



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARÂRE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4,
delimitat de calea ferată și limite cadastrale,
inițiator SC Sagit Life SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data de 16.02. 2021.

Luând în dezbateră referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 30639/16.02.2021, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 33421/12.02.2021, precum și avizul nr. 29459/15.02.2021 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27[^]1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice, cu modificările ulterioare;

Văzând avizul de oportunitate nr. 16145/04.04.2019 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul situat în zona siloz Traian, str. Interioară nr. 4, delimitat de calea ferată și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre, cu următorul amendament: autorizarea construirii clădirilor va fi posibilă doar după construirea și/sau instalarea echipamentelor edilitare (rețele apă potabilă, canalizare, energie electrică, telecomunicații, gaze naturale), precum și după construirea și prezentarea la stadiu fizic a lucrărilor de infrastructură rutieră și pietonală pentru circulația publică ce va deservi noua construcție.

Terenul pentru care s-a inițiat PUZ-ul, situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2, în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Sagit Life SRL conform următoarelor înregistrări:

- contract de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 1958/16.09.2005 la Biroul notarului public Mariana Lambrino;

- act constitutiv al societății comerciale pe acțiuni SC Alpin Land SA autentificat sub nr. 658/15.04.2006 la Biroul notarului public Mariana Lambrino, rectificat sub nr. 1767/27.04.2006 la același birou notarial;
- hotărârea nr. 1/20.06.2018 a Adunării generale a asociațiilor a Sagit Life SRL;
- hotărârea nr. 2/30.09.2018 a Adunării generale a asociațiilor a Alpin Land SRL;
- sentința nr. 186/14.02.2019 pronunțată de Tribunalul Dâmbovița, secția a II-a civilă, de contencios administrativ și fiscal în dosarul nr. 4930/120/2018;
- convenție autentificată sub nr. 1991/28.06.2019 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

Terenul situat în bd. Aurel Vlaicu, siloz Traian - poligon I, lot 2 , în suprafață de 5511 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurărilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 242084, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este grevat de drept de ipotecă în favoarea Banca Transilvania SA - sucursala Constanța conform contractului de ipotecă nr. 15/IPO din 18.01.2017 autentificat sub nr. 121/18.01.2017 la Biroul individual notarial Alexandrescu Ciprian.

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

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, împotrivă, abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 24 consilieri din 27 membri.

PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,

MIRELA GARIȘ

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL
GEORGIANA GOSPODARU**

[Signature]

CONSTANȚA

NR. 48 / 26.02. 2021

MEMORIU GENERAL

1. INTRODUCERE

1.1. Date de recunoaștere a documentației

- **Denumire lucrare:** Plan Urbanistic Zonal teritoriul delimitat conform Aviz de Oportunitate nr.16145/2019
- **Adresa:** Constanta, B.dul Aurel Vlaicu, fost incinta Siloz Traian, Poligon I, Lot 2
- **Beneficiar:** Primaria Municipiului Constanta
- **Investitor :** S.C. SAGIT LIFE S.R.L.
- **Proiectant general :** S.C. ED COM 96 S.R.L.
- **Proiectanți de specialitate:** coordonator urbanism arh. Costandache Alexandru;
arh. Rodica Ungureanu, ing. Eduard Ungureanu
- **Data elaborarii:** martie 2020

1.2 Obiectul lucrării

Prezentarea investitiei

Obiectivul Planului Urbanistic Zonal consta in studierea, reglementarea si modificarea reglementarilor urbanistice aprobate in limitele zonei studiate.

Plan Urbanistic Zonal(PUZ) pentru teritoriul delimitata de cale ferata si nr. Cadastral IE:249615 la nord, nr. Cadastral IE:249615;IE:248386; IE:248860 si strada Interioara 4 la est, nr cadastral IE:203240 la sud, cale ferata la vest., conform Aviz de Oportunitate nr. 16145/2019

Investitorul S.C. SAGIT LIFE S.R.L. detine in proprietate un imobil in zona ,imobil situat pe strada Interioara 4. Terenul in suprafata de 5511 mp este liber de constructii.

Suprafata de teren a zonei studiate propuse la reglementare este de 35000 mp.

Prevederi ale programului de dezvoltare a localității pentru zona studiată

Conform prevederilor PUG Constanta, zona studiată se încadrează în zona de reglementare ZRA3 – zona unitatilor de depozitare. .

1.3. Surse de documentare

- **Lista studiilor si proiectelor elaborate anterior PUZ**

- Planul Urbanistic General al municipiului Constanta aprobat cu HCLM nr.653/25.11.1999 , a carui valabilitate a fost prelungita cu HCL nr. 327/18.12.2015
- Regulamentul local de urbanism al Municipiului Constanta.
- Regulamentul general de urbanism HGR 525/1996

- Legea 50/1991 actualizata
- Legea 350/2004 actualizata
- Ordin MT 49/1998 Norme tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor in localitatile urbane
- Ordin MLPAT 10.N/1993 Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme in localitati urbane
- HCLM 43/2008 Studiu general de circulatie la nivelul municipiului Constanta
- Lege 287/2009 privind Codul Civil
- HCJC 152/2013, privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta

- **Lista studiilor de fundamentare întocmite concomitent cu PUZ**

- Ridicare topografica
- studiu geotehnic
- studiu privind dotarile de proximitate în raport cu functiunile nou propuse și cele existente în imediata apropiere
- studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulatiei și transporturilor
- studiu de fundamentare cu caracter prospectiv

2. STADIUL ACTUAL AL DEZVOLTĂRII

2.1. Evolutia zonei

- **Date privind evoluția zonei.**

In zona propusa pentru studiu, exista constructii cu destinatia depozitare, productie, sedii de firma, birouri, comert, service auto., ocupata in mod preponderent cu hale, pe suprafete medii si mari de teren.

2.2. Potențial de dezvoltare

In prezent zona studiata precum si zonele adiacente acesteia , sunt definite ca fiind zone in curs de reorganizare functionala fapt ce necesita elaborare PUZ , in vederea corelarii functiunilor din punct de vedere urbanistic cu tendinta de dezvoltare si relationare cu zonele limitrofe.

2.3. Incadrarea în localitate

Zona studiata este amplasata in zona sud vestica a municipiului Constanta , accesul auto si pietonal in si din zona studiata se realizeaza prin arterele principale de circulatii, b.dul Aurel Vlaicu, str. Dezdrobiri, str. Nicolae Filimon.

Relaționarea zonei cu localitatea,

-Circulații . Accesul auto si pietonal in si din zona studiata se realizeaza din b.dul Aurel Vlaicu,

str. Dezdrobiri, str. Nicolae Filimon.

-Echipare edilitara . Zona studiata este echipata edilitar cu retele de alimentare cu apa, canalizare, energie electrica , telefonizare si gaze naturale.

-Institutii. Zona studiata este amplasata in zona de sud vestica a municipiului Constanta , iar accesul la institutiile si serviciile publice se realizeaza prin accesul la circulatia majora b.dul Aurel Vlaicu și str. Dezdrobiri.

2.4. Elemente ale cadrului natural :

-elemente ale cadrului natural ce pot interveni în modul de organizare urbanistică :

Nu se regasesc elemente ale cadrului natural existent ca fiind adecvate in noua organizare urbanistica, fapt ce a determinat analiza zonei prin PUZ.

-relieful: Terenul este cu o ușoară panta catre latura de Sud. Cota medie a terenului fiind de +30 Reper Marea Neagra.

-clima: Amplasamentul este situat intr-o zona cu climat specific litoralului, caracteristica fiind diferenta mare de temperatura între vara si iarna , cu ierni mai blande si veri mai racoroase decat in restul teritoriului . Intensitatea vanturilor , mult mai puternice decat in celelalte zone . predominand vanturile din Nord-Est ca intensitate si vanturile din Sud-Vest ca frecventa . Umezeala este deasemenea sporita si are efect coroziv asupra elementelor de constructie .

-condiții geotehnice: Nu se semnaleaza fenomene de instabilitate a terenului , alunecari sau prabusiri care sa puna in pericol stabilitatea constructiilor .

Adancimea de inghet este de 0,80 m .

Conform STAS 11100 – 1/77 , amplasamentul se afla in microzona cu grad seismic 7° , iar conform Normativului P.100/92 , in zona seismică 7° cu coeficient de seismicitate $K_s=0,12$. Perioada de colt 0,7 sec.

2.5. Circulația:

- aspecte critice privind desfășurarea, în cadrul zonei, a circulației

-accesul auto si pietonal in si din zona studiata se realizeaza din b.dul Aurel Vlaicu, str. Dezdrobiri, str. Nicolae Filimon.

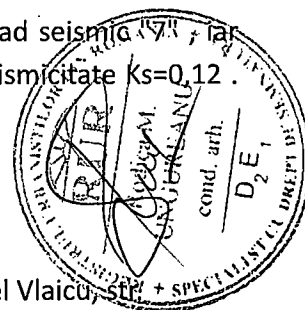
Relatia cu arterele principale ale municipiului Constanta pentru tronsonul de bulevard Aurel Vlaicu din zona studiata se realizeaza la intersectia cu strada Nicolae Filimon

- nu se constata greutati in fluenta circulatiei in zona la orele de maxima circulatie dimineata si in jurul orelor 17. în zona studiata. Se remarca aglomerare a traficului, în acest interval, la intersectiile circulatiilor majora apropiate b.dul Aurel Vlaicu cu str. Nicolae Filimon si str. Eliberarii cu str. Dezdrobiri.

- capacități de transport:

In zona studiata au acces autoturismele locatarilor din zona, mijloacele de colectare gunoi menajer, mijloace de interventie in caz de incendii si situatii de urgenta, precum si cele de aprovizionare .

Pe relatia b.dul Aurel Vlaicu, str. Nicolae Filimon, str. Eliberarii, str. Dezdrobiri se desfasoara



circulatia tuturor tipurilor de autovehicule inclusiv transportul in comun.

Traficul pietonal mai important este generat in principal de arterele principale (str. Nicolae Filimon, str. Eliberarii, str. Dezdrobirii), dar si de magazinele existente in apropiere.

2.6.Ocuparea terenurilor:

Principalele caracteristici ale funcțiunilor ce ocupă zona studiată,

In zona propusa pentru studiu, exista constructii cu destinatia depozitare, sedii de firma, birouri, service auto, ocupata in mod preponderent cu hale , pe suprafete medii si mari de teren. Constructiile in majoritate sunt executate in perioada anilor 1980-2010.

Zona adiacenta celei studiate este destinata unitatilor de depozitare, sedii de firma, birouri, service auto, comert . Constructiile in majoritate sunt executate in aceeasi perioada

Relaționări între funcțiuni,

In prezent zona studiată precum si zonele adiacente acesteia , sunt definite ca fiind zone in curs de reorganizare functionala fapt ce necesita elaborare PUZ , in vederea corelarii functiunilor din punct de vedere urbanistic cu tendinta de dezvoltare si relationare cu zonele limitrofe.

Gradul de ocupare a zonei cu fond construit,

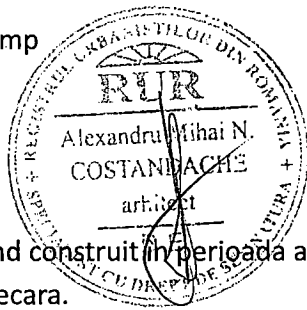
Suprafata teren zona studiată = 36675,00mp

Suprafata construita zona studiată =10207,00mp

POT existent /zona studiată = 27,83%

Suprafata constuita desfasurata = 204140mp

CUT existent/zona studiată = 5,6 mc/mp tern



2.7.Echipare edilitară:

rețele de distribuție apă potabilă, in zona studiata exista rețea de alimentare cu apa pe strada Interioara 4

- rețele de canalizare, in zona studiata exista rețea canalizare menajera pe strada Interioara 4.

- rețele de transport energie electrică, in zona studiata exista rețea de alimentare cu enegie electrica pe strada Interioara 4

- rețele de distribuție gaze naturale, in zona studiata exista rețea de alimentare cu gaze naturale

2.8. Probleme de mediu:Conform ordinului comun al MAPPM (nr. 214 / RT / 1999) – MLPAT (nr. 16 / NN / 1999) și ghidului său de aplicare

Conform Deciziei APM Constanta nr. 10394RP/218.02.2020 PUZ in vederea reglementarii urbanistice , nu necesita evaluare de mediu, urmand a fi supus procedurii de adoptare fara aviz de mediu.

2.9.Opțiuni ale populației

Dezvoltarea functiunilor in concordanta cu statutul zonei si cu teritoriile invecinate, precum si in corelare cu conditiile de piata imobiliara la momentul actual si intr-o perspectiva viitoare.

Reglementarile urbanistice propuse ilustreaza si vin in intampinarea tendintelor de dezvoltare ale zonei.

3. Propuneri de dezvoltare urbanistică

3.1. Concluzii ale studiilor de fundamentare

Studiile de fundamentare elaborate concomitent PUZ au relevat necesitatea și oportunitatea elaborarii si reglementarii urbanistice a zonei studiate.

3.2. Prevederi ale PUZ:

Amplasamentul studiat se incadreaza in PUG Constanta aferente zonei de reglementare – ZRA3 - zona unitatilor de depozitare.

POT aprobat = 50%

CUT aprobat = 10mc/mp teren

	aprobat	Propus
POT	50%	50%
CUT	10mc/mp teren	CUT _{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren

		CUT _{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.
RH	20 metri	24 metri
FUNCTIUNI	- unități de depozitare pentru industrie; - servicii industriale; - depozite pentru materiale recuperabile;	- depozitare, parcaje auto, sedii de firma, birouri, locuinte de serviciu, locuinte colective, comert, alimentatie publica, service auto, spalatorie auto, prestari servicii, productie nenociva.

Se propune o noua reglementare urbanistica pentru ZRA 3, subzona in care este amplasat imobilul investitorului, care solicita elaborarea Planului Urbanistic Zonal.

Fondul construit existent in ZRA 3 este variat , cu coeficienti urbanistici peste limitele admise prin PUG.

Prin reglementarile propuse se vor aduce modificari :

- Regim de inaltime
- P.O.T. – mentit
- C.U.T.- marit cu maximum 20%

In prezent zona studiata precum si zonele adiacente acesteia , sunt definite ca fiind zone in curs de reorganizare functionala fapt ce necesita elaborare PUZ in vederea corelarii functiunilor din punct de vedere urbanistic cu tendinta de dezvoltare si relationare cu zonele limitrofe.

3.3. Valorificarea cadrului natural:

Zona nu prezinta elemente semnificative privind amenajari ce pot pune in valoare cadrul natural existent.

3.4. Modernizarea circulatiei:

Circulatii si accese:

Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilități de acces la drumurile publice, direct sau prin servitute, conform destinației construcției. Caracteristicile accesurilor la drumurile publice trebuie să permită intervenția mijloacelor de stingere a incendiilor. Numărul și configurația accesurilor se determină conform anexei nr. 4 la Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare și conform H.C.L. 113/ 2017 - Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța. Orice acces la drumurile publice se va face conform avizului și autorizației speciale de construire, eliberate de administratorul acestora;

Stationarea autovehiculelor:

- Autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii. Numarul minim al locurilor de parcare se stabilește în funcție de destinația și de capacitatea construcției conform H.C.L. 113/ 27.04.2017 , rectificat prin HCL nr. 28/2018, detaliat prin HCL nr. 532/2018.

3.5. Zonificarea funcțională – reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 35000 mp.se reglementeaza intr-o singura zona **ZRA 3M**

	ZRA3M
POT	50%
CUT	CUT _{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren CUT _{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.
RH	24 metri
FUNCTIONI	- depozitare, parcaje auto, sedii de firma, birouri, locuinte de serviciu, locuinte colective, comert, alimentatie publica, service auto, spalatorie auto,prestari servicii, productie nenociva.

3.6. Dezvoltarea echipării edilitare

rețele de distribuție apă potabilă, in zona studiata exista rețea de alimentare cu apa pe strada Interioara 4

- rețele de canalizare, in zona studiata exista rețea canalizare menajera pe str. Interioara 4

- rețele de transport energie electrică, in zona studiata exista rețea de alimentare cu energie electrica pe strada Interioara 4

- rețele de distribuție gaze naturale, in zona studiata exista rețea de alimentare cu gaze naturale

- Gospodarirea deseurilor: In perioada de constructie majoritatea deseurilor ce pot fi generate sunt deseuri inerte astfel ca masurile aplicabile au un impact redus asupra mediului.

Astfel ca, in perioada de constructie, se vor lua toate masurile necesare de colectare, depozitare, transport, valorificare sau eliminare a deseurilor, conform Legii 211/2011 privind regimul deseurilor, prin contractarea de societati specializate si autorizate pentru desfasurarea acestor tipuri de activitati. Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata.

3.7. Protecția mediului

Diminuarea si eliminarea surselor de poluare In perioada executiei lucrarilor de construire pot apare surse de poluare datorate prezentei utilajelor de transport, excavatii, turnarea

betonului. Pentru reducerea prezentei prafului se vor lua masuri de udare in permanenta a drumurilor si a zonelor unde se manipuleaza materialul rezultat din saparea fundatiilor.

Se va asigura monitorizarea factorilor care pot produce scurgeri de carburanti sau uleiuri.

Pentru reducerea noxelor cauzate de fumul de esapament echipamentele si utilajele vor fi prevazute cu filtre conform normelor tehnice.

Prevenirea producerii riscurilor naturale

Nu este cazul.

Epurarea si preepurarea apelor uzate

Nu este cazul, in perioada de exploatare apa uzata menajera va fi evacuata la retea de canalizare a orasului.

Depozitarea controlata a deseurilor

Se va face in cadrul organizarii de santier intr-o zona special amenajata pentru ca mai apoi sa fie transportate, eliminate sau valorificate de catre firme specializate, reglementate si autorizate.

Recuperarea terenurilor afectate

Dupa incheierea lucrarilor de constructii montaj si punerea in functiune a obiectivelor, terenurile ocupate temporar vor fi recuperate prin refacerea solului si a vegetatiei initiale.

Organizarea sistemelor de spatii verzi

Suprafata minima de spatii verzi si modalitatea acestora de dispunere se va face conform HCJC 152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrative al jud. Constanta;

Protejarea bunurilor de patrimoniu

In zona nu sunt prevazute bunuri de patrimoniu apartinand florei, faunei sau peisajului care sa necesite o protectie speciala. Drumurile existente au un grad de utilizare redus, astfel in perioada de realizare a lucrarilor de construire nu se va sesiza ca o disfunctionalitate semnificativa.

Refacerea peisagistica si reabilitare urbana

Nu este cazul.

Valorificarea potentialului turistic si balnear

Nu este cazul.

a) Surse de poluanti si protectia factorilor de mediu

Emisii de poluanti in ape si protectia calitatii apelor

In etapa de constructie, sursele posibile de poluanti a factorului de mediu apa sunt provenite din organizarea de santier si pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianti sau carburanti datorita functionarii utilajelor si mijloace de transport folosite, diverse evacuari de ape uzate neepurate in apele de suprafata, pe sol sau in apele subterane. Apele uzate fecaloid-menajere vor fi colectate in WC-uri ecologice care se vor vidanja periodic de catre o firma specializata. In cazul afectarii calitatii apelor prin posibile scurgeri accidentale de carburanti si uleiuri pe sol, se vor lua masuri de preventie si control, respectiv: alimentarea si reparatiile utilajelor se vor face in locatii specializate, asigurarea starii tehnice bune a utilajelor si



echipamentelor prin revizii si reparatii periodice, asigurarea de materiale absorbante pentru produse petroliere in cazul unor scurgeri accidentale. Pentru a prevenii spalarea de ape pluviale a materialelor de constructii depozitate in vrac si astfel poluarea solului, subsolului si apelor subterane implicit, acestea se vor depozita in spatii acoperite sau inchise. In conditiile respectarii proiectelor de constructii si instalatii, in perioada exploatarii imobilului nu vor fi poluari accidentale ale apelor.

In etapa de exploatare apele menajere uzate vor fi preluate de retea de canalizare a orasului. Apele pluviale vor fi directionate prin rigole in retea pluviala a orasului.

Emisii de poluanti in aer si protectia calitatii aerului

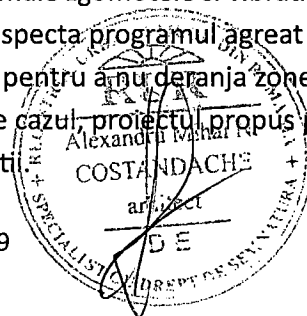
In perioada executarii lucrarilor de constructie ale obiectivului sursele de emisie a poluantilor in aer vor fi surse nederijate, de suprafata: utilajele de transport si de executie care utilizeaza motoare cu ardere interna precum si praful care se va degaja din manevrarea materialelor si prelucrarea solului. Majoritatea utilajelor functioneaza cu motorina drept combustibil astfel ca gazele de esapament evacuate in atmosfera (de tip particule cu metale grele (Cd, Cu, Cr, Ni, Se, Zn), hidrocarburi aromatice policiclice (HAP), bioxid de sulf (SO₂), oxizi de azot (NO_x), compusi organici volatili nonmetanici (COV_{nm}), metan (CH₄), oxizi de carbon (CO, CO₂), amoniac (NH₃), particule si hidrocarburi) sunt particule respirabile dar poluante. Fractiunea PM 10 si pulberi totale in suspensie sunt principalul poluant din perioada de constructie. Pentru reducerea emisiilor de gaze de esapament se vor folosi utilaje si echipamente moderne, cu reviziile tehnice la zi, conform legislatiei in domeniu. Praful degajat in timpul manevrarii materialelor de constructii, a pamantului din excavari sau umpluturi este un important poluator. O alta sursa suplimentara de praf o constituie si eroziunea vantului datorita existentei unor depozite de materiale neacoperite. Pentru a evita realizarea de depozite de materiale pe amplasament se va urmari livrarea materialelor conform graficelor de executie, evitandu-se astfel si supraincercarea santierului. Materialele se vor depozita in zone special amenajate. Pentru limitarea poluarii atmosferei cu praf / pulberi sedimentabile in timpul transportului sau depozitarii materialul se va stropi periodic.

Pe perioada de exploatare a investitiei sursele de poluare a aerului pot fi considerate centralele termice, insa acestea vor utiliza kituri de evacuare agrementate conform normelor in vigoare.

Emisii de poluanti in sol si protectia calitatii solului si subsolului Surse de poluanti asupra solului in timpul lucrarilor de constructii pot fi: scurgeri accidentale de lubrefianti sau combustibili sau o gospodarie incorecta a deeurilor insa prin masurile specifice de reducere a impactului, aceste surse pot fi eliminate.

Sursele si protectia impotriva zgomotului si vibratiilor Sursele de zgomot si vibratii din perioada de constructie sunt reprezentate de mijloacele de transport si utilajele de constructie, insa in situatia unei exploatari normale zgomotele si vibratiile se incadreaza in limitele impuse de legislatia in vigoare. Se va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie pentru a nu deranja zonele imediat invecinate.

Sursele si protectia impotriva radiatiilor Nu este cazul, proiectul propus prin prezentul Plan Urbanistic Zonal nu reprezinta o sursa de radiatii.



b) Impactul produs asupra mediului inconjurator

Impactul produs asupra apelor Nu exista impact asupra apelor de suprafata si subterana si nu sunt afectate ecosistemele acvatice si nici folosinta apelor.

Impactul produs asupra aerului Nu exista emisii de poluanti in aer datorita specificului obiectivului, nu se produc dispersii si nici modificari ale calitatii aerului, cu exceptia perioadei de realizare a lucrarilor de constructie inasa daca se vor respecta cerintele din avizele de mediu impactul va fi unul redus.

Impactul asupra vegetatiei si faunei terestre Exista un impactul asupra vegetatiei si faunei terestre in perioada de constructie inasa acesta va fi eliminat pana la finalizarea lucrarilor prin masurile specifice din actele de reglementare din partea autoritatii de mediu si prin amenajarea de spatii verzi.

Impactul produs asupra solului si subsolului Nu exista emisii de poluanti ce pot afecta solul si subsolul zonei. Modificarile intervenite in calitatea si in structura solului si a subsolului datorita realizarii lucrarilor de constructie vor fi minore. Masurile preconizate de amenajare si de refacere vor fi corespunzatoare fiecarei situatii in parte.

Sunt prevăzute măsurile necesare ca pe timpul executării lucrărilor de construcții – montaj să fie afectate suprafețe minime de teren, iar după terminarea acestora surplusul de pământ să fie evacuat și depozitat în locurile indicate de administrația locală.

Impactul produs asupra asezarilor umane si altor obiective Principalul element care ar putea afecta locuitorii din vecinatate este zgomotul inasa va respecta programul agreat de administratia locala in desfasurarea lucrarilor de constructie astfel incat impactul sa fie cat mai redus.

c) Alte impacte

Posibilitatile de diminuare sau eliminare a impactului produs Măsurile ce pot fi luate in tehnologie sau in activitatea propriu-zisa sunt reprezentate de respectarea documentatiei tehnice si a avizelor de specialitate.

3.8 Obiective de utilitate publica

Obiectivele de utilitate publica din cadrul zonei studiate sunt reprezentate de circulatiile carosabile și pietonal existente

4. Concluzii, măsuri în continuare

Amenajările și dezvoltările urbanistice propuse sunt în concordanța cu reglementările PUG Constanta. Acestea vin sa detalieze și sa reglementeze zona propusa în limitele admise conform legii 350/2001

Zona propusa la PUZ este prevazuta cu strazi, trotuare si echipare edilitara. Prin PUZ nu se prevad investitiile care sa fie in sarcina autoritatilor publice locale. Investitiile pe terenurile private vor fii suportate de investitorii privati.

Din punct de vedere urbanistic zona studiata precum si zonele adiacente acesteia , sunt definite ca fiind zone in curs de reorganizare functionala fapt ce necesita elaborare PUZ , in vederea corelarii functiunilor din punct de vedere urbanistic cu tendinta de dezvoltare si relationare cu zonele limitrofe.

COEFICIENTI URBANISTICI

SITUATIA EXISTENTA

POT existent /zona studiată = 27,83%

CUT existent/zona studiată = 5,6 mc/mp teren

H.max.20 metri

REGLEMENTARI EXISTENTE - ZRA3

P.O.T = 50%

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

H.max. 20 metri

REGLMENTARI PROPUSE -ZR3M

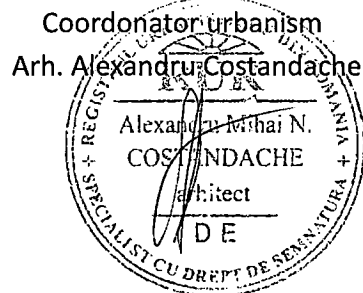
P.O.T = 50%

CUT_{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren

CUT_{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.

Funcțiuni - depozitare, parcaje auto, sedii de firma, birouri, locuinte de serviciu, locuinte colective, comert, alimentatie publica, service auto, spalatorie auto, prestari servicii, productie nenociva.

H.max. = P+6E (24 metri)



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

afereant

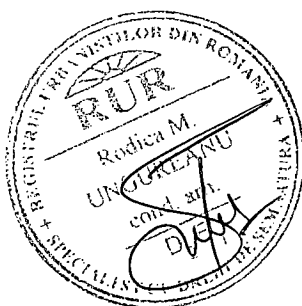
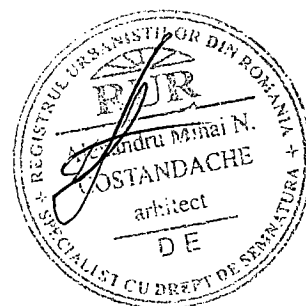
PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16145/2019

TERITORIUL DELIMITAT DE CALEA FERATA ,

TEREN IDENTIFICAT CU IE249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584,

STRADA INTERIOARA NR. 4 SI TEREN IDENTIFICAT CU IE 203240



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

PLAN URBANISTIC ZONAL

CONFORM AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16145/2019

TERITORIUL DELIMITAT DE CALEA FERATA ,

TEREN IDENTIFICAT CU IE249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584,

STRADAINTERIOARA NR. 4 SI TEREN IDENTIFICAT CU IE 203240

Elaborator: S.C. ED COM'96 SRL

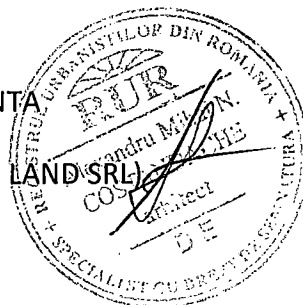
Coordonator : Arh. Alexandru Costandache

Urbanism : Carh .Rodica Ungureanu
Ing. Eduard Ungureanu

Beneficiar: PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA

Investor: S.C. SAGIT LIFE SRL (fost S.C. ALPIN LAND SRL)

Data elaborarii: martie 2020



**REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL CONFORM
AVIZ DE OPORTUNITATE NR. 16145/2019 TERITORIUL DELIMITAT DE CALEA
FERATA , TEREN IDENTIFICAT CU IE249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584,
STRADA INTERIOARA NR. 4 SI TEREN IDENTIFICAT CU IE 203240**

CUPRINS

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

- Capitolul 1. Rolul regulamentului local de urbanism
Capitolul 2. Baza legală a elaborării
Capitolul 3. Domeniul de aplicare

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

- Capitolul 4. Reguli cu privire la păstrarea integrității mediului și protejarea patrimoniului natural și construit.
Capitolul 5. Reguli cu privire la siguranța construcțiilor și la apărarea interesului public.
Capitolul 6. Reguli de amplasare și retrageri minime obligatorii.
Capitolul 7. Reguli cu privire la forma și dimensiunile terenurilor pentru construcții.

PARTEA III - ZONIFICAREA FUNCȚIONALĂ

- Capitolul 9 _Unități și subunități funcționale

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

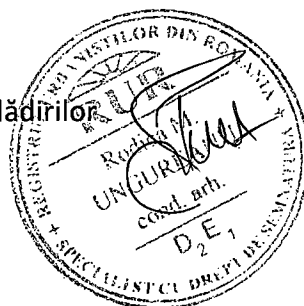
GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

SECȚIUNEA I: ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

- Articolul 1. Utilizări admise
Articolul 2. Utilizări admise cu condiționări
Articolul 3. Utilizări interzise

SECȚIUNEA I: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

- Articolul 4. Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren
Articolul 5. Amplasarea clădirilor față de aliniament
Articolul 6. Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor
Articolul 7. Amplasarea clădirilor unele fata de altele pe aceeași parcelă
Articolul 8. Circulații și accese
Articolul 9. Stationarea autovehiculelor
Articolul 10. Înălțimea maximă admisă a clădirilor



- Articolul 11. Aspectul exterior al clădirilor
Articolul 12. Conditii de echipare edilitara
Articolul 13. Spatii libere si plantate
Articolul 14. Imprejmuiri

SECȚIUNEA II: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

- Articolul 15. Procent maxim de ocupare a terenului (POT)
Articolul 16. Coeficient maxim de utilizare a terenului (CUT)

Denumirea obiectului de investiții: REGULAMENT LOCAL DE URBANISM aferent PLAN URBANISTIC ZONAL conform Aviz de Oportunitate nr. 16145/2019 teritoriul delimitat de calea ferata , teren identificat cu IE 249615, IE 248368, IE 248860, IE 222584, strada Interioara nr. 4 si teren identificat cu IE 203240

Amplasament care inițiază P.U.Z.-ul: parcela nr. cadastral 242084. Suprafata teren 5511 mp

Zona studiată în cadrul documentației de tip P.U.Z. însumează o suprafață de 3,5 hectare.

"Prezenta documentație nu are ca scop intrarea în legalitate a unor construcții edificate fără autorizație de construire sau care nu respectă prevederile autorizației de construire."

Inițiator P.U.Z.: S.C.SAGIT LEIF SRL , nu solicită intrarea în legalitate pentru terenurile aferente situate în intravilanul municipiului Constanța,

C.U.T.-ul propus este mai mic sau egal decât 4,0.

PARTEA I - DISPOZIȚII GENERALE

Capitolul 1. - ROLUL REGULAMENTULUI LOCAL DE URBANISM

1.1. Regulamentul local de urbanism este o documentație cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare și utilizare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora pe întreaga suprafață a zonei studiate, situată în partea de vest a intravilanului municipiului Constanța, zona cuprinsa între strada industrială nr. 4 si bulevardul Aurel Vlaicu.

1.2. Regulamentul local de urbanism aferent documentației « PLAN URBANISTIC ZONAL conform aviz de oportunitate nr. 16145/2019 teritoriul delimitat de calea ferata , teren identificat cu IE249615, IE248368, IE248860, IE222584, strada Interioara nr. 4 si teren identificat cu IE 203240», avizată și aprobată de către Consiliul local al municipiului Constanța conform prevederilor legale în vigoare, va deveni instrumentul de reglementare urbanistică al Primăriei Municipiului Constanța în activitatea de gestionare a spațiului construit. Identificarea și încadrarea solicitărilor de construire

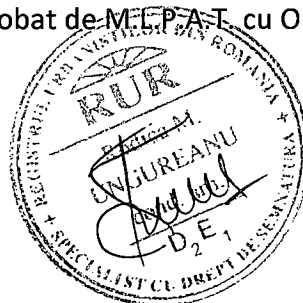


în reglementările aprobate în vederea emiterii certificatelor de urbanism și a autorizațiilor de construire, conform legii.

Capitolul 2- BAZA LEGALA A ELABORARII

- PLANUL URBANISTIC GENERAL al Municipiului Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local nr.653 din 24.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L. nr.327 din 18.12.2016
- Regulamentul general de urbanism aprobat prin H.G.R. nr. 525/1996, cu modificările ulterioare, precum și Ordinul M.L.P.A.T. nr. 21/N/2000 – Ghid privind elaborarea și aprobarea regulamentelor locale de urbanism;
- Legea nr.50/1991, privind autorizarea executivă lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;
- Legea nr.287/2009 privind Codul Civil, actualizată;
- Legea nr.7/1996, privind cadastrul și publicitatea imobiliară, actualizată;
- Ordinul Ministerului Sănătății nr.119/2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației;
- ORDIN M.T. 49/1998 - Norme tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor în localitățile urbane;
- ORDIN M.L.P.A.T. 176/N/2000 – Reglementare tehnică "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul cadru al planului urbanistic zonal";
- ORDIN M.L.P.A.T. 10/N/1993 - Normativ pentru proiectarea parcajelor de autoturisme în localități urbane;
- H.C.L.M. nr.43/2008 privind aprobarea studiului general de circulație la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L.M. nr.260/11.11.2010 privind aprobarea regulamentului de signalistică și publicitate la nivelul municipiului Constanța;
- H.C.L. nr.113/2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 și detaliat prin HCL nr. 532/2018.- Regulamentului privind asigurarea nr. minim de locuri de parcare pt. lucrările de construcții și amenajări autorizate, pe raza municipiului Constanța;
- H.C.J.C. nr.152/2013 - Regulamentului privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;

Documentația s-a elaborat cu respectarea prevederilor Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare și corespunzător Ghidului privind metodologia și conținutul – cadru al P.U.Z. aprobat de M.L.P.A.T. cu Ordinul NR.176/N/16 August 2000.



Capitolul 3- DOMENIUL DE APLICARE

3.1. Prevederile prezentului Regulament local de urbanism stabilesc reguli obligatorii aplicabile în limitele Planului Urbanistic Zonal (PUZ), până la nivelul parcelei cadastrale, contribuind la stabilirea condițiilor și limitelor de recunoaștere a dreptului de construire.

La eliberarea certificatelor de urbanism se vor avea în vedere și vor fi aplicate prevederile prezentului regulament local de urbanism, asigurându-se impunerea cerințelor necesare pentru realizarea prezentelor prevederi. Prezentul regulament local de urbanism, aferent Planului Urbanistic Zonal, conține norme obligatorii pentru autorizarea executării lucrărilor de construcții.

Autorizațiile de construire se vor emite cu observarea și respectarea prevederilor prezentului regulament. La emiterea autorizațiilor de construire se vor avea în vedere și se va asigura respectarea, atât a prevederilor documentațiilor de urbanism și a regulamentelor locale, cât și a tuturor actelor normative aplicabile care stabilesc cerințe, sarcini ori condiții speciale de utilizare a terenurilor și/sau un regim special pentru anumite categorii de terenuri ori construcții. La emiterea autorizațiilor de construire se vor lua măsurile pentru asigurarea securității și sănătății oamenilor și pentru asigurarea respectării cerințelor de protecție a mediului.

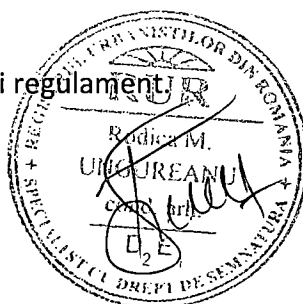
3.2. Se introduc interdicții definitive de construire în zonele afectate de lărgirea amprizei străzilor ori în zonele în care se prevede realizarea de artere noi de circulație și în zonele în care se prevăd spații verzi de interes public, cu excepția instalațiilor aferente echipării edilitare care se vor realiza îngropat. În spațiile verzi publice sunt admise și construcții pentru reclamă și promovare, precum și amenajări pentru întreținerea spațiilor verzi ori pază.

3.3. Se introduc interdicții temporare de construire pentru toate terenurile care prezintă vestigii arheologice (cunoscute sau descoperite în timpul operațiunilor de construire) până la întocmirea proiectelor de punere în valoare a acestora sau până la descărcarea de sarcină arheologică a respectivelor terenuri.

3.4. În toate unitățile teritoriale de referință ale prezentului regulament se va ține seama de condiționările precizate în studiul geotehnic. Pentru construcțiile situate în zonele care au condiții de fundare dificile și/ sau prezintă risc de alunecare a terenului vor fi solicitate prin Certificatul de Urbanism studii suplimentare care să stabilească riscurile de alunecare, măsurile tehnice de fundare.

3.5. Prezentul regulament produce efecte și devine obligatoriu după aprobarea documentației de urbanism aferente de către Consiliul Local al Municipiului Constanța, potrivit competențelor pe care le deține în conformitate cu prevederile art. 49 din Legea 215/2001, actualizată, privind administrația publică locală.

3.6. Derogări de la prevederile prezentului regulament



3.6.1. Derogările, respectiv modificarea condițiilor de construire: funcțiuni admise, regim de construire, înălțime maximă admisă, distanțe minime față de limitele parcelei, POT, CUT, sunt admise numai în următoarele situații:

- condiții dificile de fundare probate prin concluziile studiului geotehnic;
- dimensiuni sau forme ale parcelei care nu se înscriu în prevederile regulamentului;
- obiective cu destinații semnificative pentru municipiul Constanța sau care sunt propuse pe amplasamente reprezentative în configurația urbană locală.

3.6.2. Modalitățile de autorizare în cazul derogărilor sunt, conform Legii nr. 350/2001, cu modificările și completările ulterioare, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, următoarele:

- modificări ale distanțelor față de limitele laterale și posterioare ale parcelei sunt posibile prin elaborarea unui Plan Urbanistic de Detaliu;
- modificări ale funcțiunii, POT și/sau CUT și ale înălțimii maxime admise, precum și ale distanțelor față de aliniament sunt posibile pe baza modificării planului urbanistic zonal în integralitatea sa.

PARTEA II - REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR

Capitolul 4. REGULI CU PRIVIRE LA PĂSTRAREA INTEGRITĂȚII MEDIULUI ȘI PROTEJAREA PATRIMONIULUI NATURAL ȘI CONSTRUIT.

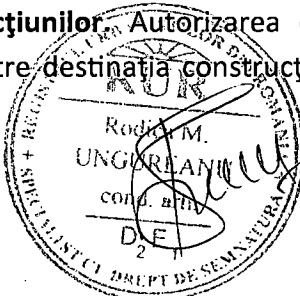
Autorizarea executării construcțiilor pe terenurile agricole din intravilan este permisă pentru toate tipurile de construcții și amenajări specifice localităților, cu respectarea condițiilor impuse de legea și normele în vigoare și de prezentul regulament, precum și cu respectarea condițiilor stabilite pentru ocuparea rațională a terenurilor, valorificarea terenurilor din zonele echipate cu rețele tehnico-edilitare, amplasarea construcțiilor, amenajărilor și lucrărilor tehnico-edilitare aferente acestora în ansambluri compacte.

Capitolul 5. REGULI CU PRIVIRE LA SIGURANȚA CONSTRUCȚIILOR ȘI APĂRAREA INTERESULUI PUBLIC

5.1. Autorizarea executării construcțiilor sau a amenajărilor în zonele expuse la riscuri naturale, probate prin studii geotehnice, cu excepția celor care au drept scop limitarea efectelor acestora, este interzisă.

5.2. Autorizarea executării construcțiilor în zonele de servitute și de protecție ale sistemelor de alimentare cu energie electrică, conductelor de gaze, apă, canalizare, a căilor de comunicație și altor asemenea lucrări de infrastructură este interzisă, cu excepția construcțiilor și amenajărilor care au drept scop prevenirea riscurilor tehnologice sau limitarea efectelor acestora.

5.3. Asigurarea compatibilității funcțiunilor. Autorizarea executării construcțiilor se face cu condiția asigurării compatibilității dintre destinația construcției și funcțiunea zonei, stabilită prin



prezenta documentație de urbanism, sau dacă zona are o funcțiune dominantă tradițională caracterizată de țesut urban și conformare spațială proprie.

5.4. Lucrări de utilitate publică. Autorizarea executării altor construcții pe terenuri care au fost rezervate în planuri de amenajare a teritoriului, pentru realizarea de lucrări de utilitate publică, este interzisă. Autorizarea executării lucrărilor de utilitate publică se face în baza prezentei documentații de urbanism, aprobată conform legii.

Capitolul 6. REGULI DE AMPLASARE ȘI RETRAGERI MINIME OBLIGATORII

6.1. Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea recomandărilor de orientare față de punctele cardinale specificate în anexa 3 la HGR nr. 525/1996, cu modificările ulterioare.

6.2. Amplasarea față de drumuri publice. În zona drumului public se pot autoriza, cu avizul conform al organelor de specialitate ale administrației publice:

- construcții și instalații aferente drumurilor publice, de deservire, de întreținere și de exploatare;
- parcaje, stații pentru transportul în comun sau în regim de taxi, inclusiv funcțiunile lor complementare – aparate de taxare pentru parcaje, spațiile comerciale aferente stațiilor de transport în comun;
- conducte de alimentare cu apă și de canalizare, sisteme de transport gaze, țigeli sau alte produse petroliere, rețele de termoficare, electrice, de telecomunicații.

În sensul prezentului regulament, prin zona drumului public se înțelege ampriza, fașile de siguranță și fașile de protecție.

În scopul asigurării calității spațiului public, a protecției mediului și siguranței și sănătății locuitorilor, precum și pentru creșterea gradului de securitate a rețelelor edilitare, în zona drumurilor publice situate în intravilanul localităților, lucrările de construcții pentru realizarea/extinderea rețelelor edilitare, inclusiv pentru traversarea de către acestea a drumurilor publice, se execută în varianta de amplasare subterană, cu respectarea reglementărilor tehnice specifice în vigoare.

6.3. Autorizarea executării construcțiilor este permisă, cu respectarea zonelor de protecție a drumurilor delimitate conform legii și a retragerilor de la aliniament impuse prin prezentul regulament.

Capitolul 7 REGULI CU PRIVIRE LA FORMA ȘI DIMENSIUNILE TERENURILOR PENTRU CONSTRUCȚII.

- pentru activitati productive suprafața minimă a parcelei va fi **3000 mp**, iar frontul la strada de minim **40.0 m**;
- pentru activitati neproductive suprafața minimă a parcelei va fi **1000 mp**, iar frontul la strada de minim **20.0 m**;
- parcelele se pot dezmembra în aceste condiii.

-in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au suprafata sau frontul la strada mai mici decat cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile .

PARTEA III. ZONIFICARE FUNCTIONALĂ

Definirea unei anumite zone de reglementare este determinată de trei parametri:

- funcțiunile dominante admise cu sau fără condiționări;
- regimul de construire;
- înălțimea maximă admisă.

Schimbarea unuia dintre cei trei parametri conduce la modificarea prevederilor regulamentului și, deci, este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare.

Astfel, în condițiile în care prin schimbarea unuia dintre cei parametri, în urma căreia se modifică prevederile prezentului regulament și este necesară încadrarea terenului în altă zonă de reglementare, este permisă elaborarea unei noi documentații urbanistice de tip Plan Urbanistic Zonal (P.U.Z.).

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism , reprezinta, în baza considerentelor mai sus prezentate, zona de reglementare:

ZR 3M – ZONA FUNCTIUNILOR MIXTE

PARTEA IV - PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

Se vor respecta prevederile prezentate în PARTEA II – REGULI DE BAZĂ PRIVIND MODUL DE OCUPARE A TERENURILOR, a prezentului regulament, la care se adaugă cele specificate în cele ce urmează.

GENERALITĂȚI: CARACTERUL ZONEI

- Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare
- Zona studiată prin PUZ : teritoriul delimitat de calea ferată , teren identificat cu IE249615, IE248368, IE248860, IE222584, strada Interioara nr. 4 si teren identificat cu IE 203240
- În teritoriul ce face obiectul P.U.Z. se află terenuri aparținând domeniului public și privat al primăriei municipiului Constanța, terenuri proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

SECȚIUNEA 1 – UTILIZARE FUNCTIONALA

Articolul 1. - Utilizări admise :

- depozitare, parcaje auto, sedii de firma, birouri, locuinte de serviciu, comert, alimentatie publica, service auto, spalatorie auto, prestari servicii, productie nenociva.
- 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).

Articolul 2. - Utilizări admise cu condiționări :

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția diminuării cu cel puțin **50%** a poluării actuale în termen de **5 ani** de la aprobarea RLU
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de rețehnologizare și ecologizare.
- extinderile și schimbările de funcțiune se admit cu condiția să nu incomodeze prin poluare și trafic funcțiunile învecinate

Articolul 3. - Utilizări interzise :

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.
- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul generat
- orice altă funcțiune ce nu este prevăzută la utilizări admise sau utilizări admise cu condiționări

SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

Articolul 4. - Caracteristici ale parcelelor (suprafețe, forme, dimensiuni), aliniament teren

- pentru activități productive suprafața minimă a parcelei va fi **3000 mp**, iar frontul la strada de minim **40.0 m**;
- pentru activități neproductive suprafața minimă a parcelei va fi **1000 mp**, iar frontul la strada de minim **20.0 m**;
- parcelele se pot dezmembra în aceste condiții.
- în cazul în care în momentul aprobării prezentului regulament parcelele au suprafața sau frontul la strada mai mici decât cele specificate anterior acestea sunt considerate construibile .
- aliniamentul terenurilor la strada se menține .

În toate situațiile clădirile se pot construi în regim izolat sau culpă.

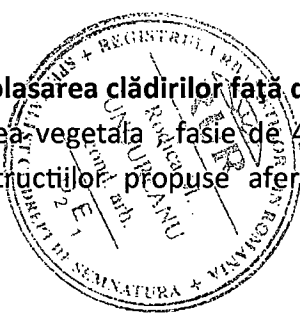
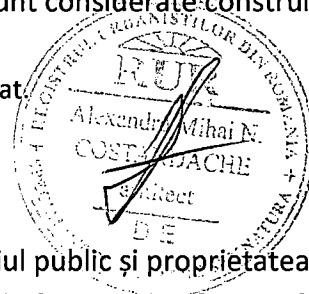
Se interzice construirea în regim înșiruit.

Articolul 5. - Amplasarea clădirilor față de aliniament :

- aliniamentul este definit ca linia de separare între domeniul public și proprietatea privată.
- amplasarea construcțiilor față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora.
- retragerile de la aliniamentul terenurilor la strada interioară vor fi de minimum **6,0 metri** .
- retragerile față de celelalte circulații carosabile va fi de **4 metri** de la aliniamentul terenului la strada

Articolul 6. - Amplasarea clădirilor față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor :

Se instituie perdea vegetală fașie de **4 metri** lățime la limita de est și vest a zonei studiate. Retragerile construcțiilor propuse aferente imobile cadastrale identificate , față de limitele proprietății:



LIMTE EDIFICABIL

PARCELA DE REFERINTA	LIMITE EDIFICABIL	RETRAGERE MINIMA	FATA DE LIMITA/ RAPORTAT LA
IE242084 TEREN INVESTITRO SC SAGIT LIFE	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la nord de IE242084
			Drum acces propus la sud de ie 242084
			IE203240
IE234198 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces existent la sud de IE234198
			Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatiei publice
	Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464
IE202464 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 4	4 metri	Drum acces la sud de IE202464
			IE203240
	Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	Fata de noul aliniament al terenului rezultat prin crearea circulatiei publice
			IE203240
IE234211 TEREN PROPRIETATE PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 1	6 metri	Strada Interioara 4
			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 4	4 metri	IE 202464
			IE 203240

			NR. CAD 19508
	Limita edificabil 5	Cladirile se pot amplasa pe limita de proprietate	IE202464
NR. CAD. 19508 PROPRIETAR PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA	Limita edificabil 2	17 metri	IE234211
	Limita edificabil 3	23 metri	De la limita edificabil 2
	Limita edificabil 4	4 metri	IE222584
			IE248860
			IE248980
			IE248386
			IE249615
			IE203240
			IE202464

In cazuri cladirile in care cladirile vor atinge limitele laterale sau limita posterioara a proprietatii se va tine cont de urmatoarele conditionari:

- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila
- in cazul in care proprietarul imobilului invecinat refuza sa dea acordul pentru construire pe limita de proprietate cladirile se pot retrage 0,60 metri de la respectiva limita.

„ In vederea corelarii corecte a limitelor de edificabil la emiterea certificatului de urbanism se va anexa planşa de reglementari urbanistice .”

Articolul 7. - Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeaşi parcelă:

- distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6,0 metri;
- distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire sau dacă nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente;
- in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala si carosabila



Articolul 8. - Circulatii si accese:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie sa aiba acces dintr-o cale publica sau privata cu latime de minim **4.0** metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor si a mijloacelor de transport grele;
- se vor asigura suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control si trasee pentru transporturi agabaritice si grele;
- pentru circulatia pietonala se vor asigura accese corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate.

Articolul 9. Stationarea autovehiculelor :

- stationarea vehiculelor se va face in afara drumurilor publice, fiecare unitate avand prevazute in interiorul parcelei spatiile necesare de circulatie, manevre, stationare si parcare;
- in spatiul de retragere fata de aliniament, poate fi rezervat parcajelor cu conditia inconjurarii acestora cu gard viu avand inaltimea de minimum 0.90m
- autorizarea executării construcțiilor se emite numai dacă se asigură realizarea parcajelor necesare conform destinației clădirii, in afara domeniului public. Numarul minim al locurilor de parcare se vor asigura conform H.C.L. 113/ 27.04.2017, rectificat prin HCL nr. 28/2018 si detaliat prin HCL nr. 532/2018. cu modificarile si competarile ulterioare.

Articolul 10. - Înălțimea maximă admisă a clădirilor:

- inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa;
- inaltimea maxima **24.0** metri de la trotuarul amenajat la streasina sau atic. ; respectiv P+6 etaje .
- peste regimul de înălțime maxim admis prin prezenta documentație, se acceptă realizarea unui etaj tehnic pentru zona casei scării și liftului, pentru echipamente, dotări tehnice (de exemplu: instalații de climatizare, ventilație, baterii, pompe și alte echipamente asemănătoare ce nu contravin cu avizele de specialitate obținute aferente prezentei documentații). Înălțimea maximă a etajului tehnic va fi egală cu înălțimea etajului curent
- se permite realizarea de subsoluri; numărul sacestora nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor
- se permite realizarea demisol cu conditia încadrării în regimul maxim de înălțime a cladirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație
- realizarea de supante sau mezanin se va face cu încadrarea în regimul maxim de înălțime a cladirii și a C.U.T.-ului maxim propus prin prezenta documentație

Articolul 11. - Aspectul exterior al clădirilor:

- volumele construite vor fi simple si se vor armoniza cu caracterul zonei si cu vecinatatile imediate;
- fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala;
- tratarea acoperirii cladirilor va tine seama de faptul ca acestea se percep din constructiile inalte din vecinatate.



- "La faza PAC, documentația care stă la baza solicitării autorizației de construire va cuprinde proiectul de iluminat arhitectural, ce va cuprinde:

- piese scrise: memoriu tehnic arhitectura și celelate specialități implicate în proiect (instalații electrice, structură, etc.), care va urmări în funcție de complexitatea proiectului:

- exploatarea și întreținerea instalațiilor de iluminat arhitectural;

- descrierea modului de implementare a soluției tehnice

- piese desenate:

- planuri și fațade, secțiuni caracteristici și detalii care să ofere informații necesare realizării acestui proiect în concordanță cu realizarea unui climat luminos confortabil, cu un consum minim de energie, cu utilizarea cât mai intensă de surse și corpuri de iluminat performante și fiabile și cu o investiție minimă, reprezintă un criteriu de apreciere a unui sistem de iluminat arhitectural modern și eficient

- simulări 3D (pe zi și pe noapte)

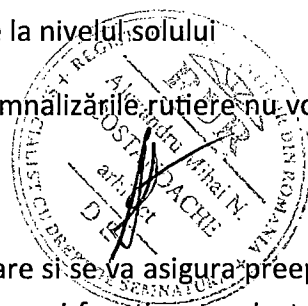
- rețeaua electrică necesară funcționării sistemului de iluminat arhitectural va fi îngropată/ascunsă și nu va traversa elementele arhitecturale
- pentru fațadele clădirilor expuse luminii artificiale, respectiv iluminatului nocturn, se va face un studiu de iluminare cu prezentarea culorii alese, fiind prioritară culoarea albă sau galbenă
- în cazul firmelor iluminate amplasate pe fațadă, reflectoarele se vor monta astfel încât să asigure o iluminare uniformă, care să pună în valoare clădirea și care să nu deranjeze traficul auto și pietonal, reflectoarele fiind mascate de elemente ale construcției sau firmei
- firmele iluminate vor fi amplasate la minimum 3,00 metri de la nivelul solului
- firmele luminoase amplasate la mai puțin de 50 metri de semnalizările rutiere nu vor folosi culorile specifice acestora și nici lumină intermitentă;

Articolul 12. - Condiții de echipare edilitară:

- toate clădirile vor fi racordate la rețelele publice de apă și canalizare și se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;

- racordarea la rețelele publice de echipare edilitară existente:

- a) Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă există posibilitatea racordării de noi consumatori la rețelele existente de apă, la instalațiile de canalizare și de energie electrică. De la aceste dispoziții se poate deroga, cu avizul organelor administrației publice locale, dacă beneficiarul se obligă să prelungească rețeaua existentă, atunci când aceasta

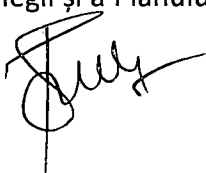


are capacitatea necesară, sau se obligă fie să mărească capacitatea rețelelor publice existente, fie să construiască noi rețele

- b) Se va urmări limitarea la maximum a aportului de ape pluviale evacuate în rețeaua publică de canalizare, la nivel de parcelă. În acest sens, trebuie limitată acoperirea suprafețelor exterioare cu materiale impermeabile (asfalt, beton sau alte învelitori impermeabile) la strictul necesar, în vederea asigurării infiltrării apelor pluviale în terenul natural. La clădirile dispuse pe aliniament racordarea burlanelor la canalizarea pluvială se realizează pe sub trotuar pentru a se evita producerea gheții
- c) Parcelele vor dispune de o platformă sau de un spațiu interior destinată colectării deșeurilor menajere, dimensionate pentru a permite colectarea selectivă a deșeurilor și accesibile dintr-un drum public. Platformele vor putea deservi una sau mai multe clădiri, în funcție de dimensiuni și de funcțiune
- d) Se interzice dispunerea vizibilă pe fațadele construcțiilor, a aparatelor de aer condiționat, cablurilor și antenelor TV sau de satelit la nivel pietonal
- e) La construcțiile noi aceste echipamente și instalații vor fi mascate în planul fațadei prin elemente propuse la faza D.T.A.C.
- f) Este permisă amplasarea antenelor de telecomunicații, cu respectarea prevederilor legale în vigoare și a prezentului regulament.

- Realizarea de rețele edilitare:

- a) Extinderile de rețele sau măririle de capacitate a rețelelor edilitare publice se realizează de către investitor sau beneficiar, parțial sau în întregime, după caz, în condițiile legii. Lucrările efectuate, indiferent de modul de finanțare, intră în proprietatea publică. În vederea păstrării caracterului specific al spațiului urban din intravilanul localităților se interzice montarea supraterană, pe domeniul public, a echipamentelor tehnice care fac parte din sistemele de alimentare cu apă, energie electrică, termoficare, telecomunicații, transport în comun. Montarea acestora se execută în varianta de amplasare subterană ori, după caz, în incinte sau în nișele construcțiilor, cu acordul în prealabil al proprietarilor incintelor/ construcțiilor și fără afectarea circulației publice, cu respectarea reglementărilor tehnice aplicabile și a condițiilor tehnice standardizate în vigoare privind amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane. Pe traseele rețelelor tehnico-edilitare amplasate subteran se prevăd obligatoriu sisteme de identificare nedistructive, respectiv markeri, pentru repararea operativă a poziției rețelelor edilitare în plan orizontal și vertical, în scopul executării lucrărilor de intervenție la acestea
- b) Se interzice amplasarea rețelelor edilitare prevăzute la paragraful anterior pe stâlpi de iluminat public și de distribuție a curentului electric, pe plantații de aliniament, pe elementele de fațadă ale imobilelor ori pe alte elemente/ structuri de această natură
- c) Lucrările de construcții pentru realizarea/ extinderea rețelelor edilitare se execută, anterior sau concomitent cu lucrările de realizare/ extindere/ modernizare/ reabilitare a rețelei stradale, în conformitate cu programele anuale/ multianuale ale autorităților administrației publice, aprobate în condițiile legii și a Planului de acțiuni (anexă la prezenta documentație



de urbanism). Documentațiile tehnice elaborate pentru obiective de investiții privind realizarea/ extinderea/ modernizarea/ reabilitarea rețelei stradale vor prevedea în mod obligatoriu realizarea de canale subterane în vederea amplasării rețelelor edilitare

Articolul 13. - Spatii libere si plantate:

- Se instituie perdea vegetala , fasie de 4 metri latime la limita de est si vest a zonei studiate, detaliata in art. 6. Suprafetele vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incinte
- orice parte a terenului incintei vizibila dintr-o circulatie publica, va fi astfel amenajata incat sa nu altereze aspectul general al localitatii;
- suprafetele libere din spatiul de retragere fata de aliniament vor fi plantate cu arbori in proportie de minim **40%** formand de preferinta o perdea vegetala pe tot frontul incintei;
- in interiorul parcelei se va planta obligatoriu minimum **20%** din suprafata (inclusiv zona de protectie laterala); suprafetele libere neocupate cu circulatii, parcaje si platforme functionale vor fi plantate cu un arbore la fiecare **200 mp.**;

Suprafata de spatiu verde aferenta fiecarui lot se va calcula conform HCL nr. 152/2013

Articolul 14. – Imprejmuiri:

- imprejmuirile spre strada vor fi transparente cu inaltimi de maxim **2.20** metri din care un soclu de **0.50** metri si vor fi dublate cu gard viu; intre parcelele se vor realiza imprejmuiri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase fata de aliniament pentru a permite stationarea vehiculelor tehnice inainte de admiterea lor in incinta pentru a nu incomoda circulatia pe drumurile publice.

BILANT TERITORIAL/ zona studiata		
DESTINATIA	SUPRAFATA	%
CONSTRUCTII	1440	39,30
CIRCULATII platforme/carosabil in incinta/parcaje auto	2500	6,80
CIRCULATII DOMENIUL PUBLIC strazi/trotuare	7480	20,40
SPATII VERZI	12295	33,50
TOTAL TEREN	36675	100,00

SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

-Prin POT, se intelege in cadrul RLU, raportul dintre proiectia la sol a constructiei ridicata deasupra cotei terenului natural si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul proiectia balcoanelor, consolelor, stresinilor si copertinelor, sau a altor elemente decorative, care ies in afara perimetrului fatadelor. Curtile de aerisire mai mici de 2.0 mp sunt cuprinse in suprafata construita.

- Prin CUT, se intelege in cadrul prezentului RLU, raportul dintre suprafata construita desfasurata si suprafata parcelei, fara a se lua in calcul suprafata garajelor si spatiilor tehnice aflate in subsolul cladirilor precum si a podurilor neutilizabile. In cazul mansardelor se ia in calcul suprafata utila maxim admisibila. Pentru constructiile industriale sau pentru cele cu caracter tehnologic se aplica CUT volumetric ca raport dintre volumul cladirii in metri cubi si suprafata terenului in metri patrati.

Articolul 15. - Procent maxim de ocupare a terenului (P.O.T.)

- P.O.T. maxim aprobat = 50%

- În toate cazurile in care P.O.T. existent este mai mare decat cel prevazut in prezentul regulament, se poate mentine P.O.T. existent, conform documentatiei cadastrale, situatie in care se pot autoriza lucrari de supraetajare, si/sau schimbarea functiunii daca sunt respectate celelalte conditii din prezentul regulament referitoare la regimul de inaltime, CUT si utilizari admise. Astfel, valoarea existenta a POT se mentine pana la desfiintarea cladirilor existente si edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.

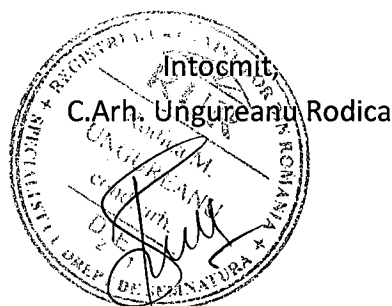
Articolul 16. - Coeficient maxim de utilizare a terenului (C.U.T.)

CUT_{maxim} calculat la suprafata construita desfasurata / mp teren = 3,6 acd/mp teren

CUT_{maxim} calculat la volumul cladirii / mp teren = 12 mc/mp teren.

*CUT raportat la mc/s teren se calculeaza numai in cazul cladirilor inalte ce se desfasoara pe un singur nivel.

În toate cazurile în care C.U.T. existent este mai mare decât cel prevazut în prezentul regulament, se poate menține C.U.T. existent până la desființarea clădirilor existente și edificarea unora noi, care vor respecta noile valori maxime propuse.



PLAN DE ACTIUNE IMPLEMENTARE INVESTITII PROPUSE PRIN PUZ

1. Date de recunoastere a documentatiei

- Denumirea lucrarii: Plan Urbanistic Zonal teritoriul delimitat conform Aviz de Oportunitate nr.16145/2019
- Amplasament: Jud Constanta, zona B-dul Aurel Vlaicu, fost incinta Siloz Traian, Poligon I, lot 2
- Investitor: S.C. SAGIT LIFE S.R.L.
- Proiectant: S.C. ED COM 96 S.R.L.

2. Categorii de costuri

Categorii de costuri ce vor fi suportate de investitorii privati:

Pentru parcela proprietate privata a initiatorului PUZ, respectiv 242084, investitiile vor fi finantate exclusiv din fonduri private.

Acestea vor fi alocate pentru:

- elaborarea, avizarea, aprobarea documentatiilor tehnico-economice
- Realizarea investitiilor : , edificarea noului imobil, reconfigurare accesuri carosabile si pietonale daca este cazul, amenajare spatii plantate si parcaje, racordare la retelele edilitare publice pentru constructia noua.

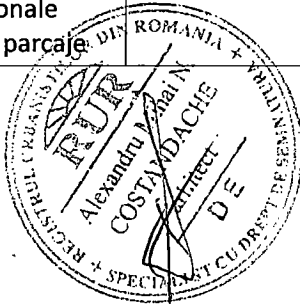
Categorii de costuri ce vor fi suportate de catre autoritatile publice:

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

3. Etapizare investitii propuse prin P.U.Z.

Pentru parcela cu nr cadastral 242084, 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
Racordarea, realizarea si asigurarea echiparii tehnico-edilitare pentru constructia noua	Investitor privat
Reconfigurarea accesurilor carosabile si pietonale dupa necesitati, amenajare spatii plantate si parcaje	Investitor privat



Intocmit
Urb./C.Arh. Rodica Ungureanu

