeroporturi.

##### ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat

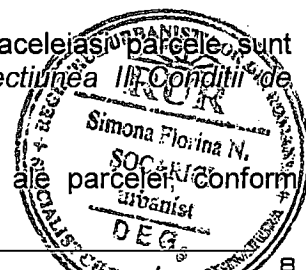
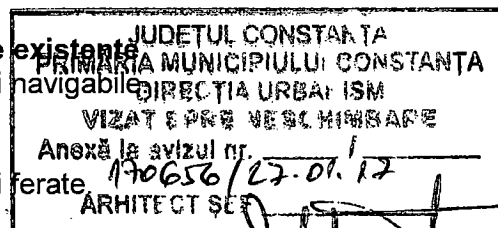
- (1) Zona studiata nu se afla in vecinatatea fasiei de protectie a frontierei de stat.

##### ARTICOLUL 23 Amplasarea fata de aliniament

- (1) Amplasarea cladirilor fata de aliniament este precizata in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.
- (2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

##### ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

- (1) Conditii de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcelei sunt precizate in cadrul reglementarilor, cuprinse in prezentul regulament – *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*.
- (2) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca se respecta:
  - a) distantele minime obligatorii fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei, conform Codului civil;



b) distantele minime necesare interventiilor in caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unitatii teritoriale de pompieri, unde este cazul.

## SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea accesurilor obligatorii

### ARTICOLUL 25 Accesuri carosabile

- (1) Accesurile carosabile pentru vizitatori la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) vor avea o latime de 9m si se vor realiza din bulvardul 1 Decembrie 1918, prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuri de cerc cu raza de 6m si din strada Ardealului
- (2) Accesul carosabil pentru aprovizionare la parcela IE 213510 (amplasamentul care a generat PUZ) se va realiza din strada Ardealului.
- (3) Accesurile carosabile mentionate la al. (1) si (2) vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1-2008 si SR 1848/2-2004.
- (4) Pe parcela IE 213510 vor fi prevazute alei carosabile cu latimea de 6,5m si parcaje.

### ARTICOLUL 26 Accesuri pietonale

- (1) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.
- (2) In sensul prezentului articol, prin accesuri pietonale se intelege caile de acces pentru pietoni, dintr-un drum public, care pot fi: trotuare, strazi pietonale, ~~piete pietonale~~, precum si orice cale de acces public pe terenuri proprietate publica sau, dupa caz, pe terenuri ~~proprietate publica~~ grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.
- (3) Accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita ~~circulatia persoanelor cu handicap si~~ care folosesc mijloace speciale de deplasare.

PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
VIZAT SI PE NESCHIMBARE

Anexa la avizul nr. 1

170656/27.09.17

## SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnică edilitară

### ARTICOLUL 27 Racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la rețelele existente.
- (2) In vecinatatea amplasamentului exista rețele de alimentare cu apa, canalizare si rețele de alimentare cu energie electrica iar racordarea noilor obiective la acestea se va realiza cu acordul detinatorilor de utilitati existente pe baza proiectelor de specialitate intocmite in acest sens.

### ARTICOLUL 28 Realizarea de rețele edilitare

- (1) Extinderile de rețele sau maririle de capacitate a rețelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate cu consiliile locale sau in conditiile convenite cu detinatorii de utilitati.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la rețeaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Alimentarea cu energie electrica a cladirii se va face prin intermediul unui post de transformare echipat cu un transformator de tip uscat de 630kVA, 20/0,4kV montat in exteriorul cladirii.

### ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra rețelor edilitare

- (1) Rețelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel sau in proprietatea detinatorilor de utilitati.
- (2) Rețelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, daca legea nu dispune altfel.
- (3) Lucrarile prevazute la alin. (1) si (2), indiferent de modul de finantare, intra in proprietatea publica.

## SECTIUNEA 4: Reguli cu privire la forma si dimensiunile terenului si ale constructiilor

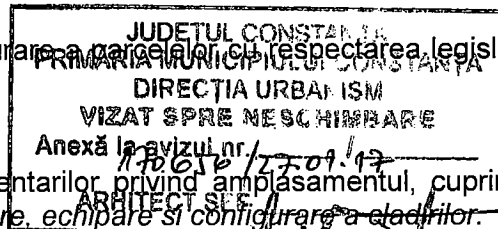
### ARTICOLUL 30 Parcelarea

- (1) Parcelarea reprezinta divizarea unui lot de teren in doua sau mai multe loturi.



(2) Prin prezentul Plan urbanistic zonal nu se propun parcelari noi, se mențin caracteristicile parcelarului existent.

(3) Se admit operațiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor, cu respectarea legislației în vigoare



### ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Regimul de inaltime este precizat în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor.*

### ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și nu depreciază aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei, așa cum este descrisă în *Sectiunea 1* a zonei de reglementare, și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă.

## SECTIUNEA 5: Reguli cu privire la amplasarea de parcaje, spatii verzi si imprejurimi

### ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executării construcțiilor care, prin destinație, necesită spații de parcare se emite numai dacă există posibilitatea realizării acestora în afara domeniului public.

(2) Stationarea autovehiculelor este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

### ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Suprafața minimă de spații verzi este precizată în cadrul reglementărilor, cuprinse în prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

### ARTICOLUL 35 Imprejurimi

(1) Imprejurimile reprezintă construcțiile sau amenajările (plantatii, garduri vii), cu caracter definitiv sau temporar amplasate pe aliniament sau pe celelalte laturi ale parcelei, pentru a delimita domeniul public de proprietatea privată.

(2) Autorizarea împrejurimilor este precizată în cadrul reglementărilor privind amplasamentul, cuprinse în prezentul regulament - *Sectiunea II Conditii de amplasare, echipare si configurare a cladirilor*

## CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

### ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

(1) Autorizațiile de construire vor fi emise direct în baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

### ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) În sensul prezentului regulament, prin destinația unui teren sau a unei construcții se înțelege modul de utilizare a acestora, conform funcțiunii prevăzute în - *Sectiunea I Utilizarea functionala.*

## PARTEA III ZONIFICAREA FUNCTIONALA

### ARTICOLUL 38 Lista zonelor functionale

ZM – ZONA MIXTA

## PARTEA IV PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

### ARTICOLUL 39 Reglementari pentru ZM – ZONA MIXTA - PARCELA 213510

**ZM - ZONA MIXTA - PARCELA IE 213510**

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

Limita zonei de reglementare propusa ZM – Zona mixta se suprapune peste subzona de reglementare ZRA4 - ZONA UNITATILOR MICI SI MIJLOCII PRODUCTIVE SI DE SERVICII DISPERSATE, conform PUG. Mun. Constanta.

Limita subzonei de reglementare aprobate prin PUG se mentine si cuprinde amplasamentul care a generat PUZ, situat pe strada INDUSTRIEI MICI NR.1, actual INDUSTRIEI NR.1, cu suprafata de 8455mp (IE 213510), parcela vecina la sud, aflata in domeniul privat de interes local (IE 245026), parcela vecina la est cu destinatia - post de transformare si parcela vecina la sud – cu destinata Spital. Din limita subzonei de reglementare ZRA4 mai face parte si incinta Kaufland, a carei destinatie pentru functiuni comerciale a fost stabilita si aprobata prin PUD. Incinta Kaufland nu face obiectul studiului si reglementarilor prezentului PUZ si Regulament aferent.

**Prezentul Regulament se aplica pentru amplasamentul ce a generat PUZ, situat pe strada Industriei Mici, nr. 1, identificat cu numar cadastral 213510 si suprafata de 8455mp .**

**Pentru toate celelalte parcele situate in limita zonei studiate, eventuale modificari ale reglementarilor urbanistice aprobate se vor studia prin planuri de urbanism elaborate ulterior.**

**Pentru subzona ZRL5, aflata in limita zonei studiate, in partea de nord, nu se aplica prevederile prezentului Regulament.**

**CONDITIONARI PRIMARE**

Conform Acord RAEDPP nr. 14075/16.12.2016, proiectul tehnic pentru amplasamentul care a generat PUZ, va contine toate detaliile privind executarea eventualelor consolidari necesare ce vor decurge din noile functiuni propuse pentru a nu afecta structura de rezistenta a cladirilor existente. Zona de lucru se va proteja cu panouri pentru a permite exploatarea normala a locuintelor proprietate de stat, in conditii de siguranta.

**SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA**

**ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE**

- functiuni comerciale (supermagazin, comert alimentar, comert nealimentar, alimentatie publica) – constructii si amenajari aferente functiunii de baza:

- Supermagazin/magazin retail (cu functiuni aferente: zona acces, zona vanzare, zona receptia marfa, zone de depozitare, zone anexe tehnice, zona administrativa si grup social)
- constructii si amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, alei si circulatii interioare, platforme, parcaje, spatii plantate, spatii verzi amenajate peisagistic, imprejmui, panouri, obiecte si mijloace publicitare, copertine parasolar, adapost carucioare si biciclete, lucrari de sprijinire si sistematizare verticala a terenului, mobilier urban, locuri de joaca pentru copii
- constructii si amenajari tehnico edilitare: bazin rezerva apa, statie de pompe incendiu, bazin retentie, post trafo, retele edilitare, panouri fotovoltaice amplasate pe acoperis si copertine, bransamente utilitati, iluminat public, platforme si spatii de colectare deseuri, organizare de santier

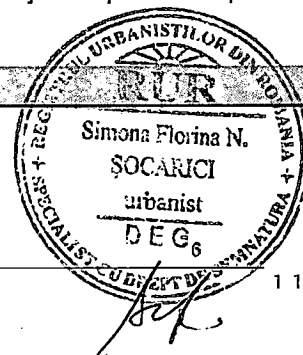
- parcaje la sol

- spatii verzi si platate amenajate peisagistic, dotate cu mobilier urban, locuri de joaca pentru copii

- constructii si amenajari tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI**

- nu sunt



**ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE**

- lucrari de terasament de natura sa afecteze amenajarile din spatiile publice si constructiile de pe parcelele adiacente
- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea apelor meteorice

**SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR****ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)**

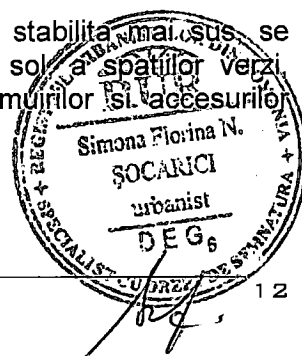
- se mentin caracteristicile parcellarului existent (suprafete, forme, dimensiuni)
- se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

**ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT****- amplasarea cladirilor fata de aliniament pe parcela IE 213510:**

- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul bulevardului 1 Decembrie 1918, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 5m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- amplasarea cladirilor fata de aliniamentul strazilor Industriei Mici si Ardealului, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m fata de aliniament. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea obiectelor publicitare, a mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile, precum si a echipamentelor tehnico-edilitare

**ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR****- amplasarea cladirilor fata de limitele laterale pe parcela IE 213510 (parcela IE 213510 nu are limita posterioara):**

- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcare aferenta blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 1m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de fatadele blocului P+8 existent, se va realiza cu respectarea unor retrageri minime de 6,5m ( fatada vest bloc), respectiv 7m (fatada sud bloc), conform retragerilor marcate pe planul U03- Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului
- amplasarea cladirilor fata de limita laterala de proprietate fata de parcela IE 245026 si parcela aferenta Spital, se va realiza cu respectarea unei retrageri minime de 6m, conform retragerilor marcate pe planul U03 - Reglementari urbanistice. Acesta distanta poate creste in functie de considerente tehnice ale obiectivului.
- in interspatiul rezultat intre limitele laterale si retragerea minima stabilita mai sus, se admite amplasarea mobilierului urban, amenajarea parcajelor la sol, a spatiilor verzi, plantatiilor de aliniament, a locurilor de joaca, realizarea imprejmuirilor si accesurilor pietonale si carosabile



**ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLADIRILOR UNELE FATA DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA**

- pe o parcela se pot construi unul sau mai multe corpuri de cladire, constructii si amenajari aferente functiunii de baza, conform Sectiunea I – art.1.
- amplasarea cladirilor unele fata de altele va respecta distantele minime de prevenire a incendiilor precum si alte norme specifice

**ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI**

- se vor respecta prevederile Capitolului 3 – Conditii de conformare si amplasarea a constructiilor
- Accesuri carosabile pentru parcela IE 213510**

- parcela va avea minim trei accesuri carosabile amenajate din strazile existente
- pentru constructiile comerciale se vor asigura accesuri carosabile separate pentru consumatori, personal și aprovizionare.
- accesurile carosabile pentru vizitatori la parcela IE 213510 vor avea o latime de 9m si se vor realiza din bulvardul 1 Decembrie 1918, prin intreruperea trotuarului si racordarea la banda carosabila de acces prin arcuiri de cerc cu raza de 6m si din strada Ardealului
- Accesul carosabil pentru aprovizionare la parcela IE 213510 se va realiza din strada Ardealului.
- Accesurile carosabile mentionate la al. (1) si (2) vor fi semnalizate conform prevederilor SR 1848/1-2008 si SR 1848/2-2004.
- Pe parcela IE 213510 vor fi prevazute alei carosabile cu latimea de 6,5m si parcaje.

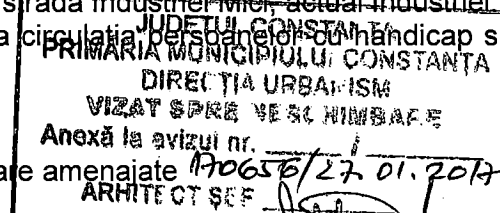
- in toate cazurile, configuratia accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor

**Accesuri pietonale**

- accesurile pietonale la amplasament se pot realiza din circulatiile pietonale aferente strazilor adiacente, respectiv Bd. 1 Decembrie 1918, strada Ardealului, strada Industrii Mici, actual Industrii
- accesurile pietonale vor fi conformate astfel incat sa permita circulatia persoanelor cu handicap si care folosesc mijloace speciale de deplasare.

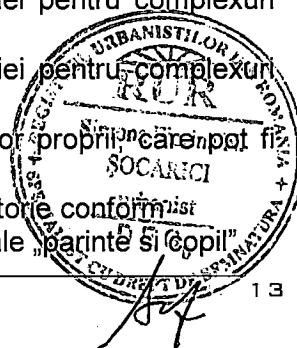
**Circulatii interioare pe parcele**

- circulatia interioara se va realiza pe alei si platformele interioare amenajate

**ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR**

- stationarea autovehiculelor se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice
- autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai daca exista posibilitatea realizarii acestora in afara domeniului public.
- conform Anexei nr.5 a Regulamentului General de Urbanism aprobat cu HG. NR.525/1996, necesarul de parcaje va fi dimensionat astfel:

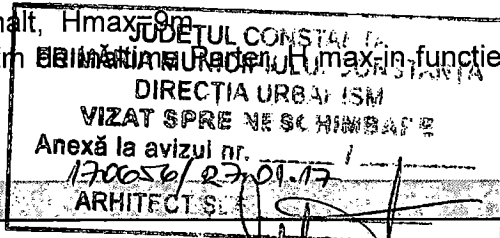
- Pentru constructiile comerciale vor fi prevăzute locuri de parcare pentru clienți, după cum urmează:
  - un loc de parcare la 200 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de până la 400 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 100 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru unități de 400-600 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 50 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de 600-2.000 m<sup>2</sup>;
  - un loc de parcare la 40 m<sup>2</sup> suprafață desfășurată a construcției pentru complexuri comerciale de peste 2.000 m<sup>2</sup>.
- La acestea se vor adăuga spațiile de parcare sau garare a vehiculelor proprii care nu pot fi amplasate independent de parcajele clienților.
- Vor fi prevazute locuri de parcare pentru persoane cu deficianta locomotorie conform normativului NP 051/2012 aprobat prin Ordinul 649/2013 si locuri speciale „parinte si copil”



- Parcajele la sol pot fi amenajate cu dale inierbate
- In spatiul de retragere al cladirilor fata de aliniament, se pot amplasa parcaje la sol amenajate cu dale inierbate

#### ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- constructiile vor avea regim de inaltime maxim P+1E/Parter inalt, H<sub>max</sub>=9m
- constructiile aferente echiparii tehnico edilitare vor avea regim de inaltime maxim P+1E/Parter inalt, H<sub>max</sub> in functie de cerintele tehnice - se va stabili la faza DTAC
- obiectele publicitare, tip "Unipol" vor avea H<sub>max</sub>=20m



#### ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- aspectul exterior va fi subordonat cerintelor tehnice specifice functiunilor
- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna si va exprima caracterul programului
- fatadele laterale si posterioare vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala
- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indeajuns, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.)
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona
- pe acoperisul cladirilor se admite amplasarea de panouri fotovoltaice

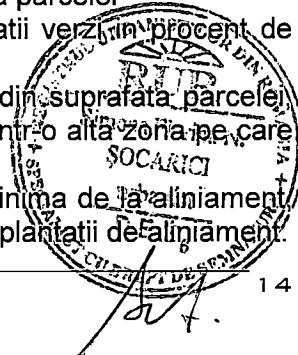
#### ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- constructiile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice existente conform necesitatilor si specificului
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- alimentarea cu apa a cladirilor se va realiza prin intermediul unui bransament din rețeaua publica de alimentare cu apa aflata in apropierea amplasamentului.
- apele uzate menajere colectate de la obiectele sanitare, se vor evacua gravitațional prin curgere liberă la rețeaua de canalizare care se va executa in incinta.
- apele colectate in rețeaua exterioara de canalizare se vor directiona catre rețeaua publica de canalizare.
- apele meteorice ce provin din ploi sau din topirea zăpezilor de pe acoperisul clădirii se vor colecta cu ajutorul jgheaburilor si vor fi evacuate in rețeaua de canalizare exterioara prin burlane.
- apele pluviale de pe suprafata parcajelor supraterane vor fi colectate cu ajutorul gurilor de scurgere si directionate spre separatorul de hidrocarburi.
- deseurile rezultate pe fiecare amplasament, precum si cele rezultate in urma procesului de construire/desfiintare vor fi depozitate pe amplasament si colectate conform avizului obtinut in acest sens.
- pe fiecare parcela va fi prevazut un spatiu pentru colectare deseuri in containere

#### ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- se vor respecta prevederile HCJC nr.152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului de arbusi, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta.

- Pentru constructii cu functiuni comerciale – minim 50% din suprafata parcelei
- pe parcela IE 213510, se va amenaja la sol si intretine o suprafata de spatii verzi in procent de minim 19% din suprafata acesteia, respectiv 1606,45mp
- Investitorul va compensa spatiul verde necesar pana la procentul de 50% din suprafata parcelei, conform hotararii Consiliului judetean (diferenta de compensat 2621,05mp), intr-o alta zona pe care Primaria va dispune.
- pe parcela IE 213510, in interspatiul rezultat intre aliniament si retragerea minima de la aliniament se vor amenaja spatii verzi amenajate peisagistic dotate cu mobilierului urban, plantatii de aliniament.



- se va reamenaja peisagistic spatiul verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a parcelei IE 213510, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe acesta parcela. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.
- se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiilor sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimum necesar pentru accesuri si circulatii.

**ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI**

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente, cu inaltimi de maxim 2m din care un soclu de 0,60m si vor fi dublate de gard viu.
- imprejmuirile catre limitele laterale vor avea inaltimea de maxim 2.20 metri
- parcela IE 213510 nu va fi imprejmuita catre bulevardul 1 Decembrie 1918, pe toata lungimea, intre blocul P+8 si incinta Spital.

**SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI****ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI**

POTmaxim = 50% AC

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

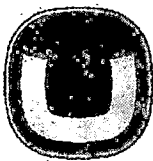
CUTvolumetric = 4,5mc/ mp / CUT=1 ACD

JUDEȚUL CONSTANȚA  
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANȚA  
DIRECȚIA URBANISM  
VIZAT ȘI PRE NEȘCHIMBARE  
Anexă la avizul nr. 170656/27.01.17  
ARHITECT ȘEF

INTOCMIT,  
URB.SIMONA SOCARICI

VERIFICAT,  
ARH. MARIUS SOCARICI





U S O N I A  
A R H I T E C T U R A \* U R B A N I S M \* D E S I G N

U S O N I A

J13/4352/12.12.2008

COD FISCAL RO24863505

CONT CURENT NR. RO44BRDE140SV66488561400, B.R.D. AGENTIA MAMAIA

SEDIU SOCIAL - CONSTANTA, B-DL MAMAIA, NR. 79, BL. LS3, SC. A, ET. PARTER, AP. 1

TELEFON/FAX +40.341.401.763

PUNCT DE LUCRU - CONSTANTA, STR. OLEG DANOVSKI, NR. 40, BL. BM2, SC. A, PARTER

EMAIL office.usonia@gmail.com

## VOLUMUL 3

### PLAN DE ACTIUNE aferent PLANULUI URBANISTIC ZONAL –

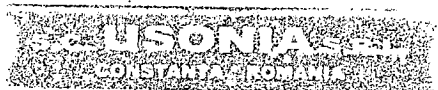
„P.U.Z. - DELIMITAT DE STR. INDUSTRIEI MICI (N) , INCINTA KAUF LAND  
(S), BD. 1 DECEMBRIE 1918 (E) SI STRADA ARDEALULUI (V),  
GENERAT DE IMOBILUL SITUAT IN STR. INDUSTRIEI MICI NR.1, actual  
INDUSTRIEI NR.1, MUN.CONSTANTA”,  
AVIZ DE OPORTUNITATE nr.84847/ 13.10.2016

INITIATOR: DOBROGEA GRUP S.A..

PROIECTANT GENERAL: SZBA BIROU DE ARHITECTURA

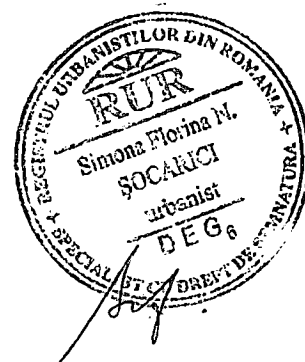
PROIECTANT DE SPECIALITATE PUZ: S.C. USONIA S.R.L.

- Urb. SIMONA SOCARICI
- Arh. Urb. MARIUS SOCARICI



URBANISM \* ARHITECTURA \* DESIGN  
NR. 1

IANUARIE 2017





## PARTEA I CATEGORII DE COSTURI

### CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI

Pentru parcela IE 213510 aflata in proprietatea privata a initiatorului PUZ, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Racordarea, realizarea si asigurarea echiparii tehnico-edilitare
- Sistematizarea terenului
- Realizarea etapizata a investitiilor: edificare constructie noua – cladire magazin Lidl, realizarea accesuri carosabile si pietonale, amenajare spatii verzi, parcaje, locuri de joaca copii
- Crearea unei benzi suplimentare pe bulevardul 1 Decembrie, in locul spatiilor de parcare existente, in dreptul amplasamentul care a generat PUZ pentru amenajarea accesului la amplasament
- Reamenajarea peisagistica a spatiului verde existent de-a lungul bd. 1 Decembrie, aflat la limita de proprietate a amplasamentului care a generat PUZ, in cadrul unui proiect unitar si coerent, odata cu realizarea obiectivului pe amplasamentul care a generat PUZ. Spatiul verde va avea caracter de spatiu verde tip scuar urban, deschis publicului. Va fi amenajat mobilier urban si loc de joaca pentru copii.

### CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE

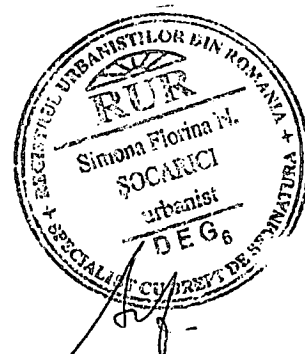
A. Pentru suprafetele de teren aflate in domeniul public sau privat al Mun. Constanta, investitiile vor fi finantate de catre autoritatile publice.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Realizarea lucrarilor aferente obiectivelor de utilitate publica propuse

B. In limita PUZ, se propune realizarea urmatoarelor **obiective de utilitate publica** ale caror costuri revin autoritatilor publice:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie.
- Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente.





## PARTEA II ETAPIZAREA INVESTITIILOR PROPUSE

Pentru parcela IE 213510 aflata in proprietatea privata a initiatorului PUZ cu investitii finantate exclusiv din fonduri private, se propune urmatoarea etapizare:

| INVESTITIE                                                                                                        | FINANTATOR        |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private                  | Investitor privat |
| Realizarea echiparii tehnico edilitare – extindere/realizare retele                                               | Investitor privat |
| Realizarea accesurilor carosabile si pietonale, a parcajelor la sol, amenajare banda suplimentara bd. 1 Decembrie | Investitor privat |
| Edificare constructie magazin Lidl                                                                                | Investitor privat |
| Racordarea la echiparea tehnico-edilitara                                                                         | Investitor privat |
| Realizarea spatiilor verzi amenajate, a locurilor de joaca pentru copii                                           | Investitor privat |

Pentru suprafetele de teren aflate in domeniul public sau privat al Mun. Constanta cu investitii finantate din fonduri publice, se propune urmatoarea etapizare:

| INVESTITIE                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | FINANTATOR          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice aferente investitiilor private                                                                                                                                                                                                           | Autoritatea publica |
| Executarea racordarii carosabilului strazii Industriei Mici la carosabilul bd. 1 Decembrie 1918, cu semnalizare rutiera pentru permiterea numai a virajului de intrare dinspre bd. 1 Decembrie                                                                                                             | Autoritatea publica |
| Reamenajarea strazii Industriei Mici pe tronsonul cuprins intre bd. 1 Decembrie si str. Ardealui, ca sens unic de circulatiei cu platforma carosabila de 4m si alveole de parcare "in unghi" pe latura de nord, cu reamenajarea trotuarelor la o latime de 2,2m, fara afectarea spatiilor verzi existente. | Autoritatea publica |

COORDONARE,  
Urb. SIMONA SOCARICI

