



ROMANIA
JUDETUL CONSTANTA
MUNICIPIUL CONSTANTA
CONSILIUL LOCAL

HOTARARE

privind aprobarea Planului urbanistic zonal
pentru teritoriul delimitat de str. Industrială, str. Depozitelor și limite cadastrale,
inițiator Silk Route Shipping SRL

Consiliul local al municipiului Constanța, întrunit în ședința ordinară din data
de 19.06 2022.

Având în vedere:

- referatul de aprobare al domnului primar Vergil Chițac înregistrat sub nr. 124817/21.06.2022
- avizul Arhitectului șef nr. 125515/16.06.2022,
- raportul Direcției generale urbanism și patrimoniu nr. 128924/10.06.2022
- avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură;

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 27¹ lit. c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 18 și art. 32 alin. (1) din Ordinului MDRAP nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 privind aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- art. 2 alin. (2¹) și art. 6 din Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare,
- art. 19 și art. 32 din Ordinul MDRL nr. 839/2009 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, cu modificările ulterioare;

Luând în considerare:

- avizul de oportunitate nr. 107383/21.07.2020 al Direcției urbanism;

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

HOTĂRĂȘTE :

Art. 1 - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru teritoriul delimitat de str. Industrială, str. Depozitelor și limite cadastrale, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul pentru care s-a inițiat documentația de urbanism, situat în intravilanul municipiului Constanța, parcela A 1016/28/1, sola 107, în suprafață de 6.900 mp (potrivit actelor de proprietate) și 6.899,49 mp (potrivit măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 208089, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate Silk Route Shipping SRL conform contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 453/05.08.2012 la Biroul notarilor publici asociați Dumitra Fanula, Dumitra Cristina și Stanciu Oana-Laura.

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

Art. 3 - Serviciul secretariat, relații consiliul local și administrația publică va comunica prezenta hotărâre Direcției generale urbanism și patrimoniu, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către Silk Route Shipping SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării, lucrărilor publice și administrației hotărârea va fi comunicată de Direcția generală urbanism și patrimoniu.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

25 pentru, — împotrivă, — abțineri.

La data adoptării sunt în funcție 26 consilieri din 27 membri.

PRESEDINTE ȘEDINȚĂ,

Arghirescu
ADRIANA ARGHIRESCU

**CONTRASEMNEAZĂ,
SECRETAR GENERAL**

VIORELA-MIRABELA CĂLIN

CONSTANȚA

NR. 283 / 29.06. 2022



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

MEMORIU JUSTIFICATIV

AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL

VOLUMUL I

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială, teren N.C. 241981, teren necadastrat proprietate privată și strada F.N., Zona Industrială, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Amplasamentul: **Strada Depozitelor, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.**

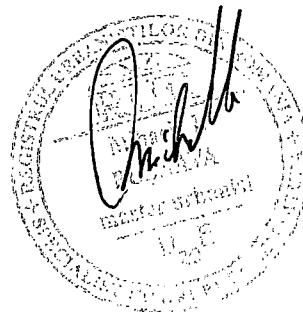
prin reprezentanți **Istrate-Scrădeanu Adrian**

Nr contract: **nr. 95/04.03.2020**

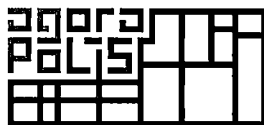
Manager proiect: **EAST ATELIER S.R.L., arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS S.R.L.**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

O.CONTEXT

O.0. Date beneficiar

Nume: SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.

Sediul: județul Constanța, localitatea Agigea, Incintă Port (Poarta 10, Biroul nr.1)

Identificare prin: CUI: 22518381

O.1. Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal

P.U.G. Municipiul Constanța, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCLM nr. 81/26.03.2013 încadrează zona de studiu în UTR 17, subzona de reglementare ZRA 2b (subzona unităților industriale și de servicii) și parțial, în nord-vest, în UTR 30c, subzona de reglementare ZRA 2a (subzona unităților predominant industriale). Terenul de intervenție se încadrează în UTR 17, subzona de reglementare ZRA 2b.

Conform Certificatului de Urbanism cu numărul 2006 din 06.07.2020, terenul nu se află într-o zonă protejată, nu face obiectul unui monument, nu este parte dintr-un ansamblu sau sit urban și nu este cuprins în zona de protecție a niciunui monument.

În ceea ce privește regimul economic al imobilului, ca și categorie de folosință, este teren liber, arabil, conform Anexei I a CF 208089/ 2020, a Mun. Constanța.

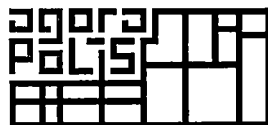
Conform P.U.G. Municipiul Constanța:

UTR 17 - Zona este situată în partea de Sud-Est a orașului și este delimitată la Nord-Vest de str. Cumpenei și propunerea de prelungire a acesteia, la Sud-Vest de artera nou propusă, la Sud-Est de str. Varfu cu Dor, iar la Nord-Est de Bdul. Aurel Vlaicu. Din punct de vedere funcțional, terenul este destinat activităților industriale, activități deservite de linia C.F. ce pătrunde în interiorul platformei. La intersecția străzii Varfu cu Dor cu Bdul. Aurel Vlaicu, avem o unitate funcțională din domeniul transporturilor și teren destinat practicării sporturilor. Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRA2b, ZRV2b, ZRT1, ZRV4.

UTR 30c - Zona este situată în partea de Vest a municipiului, fiind delimitată la Nord de Șoseaua Industrială, la Vest și la Sud de intravilanul propus, iar la Est de prelungirea Străzii Cumpenei. Din punct de vedere funcțional, terenul este destinat activităților industriale și de depozitare, activități deservite de linia C.F. ce pătrunde în interiorul platformei și de teren destinat culturilor agricole; în interiorul zonei



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA există dotări de învățământ. Este propusă extinderea funcțiunii de industrie și depozitare pe terenurile cu folosință agricolă în prezent. Cuprinde următoarele subzone de reglementare: ZRA2a, ZRA2b.

ZRA 2 – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. Din această zonă fac parte atât unitățile existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare, cât și terenurile rezervate pentru viitoare activități productive și servicii.

ZRA 2a – Subzona unităților predominant industriale

ZRA 2b – Subzona unităților industriale și de servicii

P.O.T. = 50%

C.U.T. volumetric maxim = 10

H max = 20,00 m

UTILIZĂRI ADMISE: Pentru toate ZR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere P.U.Z. (reparcelare / reconfigurare zonă).

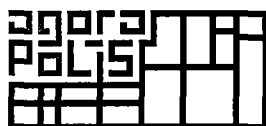
- activități industriale productive și de servicii;
- IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare;
- **sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
UTILIZĂRI INTERZISE:**

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- **se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanența în conformitate cu prevederile legale;**
- **se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;**
- **se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;**
- **se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespificate la Art. 2.**

Necesitatea elaborării Planului Urbanistic Zonal vine în contextul realizării unei noi investiții cu funcțiune de tip *activități industriale, de depozitare și de servicii*. Astfel, este necesară detalierea parametrilor tehnici care țin de condițiile de construire în vederea acordării investiției cu legislația în vigoare, conform prevederilor documentației de urbanism P.U.G. aprobată anterior.

0.2. Obiective Plan Urbanistic Zonal

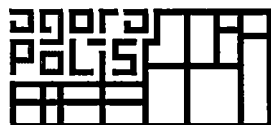
Conform conținutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic M.L.P.A.T. GM-010-2000, cât și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. Documentația de urbanism de tip P.U.Z. are **caracter de reglementare specifică detaliată** pentru o zonă din localitate și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe a zonei cu prevederile planului urbanistic general al localității din care face parte.

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (1). Planul urbanistic zonal are caracter de reglementare specifică detaliată și asigură corelarea dezvoltării urbanistice complexe cu prevederile Planului urbanistic general a unei zone delimitate din teritoriul localității.*

Conform Art. 47 din Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare: *Alin. (2). Planul urbanistic zonal cuprinde reglementări asupra zonei referitoare la: organizarea rețelei stradale, organizarea arhitectural-urbanistică în funcție de caracteristicile structurii urbane; modul de utilizare a terenurilor; dezvoltarea infrastructurii edilitare; statutul juridic și circulația terenurilor; protejarea monumentelor istorice și servituți în zonele de protecție ale acestora.*



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesar a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată în baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din Planul Urbanistic General, a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniilor inițiatorilor.

Astfel, realizarea investiției și documentațiile necesare (P.U.Z.) servesc la stabilirea regulilor de circulație pietonală și auto, de ocupare a terenurilor, de amplasare a construcțiilor și a amenajărilor aferente acestora, determinând elaborarea unor reglementări integrate care să valorifice la maximum potențialul existent al terenului în contextul dezvoltării urbanistice a zonei.

● **În conținutul P.U.Z. se tratează următoarele categorii generale de probleme:**

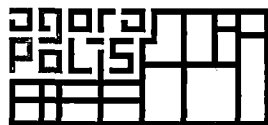
- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înălțime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- delimitarea și protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebită (dacă există);
- măsuri de delimitare până la eliminare a efectelor unor riscuri naturale și antropice (dacă există);
- menționarea obiectivelor de utilitate publică;
- măsuri de protecție a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementări specifice detaliate - permisiuni și restricții, incluse în Regulamentul Local de Urbanism.

● **În mod specific, Planul Urbanistic Zonal are următoarele obiective:**

- **Reglementarea terenurilor din zona de studiu** în raport cu inserția propusă pe terenul care a generat P.U.Z., situat în zona platformei industriale/de depozitare, în corelare cu normele recomandate sau impuse de Regulamentul Local de Urbanism (UTR ZRA 2b – Subzona unităților industriale și de servicii)
- **Detalierea specifică a retragerilor laterale pentru parcela care a generat P.U.Z.** ținând seama de condițiile de construire generate de situația existentă pe parcelele învecinate;
- **Asigurarea accesurilor auto și pietonale, a condițiilor de parcare** aferente intervenției propuse, în conformitate cu reglementările în vigoare la nivel local;
- **Asigurarea echipării edilitare corespunzătoare noii investiții.**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



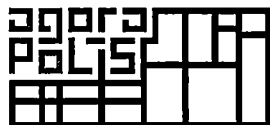
**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
0.3. Solicitări conform avizului de oportunitate

Prin Avizul de Oportunitate cu nr. 107383/21.07.2020, au fost solicitate următoarele:

- Se vor respecta prevederile art. 32 alin. (7) al Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul: „Modificarea prin planuri urbanistice zonale ale zonelor unei unități teritoriale de referință, stabilite prin reglementări aprobate prin Planul Urbanistic General, poate fi finanțată de persoane fizice și/sau juridice. În această situație, coeficientul de utilizare al terenului (CUT) propus de noua reglementare nu îl va putea depăși pe cel aprobat inițial cu mai mult de 20%, o singură dată. Prevederile alin. (7) referitoare la coeficientul de utilizare a terenului nu se aplică pentru planurile urbanistice zonale destinate zonelor de interes economic, respectiv constituirii de parcuri industriale, parcuri tehnologice, supermagazine, hipermagazine, parcuri comerciale, zone de servicii și altele asemenea.”
- Construcțiile propuse se vor racorda la rețelele de utilități existente, costurile realizării infrastructurii necesare vor fi suportate de către investitori.
- Accesul auto și pietonal va fi asigurat din circulațiile publice existente în zona de studiu, fără incomodarea circulațiilor publice ori a accesului la vecinătăți.
- Locurile de parcare necesare obiectivelor propuse vor fi asigurate în limita proprietății, fără afectarea domeniului public ori a proprietăților învecinate.
- Se vor respecta prevederile HCL 113/2017, rectificat cu HCL 28/2018, detaliat prin HCL nr 532/2018.
- Accesul pentru aprovizionare se va face separat de cel pentru vizitatori și personal, acolo unde este cazul.
- acorduri/avize specifice ale organismelor centrale și/sau teritoriale pentru PUZ (în plus față de cele solicitate prin Certificatul de Urbanism nr **2006/06.07.2020**), solicitate în temeiul prevederilor art. 20 al Ordinului MDRAP nr. 233/2016:
 - studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate - studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație;
 - studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu
 - studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate;
 - studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
0.4. Surse documentare și relația cu alte proiecte

Planul Urbanistic Zonal își are sursele documentare din studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii și avize de specialitate (urbanism, juridic, poziții rețele echipare edilitară), existente sau în curs de elaborare, cât și documente normative aflate în vigoare.

Planul Urbanistic Zonal se coroborează cu următoarele documentații de urbanism și amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos menționate:

- **Planul Urbanistic General al Municipiului Constanța**, aprobat prin Hotărârea Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin H.C.L.M. nr 429/31.10.2018;
- **Planul de Mobilitate Urbană Durabilă al Municipiului Constanța**;
- **Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare** aprobat prin H.C.L.M. 113/2017, cu modificările și completările ulterioare;
- **Regulamentul privind stabilirea suprafețelor de spații verzi** și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța aprobat prin H.C.J. nr 152/22.05.2013;

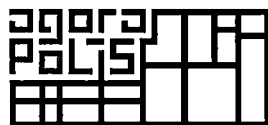
0.5. Prezentarea investiției /operațiunilor propuse

La momentul actual, terenul pe care se urmărește realizarea investiției este needificat, iar pe terenurile din zona de studiu sunt edificate construcții de depozitare. Scopul prezentului studiu urbanistic este de a dezvolta zona într-un mod unitar prin atribuirea unor reglementări corelate cu situația din teren, dar și viitoarea dezvoltare urbană.

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește realizarea unei hale industriale de depozitare și de servicii cu un regim de înălțime **P** (Parter). Se prevede realizarea unui acces carosabil gabaritat corespunzător accesului mijloacelor de transport de mare tonaj din circulația publică, respectiv amenajarea unor spații pentru manevrarea autocamioanelor, a unor spații destinate parcajelor și amenajarea de spații verzi. În interiorul parcelei va fi gândit un sistem de circulații carosabile ce va permite și accesul autospecialelor în caz de urgență.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
0.6. Indicatorii propuși

Prezentul P.U.Z. propune modificarea indicatorilor urbanistici pentru zona delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. ZRA 2bm – Subzona unităților industriale și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m.

În cazul în care rețelele LEA vor deveni LES, se va ține cont de dimensiunea parcelelor:

▪ Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață **minimă de 1000 mp** se va respecta:

POT max = 30%

CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren

Hmax = 6,00 m

▪ Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață **între 1000 și 2000 mp** se va respecta:

POT max = 40%

CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren

Hmax = 12,00 m

▪ Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață **peste 2000 mp** se va respecta:

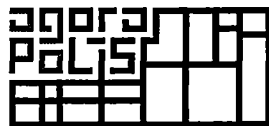
POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

1. DATE GENERALE

1.1. Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții:

Plan Urbanistic Zonal Parcela delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SE, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA.

1.2. Amplasamentul:

Parcela A 1016/28/1, Municipiul Constanța, Județul Constanța.

1.3. Beneficiarul investiției:

S.C. SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.

1.4. Elaboratorul studiului de urbanism:

Agorapolis SRL

master urbanist Mihaela PUȘNAVA

master urbanist Anda STĂNCESCU

master urbanist Laura FERĂSTRĂU

1.5. Suprafața estimată a terenului:

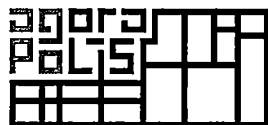
Terenul cu numărul cadastral N.C.208089 are o suprafață de 6900,00 mp, iar suprafața zonei de studiu este de aproximativ **30799** mp.

1.6. Situația juridică privind proprietatea asupra terenului care urmează a fi ocupat – definitiv și/sau temporar - de obiectivul de investiții:

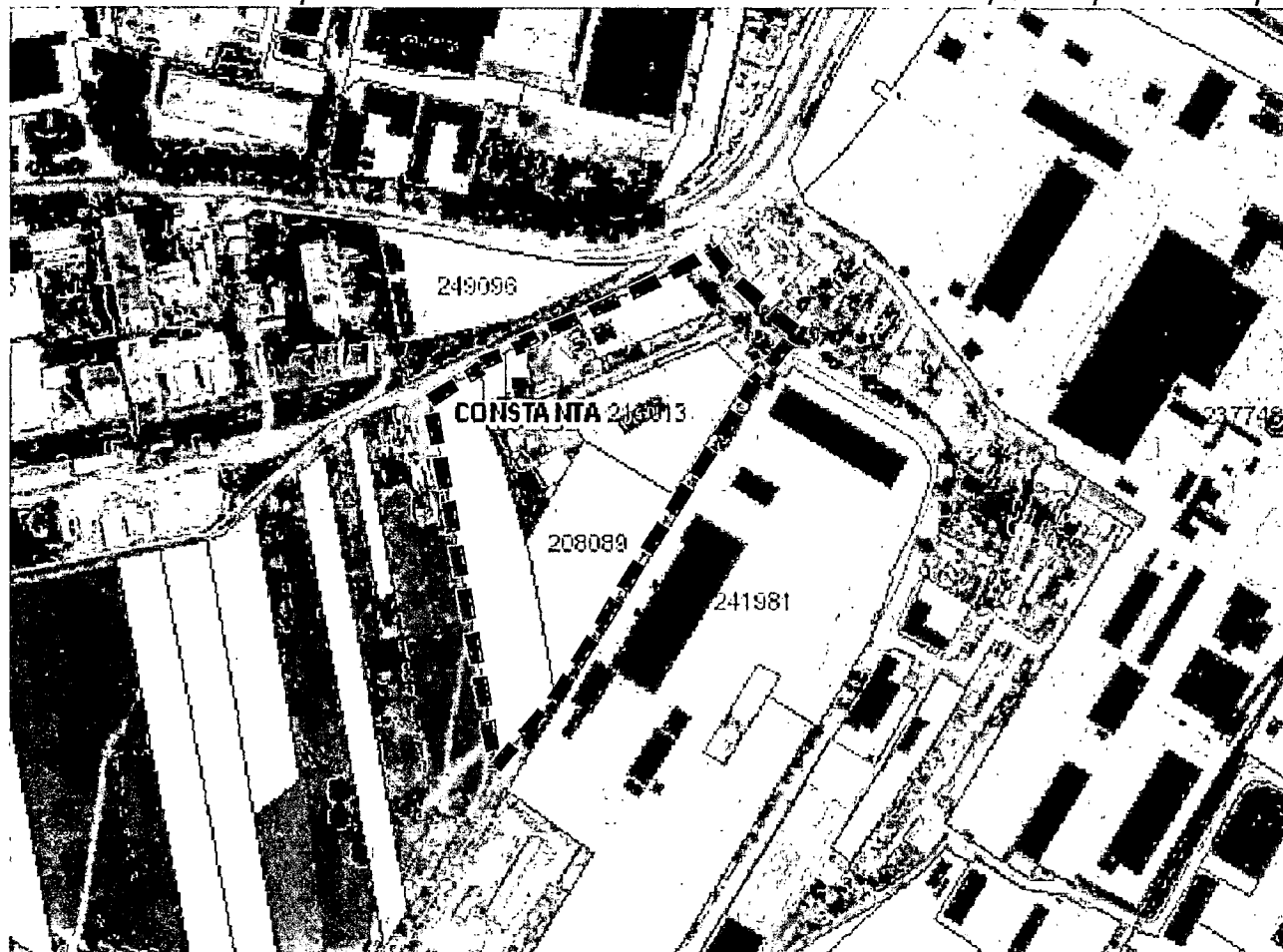
Conform Certificatului de Urbanism, terenul care a generat PUZ este situat în intravilanul Mun. Constanța, fiind în zona de impozitare D. Imobilul se află în proprietatea privată a persoanei juridice SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



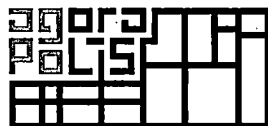
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA



Regim juridic. Sursa: Eterra



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

2. DATE PRIVIND SITUAȚIA EXISTENTĂ

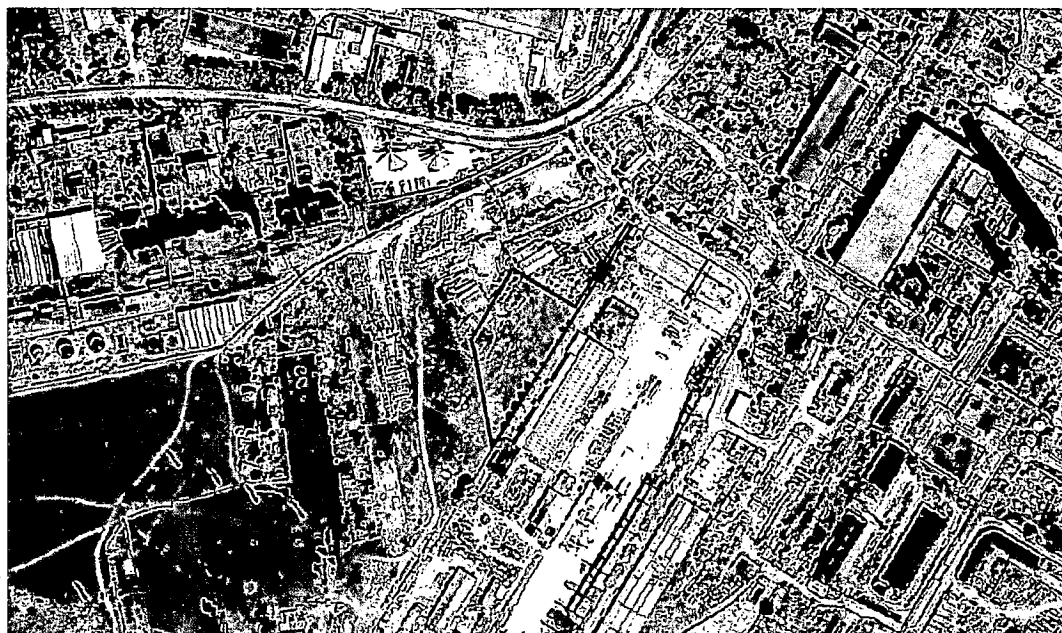
2.1. Evoluția zonei

Date privind evoluția zonei: Imobilul care generează P.U.Z. se află în zona vestică a Municipiului Constanța, în apropiere de intersecția dintre Șoseaua Industrială și Bulevardul Aurel Vlaicu, făcând parte din zona industrială a orașului. În vecinătatea nord-estică a terenurilor ce fac obiectul P.U.Z. se află C.E.T. Constanța.

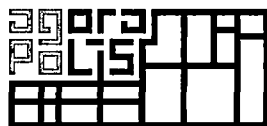
Zona se compune din terenurile ocupate de activități productive și depozitare. În această zonă se regăsesc atât unități existente care se mențin, se află în proces de restructurare presupunând conversie în unități cu profiluri industriale diferite sau în unități cu profiluri de servicii pentru industrie, distribuție și comercializare.

Privind imaginile din satelit din anul 2009 până în prezent, din punctul de vedere al evoluției zonei, în vestul și sudul zonei de studiu, inclusiv terenul de intervenție, spațiul verde a devenit utilizat ca spațiu de depozitare fără a fi edificate construcții pe acesta.

Anul 2009



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

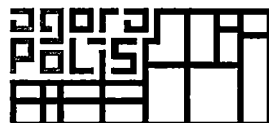
Anul 2013



Anul 2016

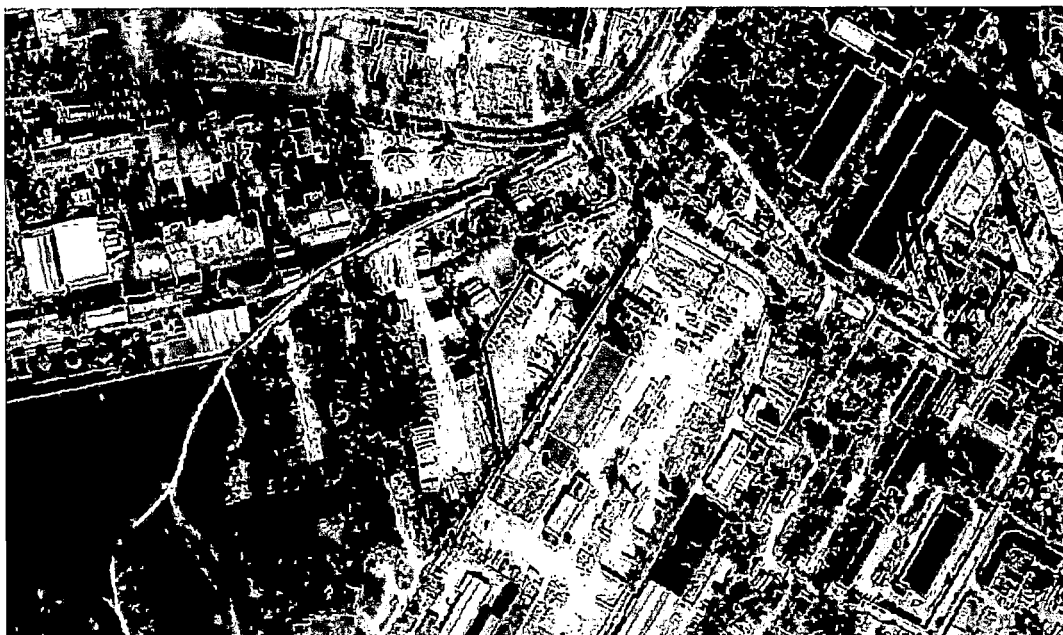


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Anul 2019



Evoluția zonei între anii 2009 – 2013 - 2016 – 2019, Sursa: Google Earth Pro

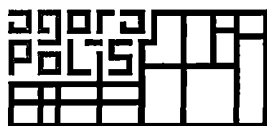
Fondul construit este unul învechit, caracterizat printr-un front stradal discontinuu, definit de parcele de mari dimensiuni, predominant înguste, cu deschidere mică către stradă, pe care se găsesc construcții industriale, de tip „hală”, cu înălțimi variabile așezate în regim izolat, retrase de la limitele laterale ale parcelei. În zona studiată sunt prezente construcții cu finisaje de calitate redusă ce s-au degradat în timp și oferă o imagine precară zonei.

Potențialul de dezvoltare

Potențialul de dezvoltare al zonei este datorată rezervelor mari de teren, a poziției favorabile din punctul de vedere al accesibilității, având acces din Șoseaua Industrială, dar și a caracterului zonei, întregul țesut din vecinătate fiind relativ omogen din punct de vedere funcțional (industrie, spații de depozitare și de servicii).



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
2.2. Încadrare în localitate

Imobilul care a generat P.U.Z. se regăsește în intravilan, în zona vestică a Mun. Constanța, în apropierea intersecției dintre Șoseaua Industrială și Bulevardul Aurel Vlaicu, în zona industrială de la sud-vest de C.E.T. Constanța.

Zona de studiu cuprinde terenurile cu numere cadastrale 208089, 213013, 216850, 237253, 237252, 234420 și reprezintă un areal compact, relevant pentru studiu întrucât întregul țesut din vecinătate este relativ omogen din punct de vedere funcțional (industrie, spații de depozitare și de servicii) și mod de construire.

Suprafața zonei propusă ca zonă de studiu este de 30 799 mp, iar a parcelei care a generat P.U.Z. este de 6 900,00 mp.

Conform Listei Monumentelor Istorice 2015 anexă la Ordinul Ministrului Culturii și Patrimoniului Național nr. 2828/24.12.2015 pentru modificarea Anexei nr. 1 la Ordinul Ministrului Culturii și Cultelor nr.2.314/2004 privind aprobarea Listei Monumentelor Istorice, actualizată și a Monumentelor Istorice Dispărute, cu modificările ulterioare, terenul nu este încadrat într-o zonă protejată, nu face obiectul unui monument, nu este parte dintr-un ansamblu sau sit urban și nu este cuprins în zona de protecție a unui monument.

Zona de studiu se învecinează, după cum urmează:

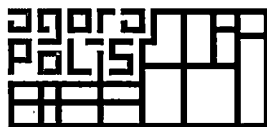
- o la sud-vest: teren necadastrat - spațiu destinat activităților industriale, de depozitare și de servicii;
- o la nord-vest: teren în domeniul public al orașului – circulație carosabilă
- o la sud-est: teren necadastrat, respectiv teren proprietate privată N.C. 241981 - spațiu destinat activităților industriale, de depozitare și de servicii;
- o la nord-est: teren în domeniul public al orașului – circulație carosabilă – Strada Industrială, respectiv circulație pietonală.

2.3. Elemente ale cadrului natural

Imobilul care a generat P.U.Z.-ul are o suprafață totală de teren de 6900 mp și este amenajat cu platforme betonate. La nivelul zonei, se regăsește vegetație compusă din iarbă și plante joase, arbuști ornamentali și cu rol de delimitare a circulațiilor pietonale de spațiul verde și copaci de diferite specii și



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
înălțimi. Cu toate că zona dispune de zone delimitate și destinate spațiilor verzi amenajate, cele mai multe dintre acestea sunt neglijate și neîntreținute.

Municipiul Constanța dispune de o climă temperată, cu variații de temperatură specifice celor patru anotimpuri influențate de factorii de poziționare geografică și, respectiv, de prezența Mării Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei naționale, +11.2 °C. Temperatura minimă înregistrată în Constanța a fost de -25 °C, iar cea maximă +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH București.

Având în vedere proximitatea directă față de Marea Neagră și a prezenței taluzului cvasi-vertical, zona de studiu constituie un prim areal de fond construit în calea maselor de aer care circulă din direcția mării către uscat și pe cale de consecință, este expusă unor vânturi puternice.

Condiții de climă și încadrarea în zonele din hărțile climaterice:

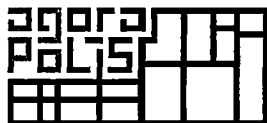
- temperatura de calcul pentru vară: STAS 6472/2-83
- temperatura de calcul pentru iarnă: STAS 10907/1-97
- viteza de calcul a vânturilor: STAS 10101/20-90
- încărcările date de zăpadă: STAS 10101/21-92

2.4. Circulația

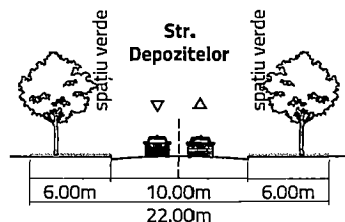
În prezent, accesul carosabil și pietonal către imobilul care a generat P.U.Z. se realizează pe latura din Nord-Est. Terenul dispune de acces carosabil, prin servitute de trecere prin terenul cu număr cadastral 213013. Circulația carosabilă din care se face accesul, Strada Depozitelor, este o arteră cu un profilul curent de 10 m, cu o bandă pe sens de deplasare, fără trotuare, însă cu spații verzi cu lățime variabilă de o parte și de alta a carosabilului.



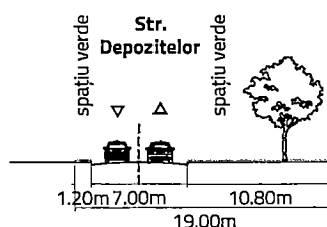
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

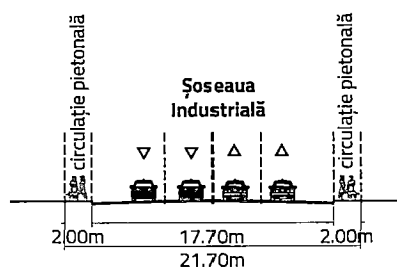


**Secțiune BB' - Profil existent
Str. Depozitelor**



**Secțiune CC' - Profil existent
Str. Depozitelor**

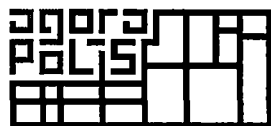
Navigarea către orice direcție din oraș se face prin Strada Depozitelor și Șoseaua Industrială către bulevardul Aurel Vlaicu sau Strada Cumpenei. Șoseaua Industrială este o arteră cu dublu sens, 2 benzi pe fiecare sens și trotuare de câte 2 metri. De-a lungul acesteia, locatarii și vizitatorii parchează autovehiculele în parcurile laterale amenajate, în spațiile virane, pe spațiile cu destinație de spațiu verde sau chiar pe partea pietonală.



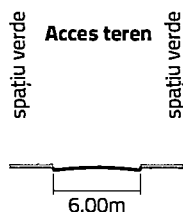
Secțiune AA' - Profil existent Șoseaua Industrială



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

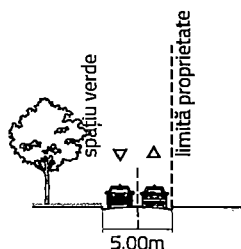


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
Accesurile existente pe terenurile din zona de studiu sunt subdimensionate și nu permit manevrarea cu ușurință a autoturismelor de mari dimensiuni.



Secțiune DD' - Profil existent

Circulația carosabilă care mărginește latura de nord-vest a zonei de studiu este subdimensionată, fiind formată doar din carosabil de 5m, fără trotuare.



Secțiune EE' - Profil existent

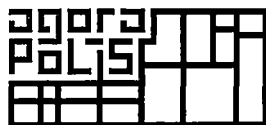
2.5. Ocuparea terenurilor

Terenul care a generat P.U.Z., în suprafață totală de 6.900,00 mp este teren liber de construcții, dar pe terenurile ce fac parte din zona de studiu sunt edificate construcții având suprafața construită la sol de:

- 289,00 mp conform ridicării topografice, teren cu număr cadastral 213013 și suprafață 5002 mp;
- 120,60 mp, teren cu număr cadastral 216850 și suprafață 2068 mp;
- 101,48 mp, teren cu număr cadastral 237253 și suprafață 438 mp;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

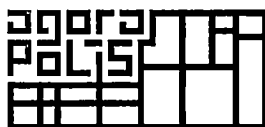
- 118,46 mp, teren cu număr cadastral 237252 și suprafață 500 mp;
- 301,9 mp, teren fără număr cadastral și suprafață 6230 mp.

Mai jos se poate observa bilanțul – situația existentă, după cum urmează:

BILANȚ TERITORIAL - EXISTENT					
UTR	Subzona de reglementare	Indicatori	EXISTENT		REGLEMENTAT
			Suprafață (mp)	Suprafață (%)	Indici conform P.U.G. Constanța
30c	ZRA 2a	Suprafață construită / P.O.T.	220	5,12%	50,00%
		Volum / C.U.T.	220	0,05	10 mc/ mp teren
		RH max	P		
		Spații verzi	-	-	
		Teren liber	4073,9	-	
		TOTAL U.T.R. ZRA 2a	4293,9	13,94%	
17	ZRA 2b	Suprafață construită / P.O.T.	590,9	2,70%	50,00%
		Volum / C.U.T.	590,9	0,02	10 mc/ mp teren
		RH max	P		
		Spații verzi	-	-	
		Teren liber	21288,6	-	
		TOTAL U.T.R. ZRA 2b	21879,5	71,04%	
	Suprafață nereglementată		2964,6	9,63%	
	CIRCULAȚII		1661	5,39%	
	TOTAL		30799	100,00%	



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



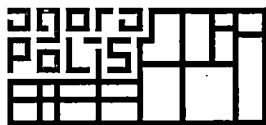
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Nr cadastral	Suprafață teren	SC	SCD	RH	POT actual	CUT actual	POT reglementat	CUT reglementat	Subzona PUG
208089	6900	-	-	-			50%	10 mc/mp teren	ZRA 2b
213013	5002	289	289	P	5,78%	0,06	50%	10 mc/mp teren	ZRA 2b
237253	438	101,48	101,48	P	23,17%	0,23	50%	10 mc/mp teren	ZRA 2a
237252	500	118,46	118,46	P	23,69%	0,24	50%	10 mc/mp teren	ZRA 2a
216850	2068	120,6	120,6	P	5,83%	0,06	50%	10 mc/mp teren	ZRA 2a/ ZRA 2b
234420	8000	-	-	-			50%	10 mc/mp teren	ZRA 2a/ ZRA 2b
Fără nr cadastral	6230	301,9	301,9	P	4,85%	0,05	50%	10 mc/mp teren	ZRA 2a/ ZRA 2b
Circulații	1661	-	-	-					
Total zonă de studiu	30799	931,44	931,44						

Se constată, la nivelul zonei de studiu, o valoare medie a indicatorului POT de aproximativ 12,6%, mult sub valoarea maxim reglementată de 50%. În ceea ce privește valoarea CUT, la nivelul zonei de studiu, valoarea medie a indicatorului este de 0,12, sub maximum reglementat.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
2.6. Echipare edilitară

Zona de studiu este traversată de 4 rețele electrice de înaltă tensiune LEA 110 kV pe direcția Sud-Vest – Nord-Est conform **avizul E-Distribuție Dobrogea nr. 216298 din 22.09.2021** și planșa anexată, fiind necesar ca în faza de obținere a autorizației de construire să fie solicitat un nou aviz de amplasament. Respectând Legea Energiei 123/2012, E-Distribuție Dobrogea SA beneficiază de drept de uz și servitute pentru instalațiile existente pe proprietatea solicitantului care își va da acordul pentru executarea lucrărilor de reparație în caz de incidente.

În zona de studiu sunt prezenți 4 stâlpi aferenți rețelei de alimentare cu energie electrică (Linii Electrice Aeriene L.E.A.110kV) dintre care 2 pe terenul NC 213013.

Conform legislației în vigoare, distanța minimă de siguranță este de 3,00 m față de clădirile nelocuite, în cazul LEA cu tensiunea nominală ≤ 110 kV. De asemenea, lățimea normată ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit este de 37,00 m, pentru L.E.A. cu tensiuni de 110 kV (în acord cu NORMA TEHNICĂ din 20 decembrie 2019).

Aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316786455/24.09.2021 indică pe planul atașat faptul că Strada Industrială este prevăzută cu conductă subterană de gaze naturale.

Conform **aviz Raja nr. 97018/6.10.2020**, nu există conducte de apă și canalizare în întreținerea și exploatarea Raja S.A. La limita zonei de studiu există conducta magistrală de apă Dn 600 mm OL (pe limita de N și V) și conducta de distribuție apă Dn 110 mm PEHD (limita de E), iar pe Str. Industrială există colectorul ovoid Dn 1000/1500 mm B. Zona de protecție sanitară a magistralei de apă Dn 600 mm OL este de 5m stânga-dreapta, iar a conductei de distribuție apă Dn 110 mm PEHD este de 3m stânga-dreapta.

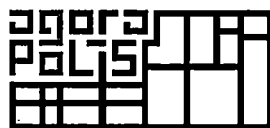
Avizul Radet nr. B 19836/09.10.2020 menționează că nu deține rețele termice pe acest amplasament. Conform avizul favorabil RCS RDS nr. 8319/13.10.2020, RCS&RDS SA nu deține rețele și echipamente de comunicații electronice în zona de studiu.

Conform **avizul favorabil Telekom nr. 969/13.10.2020**, Telekom nu are amplasate rețele și echipamente de comunicații în zona de studiu care să fie afectate de lucrările de construire.

În baza avizelor de amplasament se constată că zona de studiu este racordată la rețele de apă și gaze naturale. Viitoarele construcții aferente lotului cuprins în prezentul P.U.Z. se vor racorda la toate tipurile de utilități.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

2.7. Probleme de mediu

Terenul nu se află în zone cu probleme de mediu. Pentru a stabili condițiile de construire, astfel încât să fie asigurată protecția împotriva riscurilor de alunecare ale terenului, dacă acestea există, s-a realizat studiul geotehnic al terenului care a generat P.U.Z.

Amplasamentul cercetat se încadrează în categoria 2 cu risc geotehnic moderat.

Din analiza lucrărilor de foraj rezultă că stratul bun de fundare este orizontul de argilă prăfoasă cafeniu roșcată plastic vârtoasă (cota -9m teren natural sau depozitul de loess plastic consistent moale care va fi îmbunătățit pe toată suprafața de interes în funcție de valoarea însumată a sarcinilor care acționează asupra ei prin metode speciale de tip injecții beton, sau radier de susținere generală a pământurilor sensibile la umezire într-o zonă care colecționează permanent și cantitativ variabil surse de apă).

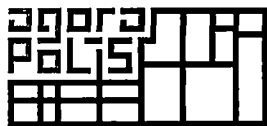
În acest context, la faza următoare de executare efectivă a investiției, se va întocmi un proiect separat cu caiet de sarcini în care vor fi nominalizate și stabilite toate lucrările necesare realizării unei platforme sigure și stabile.

2.8. Disfuncționalități situația existentă - Sinteză

Analizând situația existentă, se observă existența următoarelor tipuri de disfuncționalități:

- Terenurile din zonă sunt subutilizate;
- Lipsa unei infrastructuri dedicată pietonilor și implicit lipsa siguranței;
- Insuficiente spații verzi, cele existente fiind neîngrijite;
- Regulamentul existent nu corespunde nevoilor zonei și nu favorizează dezvoltarea industrială.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3. PROPUNERI PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICĂ

3.0. Prezentarea propunerii urbanistice și relaționarea cu zona de studiu

Terenul care a generat P.U.Z. este liber de construcții, dar pe terenurile ce fac parte din zona de studiu sunt edificate construcții având suprafața construită la sol de:

- 289,00 mp conform ridicării topografice, teren cu număr cadastral 213013 și suprafață 5002 mp;
- 120,60 mp, teren cu număr cadastral 216850 și suprafață 2068 mp;
- 101,48 mp, teren cu număr cadastral 237253 și suprafață 438 mp;
- 118,46 mp, teren cu număr cadastral 237252 și suprafață 500 mp;
- 301,9 mp, teren fără număr cadastral și suprafață 6230 mp.

Terenul cu numărul cadastral 208089, pe care se dorește realizarea investiției, are o suprafață totală de **6.900,00** mp. Situația existentă pe terenul adiacent cu N.C. 213013 redă o parcelă construită, unde este prezentă o construcție cu destinația „*Hală întreținere parc auto și depozitare*” cu o suprafață construită la sol de 289 mp având ca regim de înălțime P (Parter).

Această construcție se dorește a fi păstrată, iar pe terenul rămas liber se intenționează inserarea unui volum cu un regim de înălțime **P** (Parter) de tip hală industrială de depozitare / de servicii.

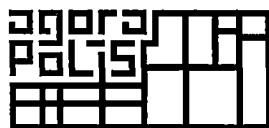
În jurul parcelei care a generat P.U.Z.-ul se află:

- la limita sud-vest: teren proprietate privată N.C. 234420 - spațiu destinat activităților industriale, de depozitare și de servicii;
- la nord-vest: teren necadastrat, spațiu destinat activităților industriale, de depozitare și de servicii;
- la sud-est: teren necadastrat, respectiv teren proprietate privată N.C. 241981 - spațiu destinat activităților industriale, de depozitare și de servicii;
- la nord-est: teren proprietate privată N.C. 213013 și teren în domeniul public al orașului – circulație carosabilă – Strada Industrială, respectiv circulație pietonală;

Prin prezentul P.U.Z. se urmărește realizarea unei hale industriale de depozitare și de servicii cu un regim de înălțime **P** (Parter). Se prevede realizarea unui acces carosabil gabaritat corespunzător accesului mijloacelor de transport de mare tonaj din circulația publică, respectiv amenajarea unor spații pentru manevrarea autocamioanelor, a unor spații destinate parcajelor și amenajarea de spații verzi. În interiorul



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
parcele va fi gândit un sistem de circulații carosabile ce va permite și accesul autospecialelor în caz de urgență.

3.1. Studii de fundamentare

Au fost elaborate următoarele studii de fundamentare, necesare elaborării Planului Urbanistic Zonal conform Certificatului de Urbanism nr. 2006 din 06.07.2020 prelungit până la data de 05.07.2022 și Avizului de Oportunitate nr. 107383 din 21.07.2020:

- Studiu topografic;
- Studiu geotehnic;
- Studiu de însorire;
- Studiu de echipare tehnico-edilitară;
- Simulare 3D;
- Studiu de fundamentare cu caracter analitic privind organizarea circulației în raport cu infrastructura rutieră și căile ferate – studiu de trafic și circulație cu prezentarea soluției de optimizare a circulației în zona studiată, de evaluare și reducere a impactului produs de noile inserții, avizat de Comisia de Circulație (solicitat prin Avizul de Oportunitate);
- Studiu de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu (solicitat prin Avizul de Oportunitate);
- Studiu de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate (solicitat prin Avizul de Oportunitate);
- Studiu de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate (solicitat prin Avizul de Oportunitate);

Date relevante și concluzii cu privire la studiile de fundamentare:

Studiul topografic

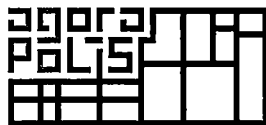
Terenurile se află la o altitudine cuprinsă între +57,27 metri în zona nord - vestică și +55,96 metri în zona sud - estică. Se poate observa o ușoară declivitate pe direcția NV - SE cu diferența de nivel de 1,31 metri pe o distanță de aprox. 190 metri ceea ce relevă o planeitate relativă a teritoriului studiat.

Ridicarea topografică conține informații cu privire la:

- forma și situația parcelor
- forma și dimensiunea construcțiilor



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

- regimul de înălțime al imobilelor
- curbele și cotele de nivel
- poziția rețelelor tehnico-edilitare majore
- limitele părților carosabile și pietonale.

În vederea avizării documentației P.U.Z. a fost obținut avizul O.C.P.I. împreună cu **Procesul Verbal de Recepție nr. 863/09.03.2021.**

Conform **studiului geotehnic** terenul care a generat P.U.Z se încadrează în categoria 2 cu risc geotehnic moderat.

Din analiza lucrărilor de foraj rezultă că stratul bun de fundare este orizontul de argilă prăfoasă cafeniu roșcată plastic vâtoasă (cota -9m teren natural sau depozitul de loess plastic consistent moale care va fi îmbunătățit pe toată suprafața de interes în funcție de valoarea însumată a sarcinilor care acționează asupra ei prin metode speciale de tip injecții beton, sau radiere de susținere generală a pământurilor sensibile la umezire într-o zonă care colecționează permanent și cantitativ variabil surse de apă).

În acest context, la faza următoare de executare efectivă a investiției, se va întocmi un proiect separat cu caiet de sarcini în care vor fi nominalizate și stabilite toate lucrările necesare realizării unei platforme sigure și stabile.

Având în vedere posibilitățile constructive ale amplasamentului și condițiile de vecinătate ale fondului construit existent, în urma **studiului de însorire** s-a constatat faptul că propunerile de ilustrare pot beneficia de însorire mai mult timp decât minimul impus prin legislația în vigoare zonelor de locuire.

Având în vedere că PUZ se raportează la o zonă industrială și de servicii, nu există norme care să impună condiții de însorire, respectiv funcțiunea existentă, cât și cea propusă, nu prezintă restricții din punct de vedere al însoririi.

Studiu de echipare tehnico-edilitară

Au fost identificate următoarele deficiențe și nevoi de intervenție la nivelul zonei:

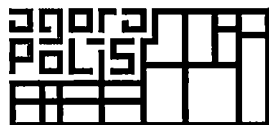
Alimentarea cu apă

Disfuncționalități:

- rețeaua s-a dezvoltat treptat în funcție de extinderea fondului construit.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

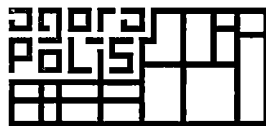
- rețeaua de distribuție a apei potabile nu este realizată în sistem inelar, fapt ce duce la întreruperi în alimentarea cu apă a tuturor consumatorilor atunci când apar intervenții la rețea în caz de defect;

Din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de alimentare cu apă în concordanță cu dezvoltarea urbanistică, se recomandă în principal următoarele:

- redimensionarea rețelelor de alimentare cu apă existente și legarea acestora în sistem inelar;
- alimentarea cu apă a obiectivului cuprins în prezentul studiu printr-o conductă PEHD ce se va racorda din conducta de distribuție existentă PEHD Dn 110 mm;
- pentru a se evita dezechilibrarea sistemului de rețele de distribuție în funcțiune, montate în ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care să fie deschise numai în caz de necesitate pentru a se evita întreruperea alimentării consumatorilor în special în perioada de iarnă.
- cunoscându-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar să se țină seama și de stabilitatea acestuia acesta fiind afectat de pierderile de apă din conductele de apă, cu grave repercusiuni asupra stabilității terenului, dar și clădirilor.
- conductele, fittingurile și armăturile din polietilenă, precum și cele din oțel cu protecție exterioară anticorozivă se montează îngropate direct în pământ, adâncimea minimă de montaj fiind adâncimea de îngheț, de la cota terenului până la generatoarea superioară.
- se recomandă pentru conductele noi să fie utilizate conductele de polietilenă, cu respectarea strictă a instrucțiunilor de montare.
- în paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

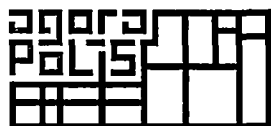


**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

- la proiectarea instalațiilor se vor avea în vedere debitele pentru apă de incendiu conform Ordinului MLPAT nr. 1214/6.09.2001 - Normativ pentru proiectarea și executarea lucrărilor de alimentare cu apă și canalizare.
- pentru dimensionarea rețelelor de apă și canalizare se vor respecta prevederile SR 1343/1/2006, SR 1846/1/2006, I9/2015 și NP 125/2010;
- Pe rețelele stradale de distribuție a apei se vor amplasa hidranți exterior de incendiu. Conform **"Normativ privind proiectarea, execuția și exploatarea sistemelor de alimentare cu apă și canalizarea localităților. Indicativ NP 133-2011" și P118/2/2013 - NORMATIV PRIVIND SECURITATEA LA INCENDIU A CONSTRUCȚIILOR-PARTEA A II-A- INSTALAȚII DE STINGERE**, diametrele conductelor pe care se amplasează hidranții exteriori vor fi: 100 mm pentru hidranți de 80mm diametru, 150mm pentru hidranți de 100mm diametru și 250 mm pentru hidranți de 150mm, hidranți supraterani, amplasați pe artere; pentru siguranța intervenției în caz de reparații, bransamentul unui hidrant de 150mm va fi prevăzut cu vană de izolare montată în cămin și ținută în poziția deschis.
- Hidranții se vor amplasa pe rețeaua de distribuție a apei la următoarele distanțe între ei:
 - 120m în cazul în care presiunea este asigurată direct de la rețeaua de distribuție a apei;
 - 150m în cazul utilizării motopompelor;
 - 200m în cazul utilizării autopompelor.
- Față de pereții clădirilor pe care le protejează, hidranții exteriori se vor amplasa la o distanță minimă de 5m. Se recomandă ca amplasarea hidranților de incendiu să se facă, pe cât posibil, în spațiile verzi ;
- Hidranții de incendiu existenți din zona studiată se vor analiza împreună cu reprezentanții S.C. RAJA Constanța din punct de vedere al amplasării lor și acolo unde este cazul se vor completa astfel încât să respecte distanțele prevăzute de normativele tehnice în vigoare. Ramele și capacele acestora vor fi aduse la cota sistematizată a terenului
- La executarea rețelelor de distribuție a apei se va ține seama obligatoriu de faptul că în spațiul disponibil urmează a se monta și alte conducte: canalizare, cabluri electrice, canalizație telefonică



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA etc. și de aceea trebuie lăsate spațiile necesare pentru montarea acestora, precum și distanțele de siguranță între aceste rețele, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a rețelelor edilitare subterane executate în săpătură”.

- alimentarea cu apă a obiectivului studiat se propune a fi realizată prin intermediul unei conducte PEHD Dn 100 mm care va fi pozată îngropat la adâncimea de îngheț; această conductă va deservi necesarul de apă potabilă al obiectivului precum și necesarul de apă pentru hidranți exteriori cu Dn = 80 mm;

Canalizare menajeră și pluvială

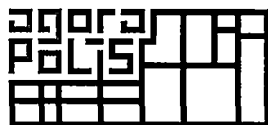
Disfuncționalități

- sistemul de canalizare a fost proiectat și executat în baza normelor și normativelor tehnice în vigoare la datele respective, ce cuprindeau prescripții de calcul minimale în ceea ce privește determinarea debitelor de precipitații, a frecvenței, a duratei și a intensității ploii de calcul față de prescripțiile Standardului actual 1846-2/2007.
- situația constructivă existentă este radical diferită de cea luată în calcul la proiectarea și execuția inițială și de etapă a sistemului de canalizare, când spațiile verzi și terenurile neamenajate ocupau o suprafață considerabilă și preluau apele din precipitații.
- debitele de precipitații necesar a fi preluate de sistemul de canalizare au crescut considerabil prin creșterea coeficientului de scurgere și scăderea coeficientului de infiltrație în sol, generate de incidența gradului de urbanizare al municipiului, de construirea inclusiv pe spațiile verzi sau neamenajate (spații ce se puteau amenaja ca bazine de retenție), cât și a schimbării condițiilor climatice produse în ultimul deceniu.
- lipsa parțială a rigolelor și șanțurilor de scurgere sau întreținerea necorespunzătoare a celor existente;

În concordanță cu dezvoltarea urbanistică, din punct de vedere al dezvoltării rețelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomandă în principal următoarele:



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- extinderea rețelelor de canalizare pe noile străzi propuse în prezentul PUZ; apele uzate menajere de la noii consumatori vor fi preluate prin rețele noi de canalizare și deversate în colectorul ovoid Dn 1000/1500 mm B existent pe Str. Industrială;
- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;
- cunoscându-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar să se țină seama și de stabilitatea acestuia, fiind necesare luarea unor măsuri constructive adecvate pentru a nu fi afectată stabilitatea terenului și clădirilor.
- căminele existente și proiectate pe rețelele de apă-canalizare, vor fi ridicate la cota sistematizată a tramei stradale, iar acolo unde se impune, acestea vor fi consolidate sau refăcute după caz.
- în paralel cu execuția rețelelor, trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitanților, remedierea avariilor, branșarea noilor consumatori, extinderea rețelelor, reechilibrarea lor etc.
- rețelele de canalizare propuse pentru zona studiată se vor racorda la stația de epurare Constanta Sud.

Avizul Radet nr. B 19836/09.10.2020 menționează că nu deține rețele termice pe acest amplasament.

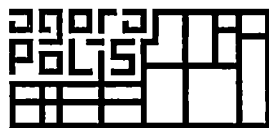
Disfuncționalitățile sistemului centralizat sunt, în general, aceleași ca și la celelalte SACET din țară și se referă în principal la posibilitățile de adaptare a consumului la necesarul de confort, la posibilitățile financiare ale utilizatorilor finali, dar și la starea precară a rețelelor de transport și distribuție a agenților termici, precum și la starea de uzură avansată și afectată de improvizații a majorității instalațiilor interioare din clădiri.

Disfuncționalitățile se manifestă în principal la rețelele nemodernizate, astfel:

- Pierderile mari de căldură la conductele aferente rețelelor de distribuție montate în canalele termice. Aceste pierderi mari, în comparație cu cele ale conductelor preizolate, se produc în principal din cauza corodării și spargerii conductelor din oțel (din cauza vechimii de peste 25 de ani, dar și a faptului că în ultimii ani înainte de 1990 calitatea oțelului a scăzut simțitor inclusiv din cauza lipsei unor materiale/metale din import), a pierderilor de fluide și deteriorării până la dispariție a termoizolațiilor cauzate de aceste spargeri, precum și a deteriorării canalelor termice inclusiv datorită dezvoltării rădăcinilor copacilor;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

- La sistemele constituite din puncte termice modernizate, care sunt racordate la rețele modernizate, efectele benefice ale acestor lucrări vor apărea clar numai după modernizarea instalațiilor interioare;
- Debransarea aleatorie (în totalitate sau parțial) a unor consumatori din blocuri conduce la dereglări în instalațiile interioare cu repercusiuni chiar la unii consumatori îndepărtați. Aceeași debransare poate conduce la reducerea, uneori accentuată, a temperaturii apartamentelor alăturate, locatarii acestora fiind nevoiți să deschidă la maximum robinetele radiatoarelor. *Trebuie subliniat faptul că imobilele de locuit de tip condominiu (blocurile) au fost proiectate și realizate pentru a funcționa ca un tot unitar și într-un regim constant de temperatură, condiție care poate asigura și o funcționare corectă a sistemului centralizat de alimentare cu energie termică;*
- Repararea locală a unor deficiențe la distribuție, coloane și/sau legături la radiatoare prin înlocuirea pe tronsoane a țevelor din oțel ruginite cu țevi din PEXAL, cupru, polipropilenă cu sau fără inserție de aluminiu, colmatarea țevelor, a radiatoarelor conduc la scăderea randamentului sistemului, dar și a eficienței lucrărilor de modernizare din amonte;

Aviz Distrigaz Sud Rețele cu nr 316786455/24.09.2021 indică pe planul atașat faptul că Strada Industrială este prevăzută cu conductă subterană de gaze naturale PE Dn 63mm.

Disfuncționalități

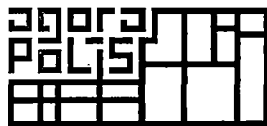
Datorită proiectării și punerii în operă a unor rețele și echipamente cu luarea în considerare a cerințelor viitoare pentru cel puțin un deceniu, a exploatării atente și remedierii cu rapiditate a defecțiunilor apărute, în rețelele de alimentare cu gaze naturale nu s-au înregistrat defecțiuni majore.

Înlocuirea treptată, pe măsura expirării perioadelor normate de exploatare a conductelor din oțel cu conducte din polietilenă de înaltă densitate (PEID) cu diametru mărit, estimat pentru viitorii consumatori prezumați, a contribuit, de asemenea, la funcționarea corectă a sistemului de repartiție și distribuție a gazelor naturale.

Se propune ca fiecare dintre aceste noi construcții, ca și acelea existente, să aibă propria sursă de energie termică ținând seama de următoarele considerente principale:



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

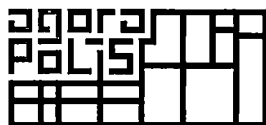
- independenta în funcționare a fiecărui consumator atât din punct de vedere al etapizării de realizare a construcțiilor, cât mai ales a contorizării și facturării consumului de energie termică,
- distanța mare de amplasare a zonei studiate față de sursa centralizată de alimentare cu căldură (termoficare) a Municipiului Constanța (CET Palas),
- programul zilnic și anual diferit de funcționare a încălzirii pentru fiecare consumator, cât și necesitatea alimentării continue cu apă caldă de consum menajer, indiferent de perioada de revizie a termoficării,
- cerințele diferite de confort termic specifice fiecărui consumator,
- caracteristicile termo-higro-energetice ale materialelor de construcție ce se vor folosi în special pentru clădirile reprezentative, monumentale,
- modul diferit, la fiecare dintre consumatorii importanți, de cuplare a sistemului de încălzire cu cel de ventilație și, de asemenea, a acestuia din urmă cu instalația de climatizare pentru răcirea aerului în perioada caldă a anului,
- automatizarea echipamentelor actuale permite funcționarea fără supraveghere permanentă din partea unui fochist autorizat, ceea ce conduce la economii importante în exploatare,

Realizarea propriilor surse de alimentare cu căldură la fiecare consumator este facilitată de introducerea alimentării cu gaze naturale în Municipiul Constanța prin intermediul inelului de repartiție DN 600 mm din care sunt alimentate stațiile de reglare de sector (SRS).

Prin **studiul de fundamentare prospectiv privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate** au fost cercetate tipurile de proprietate existente la nivelul imobilelor din zona de studiu P.U.Z., în vederea viabilizării investițiilor propuse din perspectiva nevoii de resursă de teren pentru a organiza infrastructurile de circulație și echipare tehnico-edilitară. Astfel studiul stabilește că suprafața de teren necesară a fi trecute din regim proprietate privată a unor persoane fizice sau juridice în administrarea/proprietatea publică a U.A.T. este de aprox. 100 mp.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Propunerea de dezvoltare privind trama stradală va avea implicații în ceea ce privește circulația terenurilor. În vederea realizării căilor carosabile - al racordului străzilor F.N. și Industrială - se va impune cedarea unei suprafețe de teren din imobilele proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice, ce fac parte din zona de studiu și sunt afectate de aceste investiții.

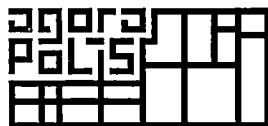
TABEL CENTRALIZATOR PRIVIND CIRCULAȚIA TERENURILOR

Imobile [Număr Cadastral]	Suprafață inițială [mp]	Suprafață cedată pentru realizare circulații [mp]	Observații
208089	6900	831	Se transferă în proprietate publică
213013	5002	44	Se transferă în proprietate publică
237253	438	-	-
237252	500	-	-
216850	2068	548	Se transferă în proprietate publică
234420	8000	1012	Se transferă în proprietate publică
2823/2	3593	959	Se transferă în proprietate publică
Fără nr cadastral	2637	592	Se transferă în proprietate publică
Circulații	1661	-	-
Total zonă de studiu	30799	3986	Suprafața totală ce se transferă în proprietate publică pentru realizarea tramei stradale

Conform studiului de fundamentare cu caracter prospectiv privind inserția de noi funcțiuni în zona de studiu s-a constatat că funcțiunea propusă este compatibilă cu cele existente, susținând statutul de zonă industrială



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
Conform studiului de fundamentare privind dotările de proximitate în raport cu funcțiunile nou propuse și cele existente în imediata vecinătate s-a constatat că zona este deservită de comerț alimentar cu suprafața de vânzare sub 400m și peste 400m, iar unitățile de învățământ preșcolar sunt accesibile pentru angajați în drumul spre locul de muncă. Astfel prin realizarea intervențiilor propuse, zona își va păstra caracterul industrial și în consecință nu sunt necesare noi dotări care să deservească zona.

3.2. Corelare cu prevederile Planului Urbanistic General

Prevederile Planului Urbanistic General asupra zonei (unitatea teritorială de referință aplicabile investiției Beneficiarului (imobilul care a generat PUZ) sunt după cum urmează:

ZRA 2 – ZONA ACTIVITĂȚILOR PRODUCTIVE ȘI DE SERVICII

subzona ZRA 2a - Subzona unităților predominant industriale

subzona ZRA 2b - Subzona unităților industriale și de servicii.

SECȚIUNEA I – UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE:

Pentru toate ZR sunt admise utilizări compatibile cu caracteristicile de funcționare pentru diferitele tipuri de unități; în cazul în care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activităților și/ sau este necesară schimbarea destinației se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona).

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren;

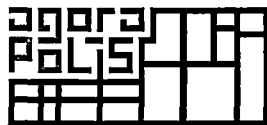
ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI:

Conform P.U.Z. cu următoarele 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 RLUMC;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- sunt permise în mod excepțional următoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de intervenție în caz de accidentare, învățământ profesional precum și echipamente cu caracter social (cantine, creșe, cluburi etc.) care asigură servirea exclusiv a personalului salariat al unităților respective.

ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE:

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- se interzice amplasarea locuințelor, cu excepția celor de serviciu pentru personalul care asigură permanenta în conformitate cu prevederile legale;
- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

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

ARTICOLUL 4 - CARACTERISTICI ALE PARCELELOR:

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la strada de 40.0 metri și o suprafață minimă de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- pentru activități neproductive se recomandă ca dimensiunea parcelei să nu fie mai mică de 1000 mp, iar frontul la stradă de minim 20.0 m;

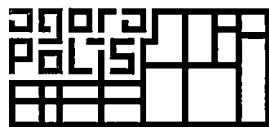
ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT:

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu construcții de orice natură necesare folosințelor industriale se va face numai cu avizele instituțiilor abilitate;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- prin P.U.Z. se vor preciza retragerile de la aliniament spre străzile perimetrale și interioare, ele vor fi însă obligatoriu mai mari de: 10,0 metri pe străzile de categ. a II-a, respectiv 6,0 - 8.0 metri pe străzile de categ. a III-a;

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

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

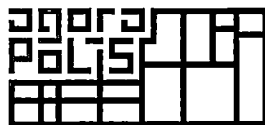
- se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei în cazul clădirilor amplasate pe parcele situate către alte ZR; în general se recomandă evitarea amplasării clădirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/2 din înălțime dar nu mai puțin de 6.0 metri.
- în cadrul parcelei industriale se vor respecta distanțele minime egale cu jumătate din înălțimea clădirii dar nu mai puțin de 6.0 metri față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fațadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1.80 metri de la nivelul solului.

ARTICOLUL 7 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEASI PARCELA:

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse dar nu mai puțin de **6,0** metri;
- distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și / sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală.





PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII SI ACCESE

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- pentru a fi construibile, toate parcelele trebuie să aibă acces dintr-o cale publică sau privată cu lățime de minim 4.0 metri pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- accesele carosabile în parcele din străzile de categoria I și II vor fi la minimum 40 m distanță, iar dacă aceasta nu este posibil accesele se vor asigura dintr-o dublură a cailor principale de circulație;
- se vor asigura suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate.

ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR:

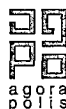
Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- staționarea vehiculelor se va face în afara drumurilor publice, fiecare unitate având prevăzute în interiorul parcelei spațiile necesare de circulație, manevre, staționare și parcare;
- în spațiul de retragere față de aliniament, maxim 30% din suprafața poate fi rezervat parcajelor cu condiția înconjurării acestora cu gard viu având înălțimea de minimum 0.90m.

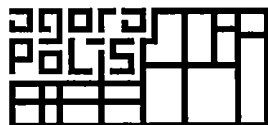
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR:

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- înălțimea stabilită prin PUZ se va exprima în metri de la nivelul terenului la cornișă;
- înălțimea clădirilor nu va depăși înălțimea maximă admisibilă în ZR înconjurătoare;
- înălțimea maximă în zonele industriale nu va depăși în general 20.0 m;
- înălțimea pe străzile interioare nu va depăși distanța între aliniamente;
- în culoarele rezervate liniilor electrice înălțimea se subordonează normelor specifice.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- volumele construite vor fi simple și se vor armoniza cu caracterul zonei și cu vecinătățile imediate;
- fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală;
- tratarea acoperirii clădirilor va ține seama de faptul că acestea se percep din construcțiile înalte din vecinătate.

ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- 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;

ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE PUBLICE/PRIVATE

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică, inclusiv de pe calea ferată, va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- suprafețele libere din spațiul de retragere față de aliniament vor fi plantate cu arbori în proporție de minim 40% formând de preferință o perdea vegetală pe tot frontul incintei;
- în interiorul parcelei industriale se va planta obligatoriu 10% din suprafața (inclusiv zona de protecție laterală); suprafețele libere neocupate cu circulații, parcaje și platforme funcționale vor fi plantate cu un arbore la fiecare 200 mp.;

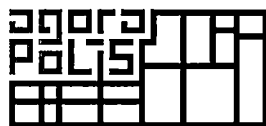
ARTICOLUL 14 - IMPREJMUIRI

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

- împrejuririle spre stradă vor fi transparente cu înălțimi de maxim 2.20 metri din care un soclu de 0.50 m., și vor fi dublate cu gard viu; între parcelele industriale se vor realiza împrejuriri opace din materiale durabile;
- portile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
SECȚIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

Conform P.U.Z, dar nu peste P.O.T. max = 50 %.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

Conform P.U.Z. cu următoarele condiționări:

C.U.T. volumetric maxim = 10.0 mc / mp teren

Regulamentul existent aprobat prin P.U.G. va fi modificat pentru a permite dezvoltarea de activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, anumite activități comerciale (dar nu vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren, dar și alimentație publică și activități sportive pentru muncitori/alte servicii destinate utilizatorilor – cu circuit intern aferente activităților de servicii, logistică și depozitare.

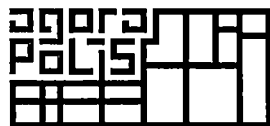
3.3. Valorificarea cadrului natural

Cadrul natural nu se prezintă ca o oportunitate de pus în evidență, având în vedere caracterul urbanizat al teritoriului în care se află amplasamentul și topografia relativ plană a reliefului. În zona de studiu nu există elemente de cadru natural valoroase.

În interiorul parcelei se propune amenajarea unor spații verzi pe întreg terenul rămas liber după construire și realizarea circulațiilor carosabile și pietonale, respectiv asigurarea accesurilor și a zonelor special amenajate pentru parcare autovehiculelor, în conformitate cu normele în vigoare. Minim 20% din suprafața terenului va fi spațiu nemineralizat plantat. Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța. Spațiile verzi (plantate la sol, amenajate pe terasele construcțiilor/fațadele construcțiilor) vor cumula o suprafață egală cu 50% din suprafața terenurilor la care se raportează.



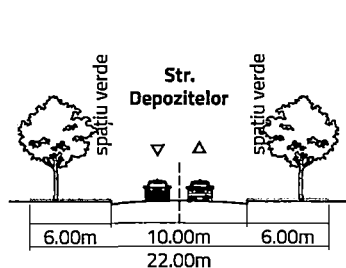
office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



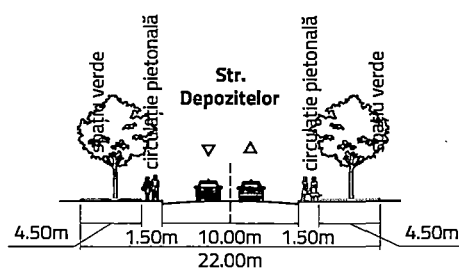
PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
 PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.4. Modernizarea circulației

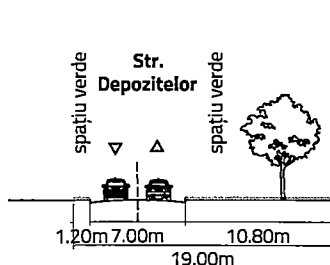
Prin prezentul Plan Urbanistic Zonal se propun modificări asupra circulațiilor carosabile prin reconfigurarea intersecției în sens giratoriu și modificarea străzilor adiacente zonei de studiu prin asigurarea unor trotuare de câte 1,5 m de o parte și de alta a circulației carosabile de 10m, cu dublu sens, a străzii Depozitelor.



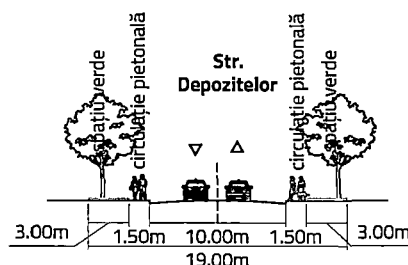
**Secțiune BB' - Profil existent
 Str. Depozitelor**



**Secțiune BB' - Profil propus
 Str. Depozitelor**

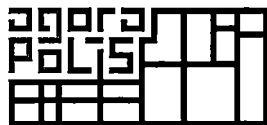


**Secțiune CC' - Profil existent
 Str. Depozitelor**

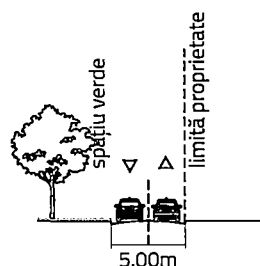


**Secțiune CC' - Profil propus
 Str. Depozitelor**

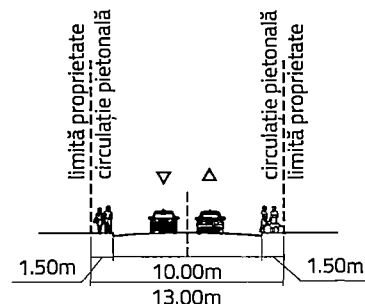




PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
Se propune regabaritarea circulației carosabile la nord de zona de studiu și anume a străzii F.N. la 7m carosabil, dublu sens, cu circulație pietonală de câte 1,5 m de o parte și de alta a circulației carosabile.

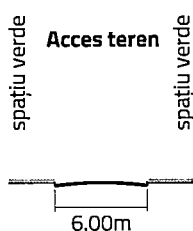


Sețiune EE' - Profil existent

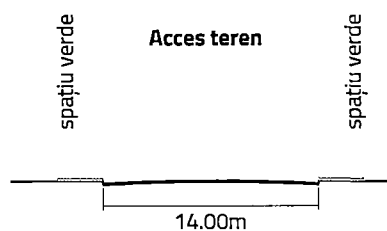


Sețiune EE' - Profil propus

În ceea ce privește parcela care a generat P.U.Z., se propune organizarea și amenajarea corespunzătoare a unui acces carosabil, cât și pietonal, cu servitute de trecere, care vor fi amplasate pe latura nord-estică, dinspre aleea carosabilă domeniu public – Strada Industrială. De asemenea, toate parcelele vor beneficia de acces carosabil pe parcelă, conform situației existente, cu acces direct din străzile perimetrare zonei de studiu.



Sețiune DD' - Profil existent

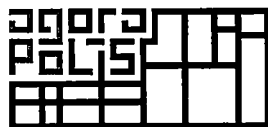


Sețiune DD' - Profil propus

Circulația carosabilă propusă din incintă va avea un profil de 4,00 m pe care se va circula în sistem de sens unic, circulație din care se vor asigura accesurile către zona de descărcare a mărfurilor și zona parcarilor amenajate conform normativului în vigoare.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 113/2017 privind aprobarea
Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și
amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța.

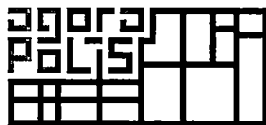
Astfel pentru construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje
în funcție de specificul activității, după cum urmează:

1. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare
la 25 mp Ad;
2. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 1001.000 mp, 1 loc de
parcare la 150 mp Ad
3. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de
parcare la 100 mp Ad

Pentru a răspunde cerințelor referitoare la locurile de parcare necesare, se vor amplasa 14 locuri de
parcare pentru angajați și vizitatori și 20 de locuri de parcare pentru autovehiculele de mare tonaj. Se
recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a
reduce suprafața mineralizată. Spațiul liber rămas la suprafață se va amenaja ca spațiu verde ambiental
și circulații pietonale.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.5. Zonificare funcțională - reglementări, bilanț teritorial, indici urbanistici

Prezentul P.U.Z. propune modificarea indicatorilor urbanistici pentru zona delimitată conform planșei de reglementări urbanistice, după cum urmează:

U.T.R. ZRA 2bm – Subzona unităților industriale și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m.

În cazul în care rețelele LEA vor deveni LES, se va ține cont de dimensiunea parcelelor:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață **minimă de 1000 mp** se va respecta:

POT max = 30%

CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren

Hmax = 6,00 m

- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață **între 1000 și 2000 mp** se va respecta:

POT max = 40%

CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren

Hmax = 12,00 m

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață **peste 2000 mp** se va respecta:

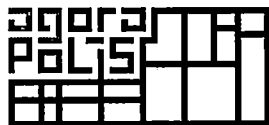
POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro

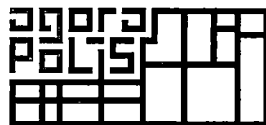


PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
 PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL - PROPUȘ - la nivelul zonei de studiu					
UTR	Indicatori	EXISTENT		PROPUȘ	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)	Suprafață (mp)	suprafață (%)
UTR ZRA 2bm	S construita/S teren - P.O.T.	931,44	3,19%	12565	50,00%
	Volum/S teren - C.U.T.	931,44	0,02	188475	7,5 mc/mp teren
	H max	-	-	15,00 m	
	Spații verzi la sol	-	-	5026	20%
	<i>Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi, etc</i>	-	-	7539	30%
	Circulații de incintă, platforme betonate, etc	-	-	7539	30%
TOTAL UTR ZRA 2bm		29154	100%	25130	100%
CIRCULAȚII	Teren rezervat circulației publice	0	0,0%	1103	19,46%
	Culoar rezervat circulației publice conform P.U.G. Constanța	0	0,0%	2921	51,53%
	Circulații carosabile	915	55,6%	915	16,14%
	Circulații pietonale	730	44,4%	730	12,88%
TOTAL CIRCULAȚII		1645	100%	5669	100%
TOTAL ZONA DE STUDIU		30799	100%	30799	100%



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

BILANȚ TERITORIAL - PROPUS - la nivel de parcelă care a generat P.U.Z.					
UTR	Indicatori	EXISTENT		PROPUS	
		Suprafață (mp)	suprafață (%)	Suprafață (mp)	suprafață (%)
UTR ZRA 2bm	S construita/S teren - P.O.T.	-	-	3450	50,00%
	Volum/S teren - C.U.T.	-	-	51750	7,5 mc/mp teren
	H max	-	-	15,00 m	
	Spații verzi la sol	-	-	1380	20%
	<i>Spații verzi pe acoperiș verde/ fațade verzi,etc</i>	-	-	2070	30%
	Circulații de incintă, platforme betonate, etc	-	-	2070	30%
TOTAL		6900	100%	6900	100,00%

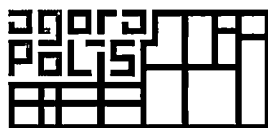
3.6. Dezvoltarea echipării edilitare.

Imobilului care a generat P.U.Z. i se va asigura accesul la toate tipurile de dotări edilitare, după cum urmează:

- alimentare cu apă;
- canalizare;
- alimentare cu energie electrică;
- alimentare cu gaze naturale;
- telefonie și internet;
- gospodărie comunală (depozitare/colectare deșeuri).



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3.7. Protecția mediului

Planul Urbanistic Zonal include punctul de vedere al Agenției pentru Protecția Mediului și va implementa măsurile care se vor impune, ținând cont de nevoile de:

- Prevenirea producerii riscurilor naturale;
- Epurarea și pre-epurarea apelor uzate;
- Dezvoltarea controlată a deșeurilor;
- Recuperarea terenurilor degradate, consolidări de terenuri, plantări de zone verzi, etc;
- Organizarea sistemelor de spații verzi;
- Refacerea peisagistică și reabilitarea spațiului public urban.

3.8. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal nu cuprinde obiective de utilitate publică. Terenurile din zona de studiu având numerele cadastrale 208089, 213013, 237253, 237252, 216850 și 234420 sunt proprietăți private a persoanelor fizice sau juridice. Terenul N.C. 208089 care a generat PUZ este proprietatea privată a persoanei juridice S.C. SILK ROUTE SHIPPING S.R.L. conform contractului de vânzare-cumpărare.

3.9. Modul de integrare a investiției/operațiunii propuse în zonă

Intervenția nou propusă, din punct de vedere al funcțiunii, se încadrează în contextul existent având în vedere că vecinătățile se constituie din zone industriale. Conform prevederilor P.U.G. această zonă este dedicată activităților industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mari și mijlocii, distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse, cercetarea industrială care necesită suprafețe mari de teren.

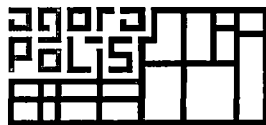
În cazul parcelei care a generat P.U.Z. propunerea de integrare în caracterul zonei se face atât prin funcțiunea principală propusă, cât și la nivel constructiv, întrucât este propusă o construcție de tip hală cu regim de înălțime P (Parter).

Elaborarea Planului Urbanistic Zonal pentru realizarea construcției de tip hală industrială de depozitare și de servicii aduce beneficii întrucât:

- Realizarea unei investiții de acest tip în zonă va avea un impact pozitiv asupra imaginii generale în zonă și va oferi posibilitatea creșterii valorii imobiliare a terenurilor din vecinătate, atrăgând după sine mai multe investiții;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Construirea imobilului care a generat P.U.Z. generează locuri de muncă atât la momentul construcției, cât și pe termen lung, prin exploatarea activităților nou propuse;
- Generarea de beneficii în plan economic - prin stimularea atragerii de noi investitori.

4. CONCLUZII

Prezentul Plan Urbanistic Zonal are rolul de a actualiza reglementările unei zone constituite din cadrul municipiului și de a completa și armoniza situația dezvoltării actuale cu potențialul zonei redat de localizarea în cadrul orașului și vecinătățile imediate.

Propunerea vizează următoarele aspecte:

- Actualizarea și completarea RLU cu funcțiuni admise, conform caracterului zonei și al denumirii zonei funcționale;
- Îmbunătățirea componentei spațial-volumetrică prin introducerea unor reglementări de amplasare, orientare și înălțime gândite a crește valoarea terenurilor din zona de intervenție.

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

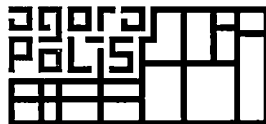
Întocmit,

urb. Anda Stăncescu

urb. Laura Ferăstrău



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

REGULAMENTUL LOCAL DE URBANISM
AFERENT PLANULUI URBANISTIC ZONAL
VOLUMUL II

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan Urbanistic Zonal Parcela delimitat de Strada Industrială, teren N.C. 241981, teren necadastrat proprietate privată și strada FN, Zona Industrială, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Amplasamentul: **Strada Depozitelor, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.**

prin reprezentanți **Istrate-Scrădeanu Adrian**

Nr contract: **nr. 95/04.03.2020**

Manager proiect: **EAST ATELIER S.R.L., arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS S.R.L.**

Coordonator proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

I. DISPOZIȚII GENERALE

1.1. Rolul RLU

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

1.1.b. **Regulamentul local de urbanism însoțește Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** și explicitează și detaliază prevederile cu caracter de reglementare ale PUZ.

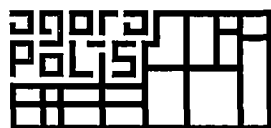
1.1.c. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administrației publice locale și se aprobă de către Consiliul Local, pe baza avizelor obținute, în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

1.1.d. Orice documentație de urbanism, ulterioară **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** care schimbă concepția generală care a stat la baza PUZ-ului, determină modificarea PUZ și aprobarea conform legii.

1.1.e. Modificarea Regulamentului local de urbanism al **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** se va face numai în spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificări ale PUZ și implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea filierei de avizare/ aprobare, pe care a urmat-o și documentația inițială.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

1.2. Baza legală a elaborării

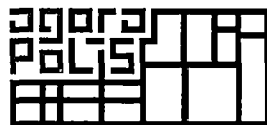
1.2.a. La baza elaborării Regulamentului local de urbanism aferent **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** au stat, în principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismului - cu modificările și completările ulterioare;
- Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
- Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare și a conținutului documentațiilor prevăzute de Legea nr. 50/1991;
- H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicată în 2002 pentru aprobarea regulamentului general de urbanism, text actualizat la data de 24.05.2011;
- Ordin M.L.P.A.T. NR. 21/N/10.04.2000 pentru aprobarea reglementării tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA ȘI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
- Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnică „Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
- Hotărârea de Consiliu Local a municipiului Constanța nr.322/2016 privind aprobarea "Regulamentul de informare și consultare a publicului în elaborarea sau revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța”;
- Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 10/1995 privind calitatea în construcții - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 7/1996 a cadastrului și a publicității imobiliare cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane - cu modificările și completările ulterioare;
- Legea nr. 123 din 10 iulie 2020 pentru modificarea și completarea Ordonanței de Urgență a Guvernului nr. 195 din 22.12.2005 privind protecția mediului;
- Ordin Ministerul Sănătății nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igienă și sănătate publică privind mediul de viață al populației, cu completările și modificările ulterioare;

1.2.b. Regulamentul local de urbanism aferent PUZ, detaliază prevederile Regulamentului General de Urbanism și respectă prevederile **Planului Urbanistic General UAT Municipiul Constanța** în vigoare la



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
momentul realizării prezentei documentații, conform Hotărârii Consiliului Local Constanța nr. 653/25.11.1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/31.10.2018

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.a. Planul Urbanistic Zonal și Regulamentul Local de Urbanism aferent **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială la NE, teren N.C. 241981 la SV, teren necadastrat proprietate privată la SV și strada FN la NV, Zona Industrială, Municipiul Constanța** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executării construcțiilor din zona studiată.

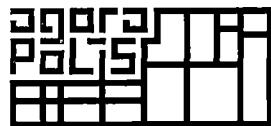
1.3.b. Zonificarea funcțională a arealului s-a stabilit în funcție de categoriile de activități propuse în conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism și este evidențiată în planșa de Reglementări. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare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

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

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



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

II. ZONIFICARE FUNCȚIONALĂ

2.1. Unități și subunități funcționale

La nivelul P.U.Z., se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

UTR ZRA 2bm - Subzona unităților industriale și de servicii

POT max = 50%

CUT max = 7,5 mc/mp teren

Hmax = 15,00 m.

În cazul în care rețelele LEA vor deveni LES, se va ține cont de dimensiunea parcelelor:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață **minimă de 1000 mp** se va respecta:

POT max = 30%

CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren

Hmax = 6,00 m

- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață **între 1000 și 2000 mp** se va respecta:

POT max = 40%

CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren

Hmax = 12,00 m

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață **peste 2000 mp** se va respecta:

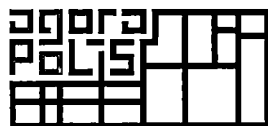
POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITĂȚILOR ȘI SUBUNITĂȚILOR FUNCȚIONALE

SECȚIUNEA I : UTILIZARE FUNCȚIONALĂ

ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE

ZRA 2bm:

- activități terțiare pentru zona industrială, transporturi, depozitare comercială, servicii comerciale legate de transporturi și depozitare, anumite activități comerciale (dar nu vânzare cu amănuntul) care necesită suprafețe mari de teren;
- birouri/servicii administrative;
- servicii de logistică necesare producătorilor să depoziteze marfa;
- service auto, stații de întreținere auto, showroom auto;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilărită;

ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

ZRA 2bm:

- activități din sfera industriilor ușoare, activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- alimentație publică și activități sportive pentru muncitori/alte servicii destinate utilizatorilor - cu circuit intern aferente activităților de servicii, logistică și depozitare;

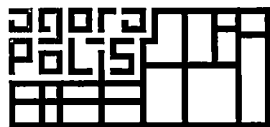
ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

ZRA 2bm:

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea de unități militare cu excepția celor a căror funcționare este impusă de specificul activității industriale;
- Se interzice amplasarea altor activități de interes general nespecificate la art.2.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

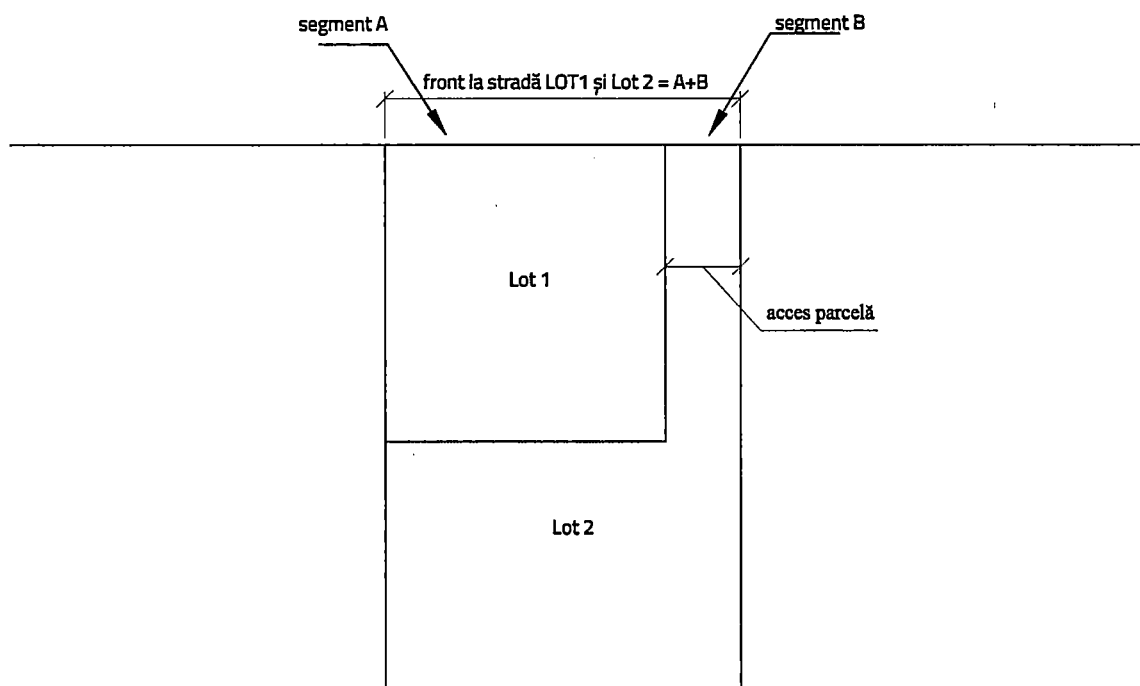
SECȚIUNEA II: CONDIȚII DE AMPLASARE, ECHIPARE ȘI CONFIGURARE A CLĂDIRILOR

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

ZRA 2bm:

- Pentru a fi construibile parcelele vor avea un front minim la stradă de 15 metri și o suprafață minimă de 400 mp; parcelele cu dimensiuni și suprafețe mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activități productive;
- Condițiile de construibilitate se aplică la orice moment ulterior aprobării RLU, tuturor parcelelor, inclusiv celor rezultate în urma unor operațiuni de dezmembrare sau comasare ulterioare aprobării PUZ.

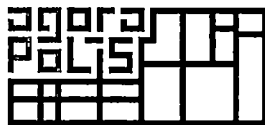
Condițiile de mai sus sunt valabile în cazul noilor intervenții care necesită autorizație de construire. Parcelele deja construite păstrează condițiile existente până la solicitarea unei autorizații de construire, autorizație care se va emite în baza prezentului regulament.



Exemplu de măsurare al deschiderii la stradă (front) - caz particular Strada Industrială



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale unui imobil situate pe aliniament. În cazul parcelelor care beneficiază de acces la circulațiile publice prin servitute legală de trecere sau printr-un corp de parcelă de acces (deschidere pe aliniament la stradă), se consideră front la stradă lungimea însumată a segmentelor perimetrare ale dreptei paralele cu aliniamentul.

ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

ZRA 2bm:

- Retragerile de la aliniament vor fi obligatoriu mai mari de 6 metri;
- În situația parcelelor de colț, retragerea se va realiza față de ambele aliniamente și va fi de cel puțin 6 metri pe ambele laturi;
- Amplasarea construcțiilor industriale față de drumurile publice și căile ferate se va face astfel încât să nu fie incomodată funcționarea acestora de eventuala vecinătate a unor utilaje industriale;

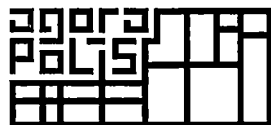
ARTICOLUL 6 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

ZRA 2bm:

- Se interzice amplasarea clădirilor pe limita parcelei;
- Clădirile se vor dispune izolat față de limitele laterale și posterioare ale parcelei la o distanță egală cu 1/3 din înălțime, dar nu mai puțin de 4m;
- Emiterea autorizației de construire nu va fi condiționată de realizarea drumului la sud-est de terenul cu numărul cadastral 208089, fiind păstrat doar culoar rezervat pentru realizarea acestuia conform planșei de reglementări, acesta căzând în sarcina autorității contractante. Accesul se va realiza din str. Depozitelor.
- În cazul zonelor de protecție ale conductelor de distribuție apă și canalizare, zona non-aedificandi a acestora va influența retragerile față de limitele laterale ale parcelei conform planșa 2. Reglementări urbanistice.
- Sunt permise construcții edilitare, cu regim înălțime parter, amplasate la minim 0,6 metri față de limitele de proprietate laterale și posterioare;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

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

ZRA 2bm:

- Distanța între clădiri va fi egală sau mai mare decât media înălțimilor fronturilor opuse, dar nu mai puțin de 4 metri;
- Distanța de mai sus se poate reduce la jumătate dacă nu sunt accese în clădire și/sau dacă nu sunt ferestre care să lumineze încăperi în care se desfășoară activități permanente;
- În toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală, carosabilă și feroviară uzinală dacă este cazul.
- Având în vedere prezența pe teren a celor 4 stâlpi aferenți rețelei de alimentare cu energie electrică (Linii Electrice Aeriene L.E.A. 110kV) și care traversează terenul pe direcția Vest – Nord-Est spre C.E.T. Constanța, se va respecta distanța minimă de siguranță de 3,00 m până la clădiri. Totodată, în interiorul culoarului de protecție, se permite autorizarea doar cu respectarea condițiilor de coexistență cu rețeaua de alimentare cu energie electrică. Lățimea normată ale culoarelor de trecere pentru LEA simplu/dublu circuit este de 37,00 m, pentru L.E.A. cu tensiuni de 110 kV. În cazul în care operatorul de rețea va fi îngropat la momentul autorizării unor eventuale noi construcții rețeaua de furnizare, este necesară realizarea unei documentații de tip PUD care să detalieze modul de amplasare al construcțiilor.

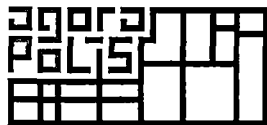
ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI

ZRA 2bm:

- Parcelele vor putea fi construite doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de 4 metri dintr-o circulație publică, în mod direct sau printr-un drept de trecere legal obținut prin una din proprietățile învecinate, pentru a permite accesul mijloacelor de stingere a incendiilor și a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura atât suprafețele necesare pentru staționare, manevre, înregistrare și control, cât și trasee pentru transporturi agabaritice și grele;
- Pentru circulația pietonală se vor asigura accese corespunzătoare din spațiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activităților desfășurate;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**
ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRA 2bm:

- Staționarea autovehiculelor necesare funcționării diferitelor activități, conform normelor, se admite numai în interiorul parcelei, deci în afara circulațiilor publice;
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea HCL 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța

Construcții industriale (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează:

1. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
 2. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 1001.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
 3. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
- Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acestora pe toate circulațiile aferente zonei de studiu PUZ. Staționarea autovehiculelor se va face doar în spațiile special amenajate ca locuri de parcare.
 - Dacă la momentul emiterii unui Certificat de Urbanism *Regulamentul privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța* aprobat cu HCL 113/2017 este abrogat sau modificat, calculul necesarului de locuri de parcare se va face în baza prezentului Regulament Local de Urbanism, prin referire la condiționările descrise anterior.

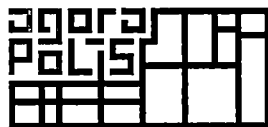
ARTICOLUL 10 - ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

ZRA 2bm:

- Înălțimea maximă a clădirilor se va stabili în funcție de dimensiunea parcelei:
1. Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp se va respecta $H_{max} = 6$ metri;
 2. Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață între 1000 și 2000 mp se va respecta $H_{max} = 12$ metri;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

3. Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață peste 2000 mp se va respecta $H_{max} = 15$ metri;

- Înălțimea fronturilor stradale nu va depăși distanța dintre aliniamente;
- În interiorul culoarelor de protecție aferente rețelei LEA 110kv, înălțimea se subordonează normelor specifice. Astfel, în baza unui studiu de coexistență se vor stabili condițiile de ocupare și înălțimea construcțiilor.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR

ZRA 2bm:

- Construcțiile noi sau modificate / reconstrucțiile de clădiri existente se vor integra în caracterul general al zonei, volumele vor fi simple și se vor armoniza cu clădirile învecinate, ca arhitectură și finisaje;
- Autorizarea executării construcțiilor care, prin conformare, volumetrie și aspect exterior, intră în contradicție cu aspectul general al zonei și depreciază valorile general acceptate ale urbanismului și arhitecturii, este interzisă. (HG 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (HG 525/1996, Art. 32);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.

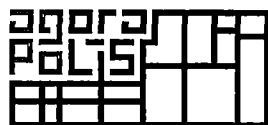
ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ

ZRA 2bm:

- Toate clădirile vor fi racordate la rețelele tehnico-edilitare publice. Extinderile rețelelor edilitare se va face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație;
- Se va asigura preepurarea apelor uzate, inclusiv a apelor meteorice care provin din întreținerea și funcționarea instalațiilor, din parcaje, circulații și platforme exterioare;
- Se va ține cont de prezența în zona de studiu a celor 4 stâlpi aferenți rețelei de alimentare cu energie electrică L.E.A. 110kV dintre care 2 se află pe terenul NC 213013. Conform Norma Tehnică din 20 decembrie 2019, se va asigura **distanța minimă de siguranță de 3,00 m față de clădirile nelocuite și culoar de trecere de 37,00 m**, care include zona de protecție și zona de siguranță, **în care se impun restricții și interdicții din punctul de vedere al coexistenței liniei cu elementele naturale, obiecte, construcții, instalații**. Conform avizul E-Distribuție Dobrogea nr. 216298 din 22.09.2021, este



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

necesar ca în faza de obținere a autorizației de construire să fie solicitat un nou aviz de amplasament ce va face obiectul zonei studiate. Respectând Legea Energiei 123/2012, E-Distribuție Dobrogea SA beneficiază de drept de uz și servitute pentru instalațiile existente pe proprietatea solicitantului care își va da acordul pentru executarea lucrărilor de reparație în caz de incidente.

- Conform aviz Raja nr. 2519/29.11.2021, la limita zonei de studiu există conducta magistrală de apă Dn 600 mm OL (pe limita de N și V) și conducta de distribuție apă Dn 110 mm PEHD (limita de E), iar pe Str. Industrială există colectorul ovoid Dn 1000/1500 mm B. **Zona de protecție sanitară a magistralei de apă Dn 600 mm OL este de 5m stânga-dreapta, iar a conductei de distribuție apă Dn 110 mm PEHD este de 3m stânga-dreapta. În zona de protecție a conductei magistrale Dn 600 mm OL terenul nu se va betona și nu se vor edifica construcții. Terenul se va acoperi cu material demontabil (dale, pavele).**
- Conform prevederilor NTPEE aprobate prin ordinul ANRE 89/2018, construcțiile și instalațiile subterane propuse care se realizează ulterior rețelelor de distribuție sau instalațiilor de utilizare a gazelor naturale montate subteran și care intersectează traseul acestora se vor monta/amplasa la o distanță de siguranță minimă admisă pentru regimul de presiune, conform Tabel 1 "Distanțe de siguranță între conductele subterane de gaze naturale și diferite de construcții sau instalații". Astfel conducta subterană de gaze naturale aflată pe str. Depozitelor și bransamentul existent, figurate orientativ conform anexă aviz Distrigaz Sud Rețele nr. 316786455/24.09.2021, au distanța de siguranță de 2m de o parte și de alta a axului (pentru presiune medie). Distanța de siguranță se măsoară în proiecție orizontală între limitele exterioare ale generatoarelor conductelor și construcțiile sau instalațiile subterane proiectate. În zona de protecție și de siguranță se interzice executarea lucrărilor de orice natură fără aprobarea prealabilă a operatorului de distribuție gaze naturale.

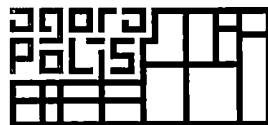
ARTICOLUL 13 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE

ZRA 2bm:

- Orice parte a terenului incintei vizibilă dintr-o circulație publică va fi astfel amenajată încât să nu altereze aspectul general al localității;
- Suprafețele libere neocupate de circulații vor fi plantate cu arbori formând o perdea vegetală pe tot frontul incintei acolo unde este posibil;
- Minim 20% din suprafața terenului va fi spațiu nemineralizat plantat;
- Este obligatorie amenajarea de spații plantate cu rol decorativ și de protecție stabilită de HCJ nr 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafețelor minime de spații verzi și a numărului minim de arbuști, arbori, plante decorative și flori aferente construcțiilor realizate pe teritoriul administrativ al județului Constanța;



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

- Este permisă plantarea de copaci în spații mineralizate în alveole nemineralizate cu diametrul de 1,5 metri pentru irigare. De asemenea, este permisă montarea de inele metalice la baza copacilor cu condiția ca acestea să permită trecerea apei către rădăcină;
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate pentru a reduce suprafața mineralizată, acestea fiind considerate doar 50% spațiu mineral.

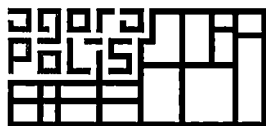
ARTICOLUL 14 - ÎMPREJMUIRI

ZRA 2bm:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulațiilor publice prin autorizarea de împrejmuiri din materiale durabile și de calitate, care se încadrează în tipul dominant la nivelul zonei după material, culoare, rezistență, transparență etc.;
- Împrejmuirea funcțiunilor către stradă se vor realiza sub forma unor porți retractabile care să permită facil accesul carosabil pe teren. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Între parcelele industriale se vor realiza împrejmuiri opace din materiale durabile și pot avea maxim 2,5 metri;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (polycarbonat etc.);
- Porțile de intrare vor fi retrase față de aliniament pentru a permite staționarea vehiculelor tehnice înainte de admiterea lor în incintă pentru a nu incomoda circulația pe drumurile publice.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA
SECȚIUNEA III: POSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENURILOR

ARTICOLUL 15 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI

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

ZRA 2bm:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp se va respecta $POT\ max = 30\%$ (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață între 1000 și 2000 mp se va respecta $POT\ max = 40\%$ (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață peste 2000 mp se va respecta $POT\ max = 50\%$.

ARTICOLUL 16 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI

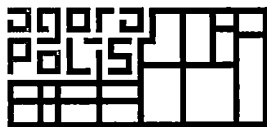
($CUT = mp\ ADC / mp\ teren$)

ZRA 2bm:

- Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață minimă de 1000 mp se va respecta $CUT\ volumetric\ max = 1,8\ mc / mp\ teren$ (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață între 1000 și 2000 mp se va respecta $CUT\ volumetric\ max = 4,8\ mc / mp\ teren$ (în cazul în care se vor îngropa rețelele LEA);
- Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață peste 2000 mp se va respecta $CUT\ volumetric\ max = 7,5\ mc / mp\ teren$.



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT
PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

IV. UNITĂȚI TERITORIALE DE REFERINȚĂ (UTR)

La nivelul P.U.Z., se regăsește o subzonă funcțională, ce corespunde unei unități teritoriale de referință:

UTR ZRA 2bm - Subzona unităților industriale și de servicii

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m

În cazul în care rețelele LEA vor deveni LES, se va ține cont de dimensiunea parcelelor:

▪ Pentru parcelele cu deschiderea mai mică de 25 metri și o suprafață **minimă de 1000 mp** se va respecta:

POT max = 30%

CUT volumetric max = 1,8 mc / mp teren

Hmax = 6,00 m

▪ Pentru parcelele cu deschiderea minimă de 25 metri și o suprafață **între 1000 și 2000 mp** se va respecta:

POT max = 40%

CUT volumetric max = 4,8 mc / mp teren

Hmax = 12,00 m

▪ Pentru parcelele cu deschiderea mai mare de 25 metri și o suprafață **peste 2000 mp** se va respecta:

POT max = 50%

CUT volumetric max = 7,5 mc / mp teren

Hmax = 15,00 m

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

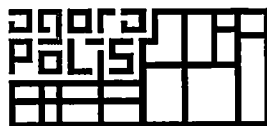
Întocmit,

urb. Anda Stăncescu

urb. Laura Ferăstrău



office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN
NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA,
JUDEȚUL CONSTANȚA**

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor P.U.Z.

Denumirea proiectului/ obiectivului de investiții: **Plan Urbanistic Zonal delimitat de Strada Industrială, teren N.C. 241981, teren necadastrat proprietate privată și strada F.N., Zona Industrială, Municipiul Constanța, județul Constanța**

Amplasamentul: **Strada Depozitelor, Municipiul Constanța, Județul Constanța**

Inițiatorul investiției: **SILK ROUTE SHIPPING S.R.L.**

prin reprezentanți **Istrate-Scrădeanu Adrian**

Nr contract: **nr. 95/04.03.2020**

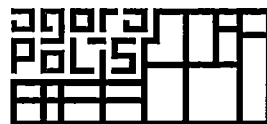
Manager proiect: **EAST ATELIER S.R.L., arh. Ionuț Toma**

Elaboratorul studiului de urbanism: **AGORAPOLIS S.R.L.**

Șef de proiect: **master urbanist MIHAELA PUȘNAVA**

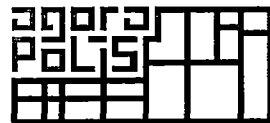


office@agorapolis.ro, www.agorapolis.ro



**PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ
ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA**

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ						
Acțiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile finanțare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
I: Realizare rețele edilitare:						
apă - canal	Asigurarea alimentării cu apă și canalizare	Aprox. 190 metri rețea canalizare, 40 metri apă, 190 metri rețea pluvială la un cost estimativ de 42000 de Euro (100 Euro/ml)	RAJA SA + investitor privat	- Realizare proiect tehnic pentru rețele; - Implementare investiție în teren; - Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	*fie de beneficiar direct, fie de proprietarii rețelelor și de acordurile între părți, la momentul realizării investiției
gaz	Asigurarea alimentării cu gaze naturale	Aprox. 80 metri de rețea de gaze naturale de joasă presiune la un cost estimativ de 4000 de Euro (50 Euro/ml)	Distrigaz Sud Rețele + investitor privat	- Realizare proiect tehnic pentru rețele; - Implementare investiție în teren; - Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
Electricitate	Asigurarea alimentării cu electricitate	Aprox. 60 m de rețea de electricitate 0,4 kv nouă cu un cost total estimativ de 6000 Euro (100 Euro/ml)	Enel Distribuție Dobrogea + investitor privat	- Realizare proiect tehnic pentru rețele; - Implementare investiție în teren; - Realizare branșamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	



PLAN URBANISTIC ZONAL DELIMITAT DE STRADA INDUSTRIALĂ, TEREN N.C. 241981, TEREN NECADASTRAT PROPRIETATE PRIVATĂ

ȘI STRADA F.N., ZONA INDUSTRIALĂ, MUNICIPIUL CONSTANȚA, JUDEȚUL CONSTANȚA

Plan de acțiune pentru realizarea investițiilor conform propunerilor PUZ

Ațiuni	Denumire investiții	Evaluare estimativă	Surse posibile financiare	Etape de realizare a investiției	Stadiul implementării	Părți responsabile implementare
Date (telecom)	Asigurarea infrastructurii de telefonie și date	Aprox. 200 metri rețea la un cost estimativ de 10000 de Euro (50 Euro/ml)	TELEKOM + investitor privat	- Realizare proiect tehnic pentru rețele; - Implementare investiție în teren; - Realizare bransamente către proprietatea privată; Estimare totală durată acțiune - 12 luni	nerealizat	
II. Realizare construcții						
Realizare construcții	Construire proprietăți private	În funcție de soluțiile de proiectare - aprox. 3450 mp - 1 380 000 Euro la un cost estimativ de 400 euro/mp	Fonduri private	Certificat de Urbanism, Autorizație de Construire, Construire (12 luni proiectare, 12 luni execuție, 24 luni total - per investiție)	nerealizat	Proprietarul terenului

Șef proiect proiectare urbanism,

urb. Mihaela Pușnava

Întocmit,

urb. Mihaela Pușnava

urb. Anda Stăncescu