



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru zona delimitată de șos. Industrială, str. Celulozei și alei de acces,
inițiator SC Media Outpost SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 30.05, 2019.

Luând în dezbateră expunerea de motive a domnului primar Decebal Făgădău înregistrată sub nr. 91642/10.05.2019, raportul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, referatul Direcției urbanism nr. 91630/10.05.2019, precum și avizul nr. 91616/10.05.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27¹ lit. c) 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 avizul de oportunitate nr. 119929/05.10.2017 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 șos. Industrială, str. Celulozei și alei de acces, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PŪZ-ul, situat în șos. Industrială nr. 22, în suprafață de 2159,97 mp (potrivit actelor de proprietate) și 2196 mp (potrivit măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 200129, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Media Outpost SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 1256/13.09.2016 la Biroul individual notarial Daniela Uidumac.

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

Art. 3 - Începând cu data adoptării prezentei își încetează aplicabilitatea HCL nr. 153/2005 privind aprobare PUD - construire depozit farmaceutic și

parcare, str. Industrială, teren în suprafață de 2159,97 mp, proprietate SC A&A Medical SRL.

Art. 4 - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism în vederea aducerii la îndeplinire și spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Media Outpost SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

24 pentru, — împotrivă, 1 abțineri.

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

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

NICOLAE CRISTINA

CONTRASEMNEAZĂ,

SECRETAR,

ENACHE MARCELA

CONSTANȚA

NR. 221 / 30.05 2019

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

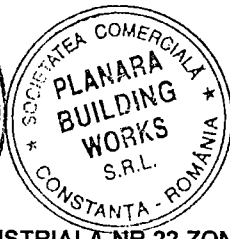
VOLUMUL 2
REGULAMENT LOCAL DE URBANISM
aferent

PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ)
SOSEUA INDUSTRIALA NR.22 - ZONA TERMINAL RATC,
MUN CONSTANTA

Proiect nr. 11/2017

INITIATOR: MEDIAOUTPOST S.R.L.

IUNIE 2018



PLANARA
building works

PROIECT # 11/2017
P.U.Z. a SOSEI INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

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

SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la siguranta constructiilor si la apararea interesului public
ARTICOLUL 10	Zone expuse la riscuri naturale
ARTICOLUL 11	Zone cu riscuri tehnologice si zone de protectie cu regim special
ARTICOLUL 12	Constructii cu functiuni generatoare de riscuri tehnologice
ARTICOLUL 13	Asigurarea echiparii edilitare
ARTICOLUL 14	Asigurarea compatibilitatii functiunilor
ARTICOLUL 15	Procentul de ocupare al terenului
ARTICOLUL 16	Lucrari de utilitate publica

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
ARTICOLUL 18	Amplasarea fata de drumuri publice
ARTICOLUL 19	Amplasarea fata de cai navigabile existente
ARTICOLUL 20	Amplasarea fata de cai ferate
ARTICOLUL 21	Amplasarea fata de aeroporturi
ARTICOLUL 22	Retrageri fata de fâsia de protectie a frontierei de stat
ARTICOLUL 23	Amplasarea fata de aliniament
ARTICOLUL 24	Amplasarea in interiorul parcelei
SECTIUNEA 2:	Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii
ARTICOLUL 25	Accese carosabile
ARTICOLUL 26	Accese pietonale
SECTIUNEA 3:	Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara
ARTICOLUL 27	Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ARTICOLUL 28

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 imprejmui

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

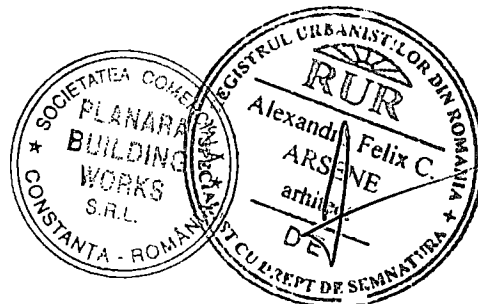
ANEXA LA AVIZUL NR. 1/25.05.2019

PARTEA IV

PREVEDERI LA NIVELUL ZONELOR FUNCTIONALE

ARTICOLUL 39

Reglementari pentru zonele si subzonele functionale



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

PARTEA I
DISPOZITII GENERALE

CAPITOLUL 1 - PREVEDERI GENERALE

Articolul 1 – Definitie si scop

- (1) Regulamentul local de urbanism este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe intreaga suprafata a parcelelor reglementate prin prezentul PUZ.
- (2) Scopul prezentului Plan urbanistic zonal este stabilirea unor noi reglementari urbanistice pentru amplasamentul care a generat Planul Urbanistic Zonal, reprezentat de: **cuprinde imobilul situat pe Soseua Industrială, nr.22, inscris in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129**, conform **Certificatului de Urbanism nr. 2616/28.08.2017** si **Avizului de oportunitate nr. 119929/05.10.2017**, eliberate de Primaria Mun. Constanta.
- (3) 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 prezentului Plan urbanistic zonal **se aplica** in teritoriului marcat pe planurile aferente PUZ ca **limita zonei studiate**, delimitat astfel:
 - a) La nord: proprietate privata, teren viran
 - b) La sud: terenuri proprietate privata
 - c) La est: teren proprietate privata si strada Soseua Industrială
 - d) La vest: teren proprietate privata si strada Soseua Industrială
- (2) Amplasamentul care a generat PUZ este teren viran in suprafata totala de **2159,97mp.**, avand categoria de folosinta "curti constructii", situat in intravilanul Municipiului Constanta, **inscris in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129**, are urmatoarele caracteristici:
 - a) La nord – teren proprietate privata, teren viran
 - b) La sud – Prolungire Soseua Industrială
 - c) La est – Strada Celulozei
 - d) La vest – Statie spalare vagoane
- (3) Prevederile prezentului Regulament local de urbanism **se aplica** obligatorii aplicabile in zona reglementata, pana la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea conditiilor si limitelor de recunoastere a dreptului de construire.
- (4) 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.
- (5) Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului urbanistic zonal, contine norme obligatorii pentru autorizarea executarii lucrarilor de constructii.
- (6) 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.
- (7) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor Planului urbanistic zonal aprobat.

Primăria Municipiului Constanta
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHEMARE
Anexă la avizul nr. 91616/10.05.2015

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

PARTEA II

REGULI DE BAZA PRIVIND MODUL DE OCUPARE AL TERENURILOR

CAPITOLUL 2 TERENURI SI ZONE CU REGIM SPECIAL

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

ARTICOLUL 3 Terenuri agricole in extravilan

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

ARTICOLUL 4 Terenuri agricole in intravilan

- (1) In limita PUZ nu se afla terenuri agricole in intravilan.

ARTICOLUL 5 Suprafete impadurite

- (1) In limita PUZ 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.
- (3) In cazul identificării de zone cu resurse in intravilanul localitatii, modalitatea exploatarii acestora va face obiectul unui studiu de impact aprobat conform legii.
- (4) Zonele care contin resurse identificate ale subsolului, delimitate potrivit legii, se comunica la consiliile județene prin ordin al presedintelui Agentiei Natinale pentru Resurse Minerale, pentru fiecare judet.

ARTICOLUL 7 Resurse de apa si platforme meteorologice

- (1) In limita PUZ nu se afla cursuri de apa, lucrari de gospodarire si de captare a apelor.
- (2) In limita PUZ 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 gol/plin, materiale utilizate, invelitoare, paleta cromatica etc. - depreciaza valoarea peisajului este interzisa.
- (2) In limita zonei reglementate prin PUZ nu se afla zone naturale protejate.

ARTICOLUL 9 Zone construite protejate

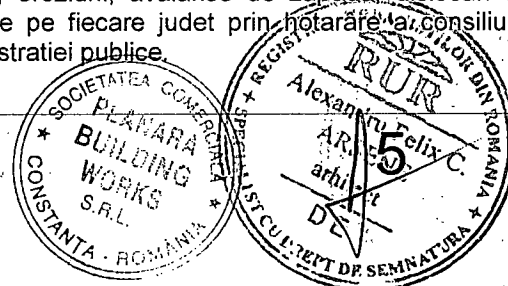
- (1) In limita PUZ nu se afla zone construite protejate.

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

ARTICOLUL 10 Zone expuse la riscuri naturale

- (1) 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.

PLANARA BUILDING WORKS
str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania
email: office@planara.ro I telefon: 0374030910



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(2) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor in limita zonei reglementate prin PUZ, va tine cont de recomandarilor Studiului Geotehnic.

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, apa, canalizare, cailor de comunicatie si altor asemenea lucrari de infrastructura se face cu aplicarea restrictiilor specifice, conform cadrului normativ in vigoare.

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

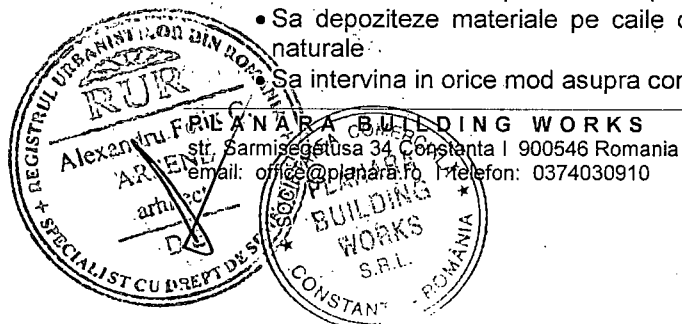
(3) Conform avizului de amplasament 17497/04.12.2017 emis de RAJA CONSTANTA:

- Pe amplasamentul studiat exista conducta magistrala de apa Dn 600mm OL, colectorul pluvial Dn 300mm Azb in care este executat un racord. La limita amplasamentului exista conducta de distributie apa Dn 200mm OL.
- Pe teren exista un bransament de apa Dn 40mm PEHD, contorizat prin apometrul Dn 20mm, bransament executat din conducta de distributie apa Dn 300OL situata pe strada Prelungirea Soseua Industriala.
- Pentru o pozitionare cat mai exacta a traseelor conductelor de apa si canalizare existente in zona studiata, in fazele de proiectare urmatoare PUZ-ului, respectiv obtinerea autorizatiei de construire, beneficiarii au obligatia executarii de sondaje in prezenta reprezentantilor SC RAJA SA.
- Conform HG 930/2005, cap VIII, art. 30, alin. "e", culoarul de teren de 10m stanga –dreapta de la generatoarele exterioare ale conductei magistrale de apa Dn 600mm OL ce cuprinde zona sanitara cu regim sever, precum si culoarul de teren de 3m stanga-dreapta de la generatoarele exterioare ale pluvialului si racordului pluvial reprezinta zona de protectie si siguranta, nu se vor betona, nu se vor realiza constructii provizorii sau definitive. In aceste zone terenul va fi acoperit cu material demontabil (dale, pavele).
- Viitoarele obiective propuse se vor amplasa respectand conditiile de mai sus sau conductele existente pe amplasament vor fi deviate in domeniul public.

(4) Conform avizului de amplasament emis de JUDETUL CONSTANTA, PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA nr. 312.096.472/14.11.2017:

- Pe planul de situatie s-au trasat orientativ componentele sistemului de gaze naturale aflate in exploatarea societatii. Traseul exact al conductelor si bransamentelor poate fi identificat pe teren dupa capacele tip GN montate pe axul acestora (in cazul conductelor de otel) sau dupa marcasele amplasate pe repere fixe (pentru conductele din polietilena).
- In imediata vecinatate a terenurilor analizate sunt retele de distributie a gazelor naturale.
- In vederea sigurarii functionarii normale a sistemului de distributie gaze naturale si evitarea punerii in pericol a persoanelor, bunurilor, mediului, in zona de protectie se impun teritiilor 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 executa lucrari fara aprobarea prealabila a operatorului sistemului de distributie.
- Conform Legii energiei electrice si a gazelor naturale nr. 123/2012, art.190, pentru protectia obiectivelor/sistemelor din sectorul gazelor naturale se interzice teritiilor:
 - Sa realizeze constructii de orice fel in zona de siguranta a obiectivelor de gaze naturale
 - Sa efectueze sapaturi sau lucrari de orice fel in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale, fara avizul prealabil al operatorului de sistem
 - Sa depoziteze materiale pe caile de acces si in zona de protectie a obiectivelor de gaze naturale

Sa intervina in orice mod asupra conductelor, echipamentelor si instalatiilor de gaze naturale



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(5) Conform avizului E-DISTRIBUTIE DOBROGEA, nr.200476474/10.11.2017:

- a) In zona studiata exista LES 6Kv.
- b) Noul obiectiv poate fi racordat la retea existenta.
- c) Se va reveni cu o noua documentatie la faza DTAC, pentru fiecare constructie ce se va realiza, in vederea obtinerii unui nou aviz.

(6) Conform avizului TELEKOM ROMANIA COMMUNICATIONS S.A., nr.1776/14.11.2017:

- a) In limita zonei studiate exista amplasate retele de comunicatii conform planului anexa la aviz.
- b) Toate lucrarile proiectate in zona cablurilor telefonice subterane, vor fi prevazute a se executa obligatoriu manual si in prezenta delegatiilor TELEKOM. In zonele de intersectie ale retelor edilitare propuse cu instalatiile Tc subterane se vor respecta toate masurile si distantele minime prevazute in normativele tehnice in vigoare.

(7) Conform avizului de amplasament emis de RADET Constanta nr. B 21460/04.12.2017, RADET nu detine retele termice pe amplasament.

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 - factori generatori de accidente majore datorate activitatilor umane.

ARTICOLUL 13 Asigurarea echiparii edilitare

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin dimensiunile si destinatiile, presupun cheltuieli de echipare edilitara ce depasesc posibilitatile financiare si tehnice ale administratiei publice locale ori ale investitorilor interesati sau care nu beneficiaza de fonduri de la bugetul de stat este interzisa.

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

(3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, este interzisa.

(4) Asigurarea dotarii cu utilitatile necesare functionarii obiectivului propus va reveni in totalitate investitorilor privati.

(5) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

(6) Fiecare parcela va dispune de o platforma sau de un spatiu interior destinate colectarii deseurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectiva a deseurilor si accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe cladiri, in functie de dimensiuni si de functiune.

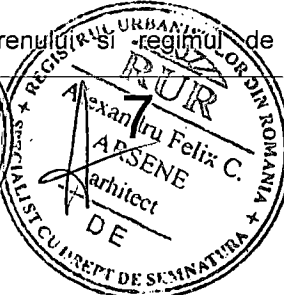
ARTICOLUL 14 Asigurarea compatibilitatii functiunilor

(1) Utilizarile admise, utilizarile admise cu conditionari si utilizarile interzise sunt precizate si detaliate in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul Regulament.

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

(3) Procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului si regimul de

PLANARA BUILDING WORKS
str. Sarmisegetusa 34 Constanta I 900546 Romania
email: office@planara.ro I telefon: 0374030910



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

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 la posibilitatea unei constructii de a atinge in mod simultan valorile maxime permise.

(4) Orice derogare de la prevederile prezentului regulament privind indicii urbanistici se face conform legii.

ARTICOLUL 15 Procentul de ocupare 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. Proiectia la sol a balcoanelor a caror cota de nivel este sub 3,00 m de la nivelul solului amenajat si a logiilor închise ale etajelor se include în suprafata construita. (Legea 350/2001)

ARTICOLUL 16 Lucrari de utilitate publica

(1) Pe amplasamentul care a generat PUZ nu sunt propuse lucrari de utilitate publica.

(2) In limita zonei studiate prin PUZ nu se propun obiective de utilitate publica.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
ANEXA LA AVIZUL NR. 916/16.10.05.12

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, cu respectarea conditiilor si a recomandarilor de orientare fata de punctele cardinale, conform anexei nr. 3 la Regulamentul General de Urbanism;

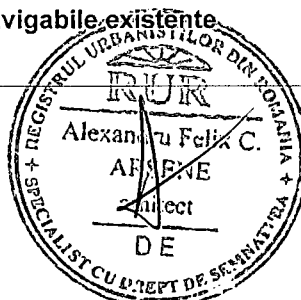
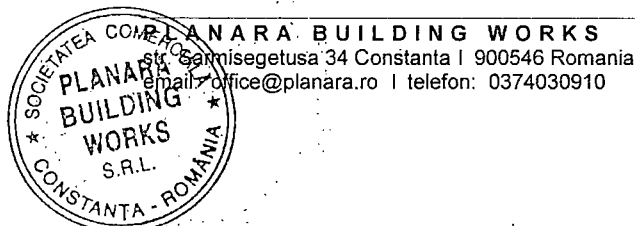
ARTICOLUL 18 Amplasarea fata de drumuri publice

(1) In limita zonei studiate, drumurile publice sunt strazi din intravilanul Mun. Constanta: Soseua Industrială si strada Celulozei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor fata de strazile existente si propuse, se va face cu respectarea retragerilor prevazute fata de limitele de proprietate precizate in cadrul reglementarilor privind subzonele de reglementare 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 PUZ nu se afla cai navigabile.



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. - SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ARTICOLUL 20 Amplasarea fata de cai ferate

- (1) In limita PUZ nu se afla cai ferate.
- (2) In partea de nord a parcelei inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129, la o distanta de cca. **20,10m fata de limita de proprietate**, conform masuratorilor cadastrale se afla o linie de cale ferata.
- (3) Pe parcela inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129, se afla o constructie - hala (depozit farmaceutic) notata in documentatia cadastrala cu C1, cu regim de inaltime P+1E PARTIAL, situata la o distanta de cca. **22m** fata de calea ferata.
- (4) Conform Ordonantei de urgenta nr. 12/1998 privind transportul pe caile ferate romane si reorganizarea Societatii Nationale a Cailor Ferate Romane, **pe planurile PUZ au fost marcate zona de siguranta si zona de protectie fata de infrastructura feroviara, respectiv 20m si 100m din axul caii ferate existente la est de limita zonei studiate.**
- (5) Parcela inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 si constructia existenta notata in documentatia cadastrala cu C1, nu se afla in zona de siguranta a caii ferate.
- (6) In zona de protectie a infrastructurilor feroviare se pot amplasa, cu avizul Ministerului :
 - a) constructii si instalatii aferente exploatarii si intretinerii liniilor de cale ferata;
 - b) constructii si instalatii pentru exploatarea materialului rulant si a mijloacelor de restabilire a circulatiei;
 - c) instalatii fixe pentru tractiune electrica;
 - d) instalatii de semnalizare, centralizare, bloc de linie automat, telecomunicatii, transmisiuni de date si constructiile aferente acestora.
- (7) Constructiile care se amplaseaza in zona de protectie a infrastructurii feroviare situata in intravilan se autorizeaza cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor.
- (8) In sensul prezentului regulament, prin **zona de protectie a infrastructurii feroviare se intelege fasia de teren, indiferent de proprietar, cu latimea de 100 m masurata de la limita zonei cadastrale C.F.R., situata de o parte si de alta a caii ferate.**
- (9) Lucrarile de investitii ale agentilor economici si ale institutiilor publice, care afecteaza zona de protectie a infrastructurii feroviare, se vor autoriza numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Transporturilor si anume:
 - a) cai ferate industriale;
 - b) lucrari hidrotehnice;
 - c) traversarea caii ferate de catre drumuri prin pasaje de nivelate;
 - d) subtraversarea liniilor de cale ferata de retele de telecomunicatii, energie electrice, conducte sub presiune de apa, gaze, produse petroliere, termotehnologice si canale libere.
- (10) In zona de protectie a infrastructurii transporturilor feroviare se interzic:
 - a) amplasarea oricaror constructii, depozite de materiale sau infiintarea de plantatii care impiedica vizibilitatea liniei si a semnalelor feroviare;
 - b) efectuarea oricaror lucrari care, prin natura lor, ar provoca alunecari de teren, surpari sau ar afecta stabilitatea solului prin taierea copacilor, extragerea de materiale de constructii sau care modifica echilibrul panzei freatice subterane;
 - c) depozitarea necorespunzatoare de materiale, substante sau deseuri care contravin normelor de protectie a mediului sau care ar putea provoca degradarea infrastructurii cailor ferate romane, a zonei de protectie a infrastructurii cailor ferate romane, precum si a conditiilor de desfasurare normala a traficului.
- (6) Depozitarea sau manipularea unor materiale, substante sau deseuri de felul celor prevazute la alin. (5) lit. c) este permisa numai cu respectarea conditiilor stabilite de Compania Nationala de Cai Ferate "C.F.R." - S.A.
- (7) Amenajarile si instalatiile de manipulare, de transvazare sau de depozitare a materialelor, substantelor sau deseurilor prevazute la alin. (6) se pot realiza pe baza de studii privind implicatiile asupra activitatii feroviare si de mediu executate de unitati de proiectare autorizate, pe baza avizului Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si cu autorizatia Ministerului Lucrarilor Publice Transporturilor si Locuintei.

PLANARA BUILDING WORKS
str. Sarmisgetusa 34 Constanta | 900546 Romania
email: office@planara.ro | telefon: 0374030910



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(8) Cedarea, transferul, ocuparea temporara sau definitiva a terenului din patrimoniul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A., pentru lucrarile de interes public, atat în intravilan cat si în extravilan, se fac numai cu avizul Companiei Nationale de Cai Ferate "C.F.R." - S.A. si al Ministerului Lucrarilor Publice, Transporturilor si Locuintei.

(9) Conform avizului Sucursalei Regionale CF Constanta nr. 7/2/4072/19.12.2017:

a) zona studiata este situata pe partea dreapta a liniilor din Antestatia CF Palas, de la km 2+050 la km 2+090.

b) liniile CF din Antestatia CF Palas, impreuna cu terenul pe care sunt amplasate acestea fac parte din infrastructura feroviara privata CNCF „CFR” S.A..

c) limita zonei CF variaza între 16 si 28m, masurata din axul liniei de cale ferata.

d) limita incintei studiate – parcela cu suprafata de 2196mp, IE 200129, coincide cu limita zonei CF.

e) conditie: proprietarii isi vor asuma responsabilitatea privind impactul supra mediului produs de circulatia trenurilor din zona (zgomot, vibratii, etc)

e) conditie: se vor respecta prevederile stabilite de „Normele tehnice privind proiectarea si executarea adaposturilor de protectie civila in subsolul constructiilor noi” – MAI, 1999, cap.II, art 27., in care se precizeaza suprafata din jurul cladirii care trebuie sa ramana libera de constructii.

ARTICOLUL 21 Amplasarea fata de aeroporturi

(1) In limita PUZ nu se afla aeroporturi.

ARTICOLUL 22 Retrageri fata de fâșia de protectie a frontierei de stat

(1) Limita PUZ 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.

(2) In sensul prezentului regulament, prin aliniament se intelege limita dintre domeniul privat si domeniul public.

ARTICOLUL 24 Amplasarea in interiorul parcelei

(1) Conditile de amplasare a cladirilor unele fata de altele in interiorul aceleiasi parcele este precizata in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament.

(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.

SECTIUNEA 2: Reguli cu privire la asigurarea acceselor obligatorii

ARTICOLUL 25 Accese carosabile

(1) Parcela inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua accesuri auto existente amenajate din strada Celulozei si din Soseua Industrială.

(2) Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie sa permita interventia mijloacelor de stingere a incendiilor.

ARTICOLUL 26 Accese pietonale

(1) Parcela inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua accesuri pietonale existente din strada Celulozei si din Soseua Industrială.

(2) Autorizarea executarii constructiilor si a amenajarilor de orice fel este permisa numai daca se asigura accese pietonale, potrivit importantei si destinatiei constructiei.

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(3) In sensul prezentului articol, prin accese 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 privata grevate de servitutea de trecere publica, potrivit legii sau obiceiului.

SECTIUNEA 3: Reguli cu privire la echiparea tehnico-edilitara

ARTICOLUL 27 Racordarea la retelele publice de echipare edilitara existente

- (1) Autorizarea executarii constructiilor noi este permisa numai daca exista posibilitatea racordarii de noi consumatori la retelele existente.
- (2) Avand in vedere ca in limitele zonei reglementate exista retele de apa si retele electrice, racordarea noilor constructii sau redimensionarea bransamentelor existente, se va realiza cu avizul detinatorilor de utilitati existente.
- (3) Autorizarea executarii constructiilor in zonele de servitute a infrastructurii edilitare, existente sau propuse, se va face numai cu avizul furnizorului de utilitati sau cu avizul organelor de specialitate ale administratiei publice.

ARTICOLUL 28 Realizarea de retele edilitare

- (1) Extinderile de retele sau marirea de capacitate a retelelor edilitare publice se realizeaza de catre investitor sau beneficiar, partial sau in intregime, dupa caz, in conditiile contractelor incheiate, cu consiliile locale.
- (2) Lucrarile de racordare si de bransare la reseaua edilitara publica se suporta in intregime de investitor sau de beneficiar.
- (3) Retelele existente de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (4) Retelele noi de telefonie, comunicatii si de date (internet, televiziune) vor fi reamplasate subteran.
- (5) Retelele de distributie a gazului metan si racordurile la acestea vor fi reamplasate subteran.
- (6) Extinderile de retele, lucrarile de marire a capacitatii ori noile retele construite, indiferent de natura ori regimul retelei, sunt grevate de o servitute publica, fiind recunoscut dreptul general de racordare la aceste retele, in limita capacitatii lor si cu respectarea conditiilor de exploatare, oricarei persoane care poate dovedi un interes. Investitorul care a realizat extinderea ori noua retea pe cheltuiala sa nu are posibilitatea de a refuza racordarea unor noi utilizatori, in limita capacitatii retelei, fiind insa recunoscut dreptul sau de a obtine o plata proportionala cu costul dovedit al lucrarii suportate de el, daca nu exista prevedere contrara, ori lucrarea nu devine proprietate publica.
- (7) Se va urmari limitarea la maxim a aportului de ape pluviale evacuate in reseaua publica de canalizare pluviala, la nivel de parcela. In acest sens, se recomanda realizarea de solutii de colectare, stocare, infiltrare locala in sol si evaporare naturala a apelor pluviale la nivel de parcela. De asemenea se recomanda limitarea sigilarii suprafetelor exterioare (prin asfaltare, betonare sau alte invelitori impermeabile) la strictul necesar, in vederea asigurarii infiltrarii apelor pluviale in terenul natural.

ARTICOLUL 29 Proprietatea publica asupra retelelor edilitare

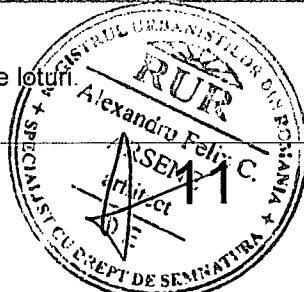
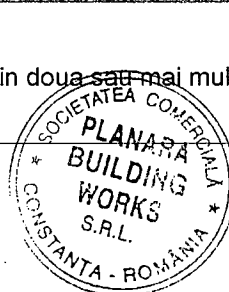
- (1) Retelele de apa, de canalizare, de drumuri publice si alte utilitati aflate in serviciul public sunt proprietate publica a comunei, orasului sau judetului, daca legea nu dispune altfel.
- (2) Retelele de alimentare cu gaze, cu energie electrica si de telecomunicatii sunt proprietate publica a statului, 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.

PLANARA BUILDING WORKS
str. Sarmisgetusa 34 Constanta | 900546 Romania
email: office@planara.ro | telefon: 0374030910



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

(2) Se admit operatiuni de divizare, comasare, reconfigurare a parcelelor cu respectarea legislatiei in vigoare

ARTICOLUL 31 Inaltimea constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor se face cu respectarea regimului maxim de inaltime, respectiv a inaltimii maxime admise, stabilite in cadrul reglementarilor cuprinse in prezentul regulament. In situatiile in care se prevad atat un regim maxim de inaltime, cat si o inaltime maxim admisa, aceste conditii trebuie indeplinite cumulativ.

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

(1) In cadrul reglementarilor prezentului regulament, ~~inaltimea maxima admisa a constructiilor~~ exprimata in metri se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.

ARTICOLUL 32 Aspectul exterior al constructiilor

(1) Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si nu depreciaza aspectul general al zonei.

(2) Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei, asa cum este descrisa in Sectiunea 1 a zonei de reglementare, si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa.

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

ARTICOLUL 33 Parcaje

(1) Autorizarea executarii constructiilor care, prin destinatie, necesita spatii de parcare se emite numai cu respectarea HCL NR. 113/27.04.2017.

ARTICOLUL 34 Spatii verzi

(1) Autorizatia de construire va contine obligatia crearii de spatii plantate, in functie de destinatia si de capacitatea constructiei, conform HCJ 152/2013.

ARTICOLUL 35 Imprejmuiri

(1) Imprejmuirile orientate spre spatiul public vor fi transparente cu inaltimi de maximum 2,20m din care un soclu de 0,50m si pot fi dublate de gard viu.

(2) Imprejmuirile laterale si posterioare pot fi opace. Inaltimea maxima a imprejmuirilor va fi de 2,20m.

(3) Portile imprejmuirilor situate in aliniament se vor deschide spre interiorul parcelei.

(4) Tratamentul arhitectural al imprejmuirilor va fi corelat cu cel al cladirilor aflate pe parcela.

CAPITOLUL 4 DISPOZITII FINALE

ARTICOLUL 36 Autorizarea directa

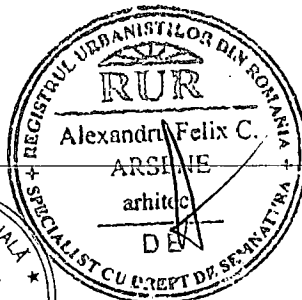
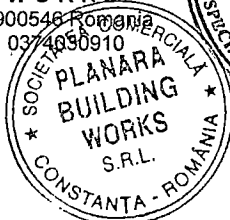
(1) Autorizatiile de construire vor fi emise direct in baza prevederilor prezentului Plan urbanistic zonal.

ARTICOLUL 37 Destinatia unui teren sau a unei constructii

(1) In sensul prezentului regulament, prin destinatia unui teren sau a unei constructii se intelege modul de utilizare a acestora, conform functiunii prevazute in reglementarile cuprinse in Sectiunea 1 a fiecarei zone de reglementare.

PLANARA BUILDING WORKS

str. Sarmisegetusa 34 Constanta | 900546 Romania
email: office@planara.ro | telefon: 0374050910



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

PARTEA III
ZONIFICAREA FUNCTIONALA. ZONE SI SUBZONE FUNCTIONALE

Articolul 38 - Lista zonelor functionale si subzonelor functionale

(1) Prezentul plan urbanistic zonal stabileste reglementari urbanistice specifice pentru parcela care a generat PUZ, inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129.

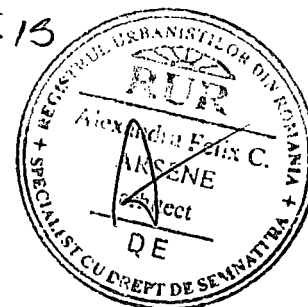
PARTEA IV
PREVEDERI LA NIVELUL AMPLASAMENTULUI CARE A GENERAT PUZ – PARCELA SITUATA PE SOSEUA INDUSTRIALA, NR.22

Articolul 39 – Prevederi specifice

(1) Planul urbanistic zonal stabileste urmatoarele reglementari la nivelul amplasamentului care a generat PUZ.


JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CO
DIRECȚIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCHIMB
Anexă la avizul nr. 916/61 10.05.13

ARHITECT S.F.F. _____



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ZRA2a - PARCELA SITUATA PE SOSEUA INDUSTRIALA NR.22

GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI

Conform PUG Mun. Constanta, amplasamentul face parte din zona de reglementare ZRA2 - ZRA2a – ZONA ACTIVITATILOR PRODUCTIVE SI DE SERVICII – SUBZONA UNITATILOR PREDOMINANT INDUSTRIALE.

Conform RLU PUG si Certificat de urbanism nr. 2616/28.08.2017, parcela are interdictie temporara de construire pana la elaborarea, avizarea si aprobarea prezentului PUZ.

Prin prezentul PUZ se propune schimbarea functiunii, aprobate prin PLANUL URBANISTIC DE DETALIU – CONSTRUIRE DEPOZIT FARMACEUTIC SI PARCARE- H.C.L.M. nr. 153 / 07.04.2005, din depozit farmaceutic in productie publicitara si birouri administrative, functiuni admise prin RLU PUG.

OBIECTIVE DE UTILITATE PUBLICA

- Nu sunt.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT SPRE NESCIMBARE
Anexa la avizul nr. 21616 / 10.05.19

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARHITECT ȘEF _____

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

- activitati industriale productive (productie, prelucrare, asamblare) si servicii
- distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse din activitati industriale productive
- activitati tertiare pentru zona industriala (transporturi, depozitare comerciala, servicii comerciale legate de transporturi, depozitare, productie)
- sediu administrativ, spatii si anexe pentru personal
- constructii, retele si amenajari aferente echiparii tehnico-edilitare
- amenajari aferente functiunii de baza: cai de acces carosabile si pietonale, parcaje, spatii plantate, imprejuriri

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

- extinderea sau convesia activitatilor actuale, cu respectarea prevederilor prezentului Regulament

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

- orice lucrari de terasament care pot sa provoace scurgerea apelor pe parcelele vecine sau care impiedica evacuarea si colectarea rapida a apelor meteorice.
- utilizari care nu sunt specificate la art.1 si art.2

SECTIUNEA II CONDITII DE AMPLASARE ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafete, forme, dimensiuni)

- se admit operatiuni de divizare/comasare a parcelelor, cu conditia respectarii capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii, a legislatiei in vigoare
- caracteristicile parcelei cu suprafata de 2159,97mp, avand categoria de folosinta "curti constructii", situata in intravilanul Mun. Constanta, inscrisa in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129, se mention

PLANARA BUILDING WORKS
str. Sarmisegetusa 34, Constanta 900546 Romania
email: office@planara.ro telefon: 0274030910



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

- parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua aliniamente: catre Soseua Industrială și către Strada Celulozei
- noile cladiri precum și extinderile cladirilor existente se vor retrage fata de aliniamentul Soselei Industriale minimum **5metri** și fata de aliniamentul strazii Celulozei minimum **3metri**
- in fascia de teren non-aedificandi, nu pot fi amplasate alte constructii cu exceptia celor tehnico-edilitare care din considerente tehnice nu pot fi amplasate retras de la aliniment și cu exceptia imprejmuirilor, aleilor de acces și platformelor de maxim 0,40m inaltime fata de cota terenului anterior lucrarilor de terasament, accesurilor auto și pietonale,
- in fascia de teren non-aedificandi, pot fi amplasate parcaje la sol
- in fascia de teren non-aedificandi, vor fi amenajate in mod obligatoriu și spatii plantate

ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE LIMITELE LATERALE SI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

- parcela inregistrata in Cartea funciara a UAT Constanta cu nr. 200129 are doua limite laterale: catre nord și către vest și nu are limita posterioara de proprietate
- noile cladiri precum și extinderile cladirilor existente se vor retrage fata limitele laterale ale parcelei minimum **2metri**

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

- pe parcela se poate construi unul sau mai multe corpuri de cladiri
- cladirile se vor amplasa izolat sau cuplat in functie de necesitatile tehnice și functionale

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESE

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale pentru amenajarea constructiilor.
- accesurile carosabile și pietonale existente din Soseua Industrială și din strada Celulozei se mentin și se pot reconfigura in functie de necesitatile tehnice și functionale

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

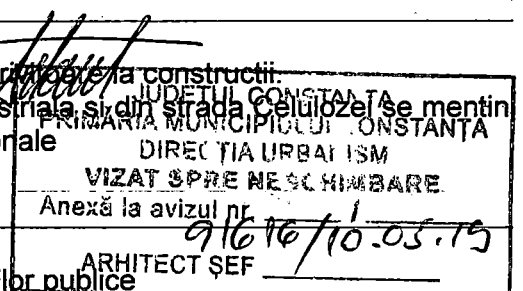
- stationarea autovehiculelor se admite numai in afara circulatiilor publice
- numarul minim de locuri de parcare se dimensioneaza in functie de destinatia și capacitatea constructiilor conform H.C.L. nr. 113/27.04.2017

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

- regimul de inaltime maxim admis este **P+5E ($H_{\text{maxim}} = 20$ metri)**.
- **H maxim = inaltimea maxima admisa a constructiilor** exprimata in metri și se masoara de la cota terenului amenajat pana la punctul cel mai inalt al constructiei.
- in conditiile in care caracteristicile geotehnice o permit, este admisa realizarea de subsoluri. Numarul subsolurilor va fi determinat in functie de necesitatile tehnice și functionale.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

- arhitectura cladirilor va fi de factura moderna și va exprima caracterul programului
- acoperirea cladirilor va fi terasa, care poate fi circulabila
- se admite amenajarea de pergole pe terasele circulabile, cu conditia ca acestea sa ramana perimetral deschise și neacoperite



PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

- nu se va accepta utilizarea in exterior a unor materiale de calitate indoielnica, a celor specifice pentru interior, sau a unor imitatii de materiale naturale (piatra artificiala, caramida sau lemn fals etc.) de slaba calitate
- mobilierul urban va fi integrat proiectului arhitectural, subordonandu-se unui concept coerent pentru imaginea urbana a spatiilor publice din zona

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

- toate cladirile vor fi racordate la retelele tehnico-edilitare publice: apa potabila, canalizare, energie electrica, gaze naturale.
- toate noile bransamente pentru electricitate si telefonie vor fi realizate ingropat, integrate in imprejmuire sau inzidite in constructie
- se interzice dispunerea antenelor TV-satelit in locuri vizibile din circulatiile publice si dispunerea vizibila a cablurilor CATV,
- se va asigura in mod special evacuarea rapida si captarea apelor meteorice in reseaua de canalizare

ARTICOLUL 13 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

- pe parcela este obligatorie amenajarea unor spatii plantate cu rol decorativ si de protectie care sa respecte suprafata minima aprobata prin HCJ 152/2013
- suprafata minima de spatii verzi poate fi repartizata astfel: pe suprafata de teren ramasa libera dupa realizarea constructiilor si parcajelor, pe fatadele constructiilor, pe suprafata teraselor, acoprisului
- suprafata minima de spatii verzi ce va fi amenajata pe pamant vegetal va reprezenta minimum 20% din suprafata parcelei.

ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

- se vor respecta prevederile capitolului 3, Conditii generale privitoare la constructii.

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ŞPRE NE SCURTARE
Anexă la avizul nr. 916/10.05.19
ARHITECT ŞEF _____

SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

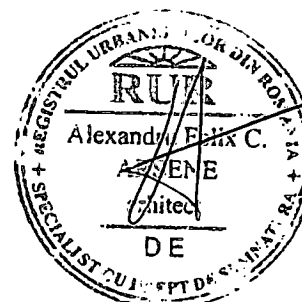
ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

POT maxim = 50% (mp AC/mp teren)

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

CUTvolumetric maxim= 10 (mc/mp teren)

CUT maxim = 3 (mp/mp teren)



INTOCMIT,

ARH. FELIX ARSENE

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

VOLUMUL 3
PLAN DE ACTIUNE
aferent

PLANULUI URBANISTIC ZONAL (PUZ)
SOSEUA INDUSTRIALA NR.22 – ZONA TERMINAL RATC,
MUN CONSTANTA

IUNIE 2018

PROIECT # 11/2017

P.U.Z. – SOSEUA INDUSTRIALA NR.22-ZONA TERMINAL RATC, MUN. CONSTANTA

MEDIA OUTPOST S.R.L.

PARTEA I**CATEGORII DE COSTURI****CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE INVESTITORII PRIVATI**

Pentru parcela proprietate privata a initiatorului PUZ, respectiv IE 200129, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- Elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Realizarea investitiilor: extinderea constructiei existente, edificare constructii noi, reconfigurare accesuri carosabile si pietonale daca este cazul, amenajare spatii plantate si parcaje, racordare la retele edilitare publice pentru constructiile noi.

CATEGORII DE COSTURI CE VOR FI SUPTORATE DE CATRE AUTORITATILE PUBLICE

Prin prezenta documentatie nu sunt prevazute si nici nu au fost identificate posibile investiii care sa implice costuri ce vor fi suportate de autoritatile publice.

PARTEA II**ETAPIZAREA INVESTITIILOR PROPUSE**

Pentru parcela IE 200129, aflate 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
Extinderea constructiei existente/Edificare constructii noi	Investitor privat
Racordarea, realizarea si asigurarea echiparii tehnico-edilitare pentru constructiile noi	Investitor privat
Reconfigurarea accesurilor carosabile si pietonale dupa necesitati, amenajare spatii plantate si parcaje	Investitor privat

JUDETUL CONSTANTA
PRIMĂRIA MUNICIPIULUI CONSTANTA
DIRECTIA URBANISM
VIZAT ŞPRE NESCHIMBARE
Anexă la avizul nr. 916/10.05.19.
ARHITECT ŞEF

INTOCMIT,
ARH. FELIX ARSENE

