

ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
CONSILIUL LOCAL

## H O T A R Â R E

privind aprobarea Planului urbanistic zonal  
pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului,  
inițiator SC Elemo SRL

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

Luând în dezbateri referatul de aprobare al domnului primar Decebal Făgădău înregistrat sub nr. 236510/05.12.2019, avizul Comisiei de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, raportul Direcției urbanism nr. 241511/12.12.2019, precum și avizul nr. 236505/05.12.2019 al arhitectului șef;

Având în vedere prevederile Legii nr. 50/1991, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu toate modificările ulterioare, ale art. 27<sup>^</sup>1 lit. c) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu toate modificările ulterioare și ale art. 18 din Ordinul nr. 233/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 350/200, emis de Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice;

Văzând avizul de oportunitate nr. 78518/28.06.2017 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.

## H O T Ă R Ă Ș T E :

**Art. 1** - Se aprobă Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului, conform documentației anexate care face parte integrantă din prezenta hotărâre.

Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Vârful cu Dor parcela A 1033/15/2/1, în suprafață de 2000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244202, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Elemo SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 3430/14.12.2015 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela Lavinia.

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

**Art. 3** - Compartimentul relații consiliul local și administrația locală va comunica prezenta hotărâre Direcției urbanism, în vederea aducerii la îndeplinire, spre știință Instituției prefectului județului Constanța, iar către SC Elemo SRL, Oficiul de cadastru și publicitate imobiliară Constanța, Inspectoratul de stat în

construcții Constanța, Consiliul județean Constanța, Ministerul dezvoltării regionale și administrației publice hotărârea va fi comunicată de Direcția urbanism.

Prezenta hotărâre a fost votată de consilierii locali astfel:

\_\_\_\_\_ pentru, \_\_\_\_\_ împotriva, \_\_\_\_\_ abțineri.

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

**PREȘEDINTE ȘEDINȚĂ,**

**CONTRASEMNEAZĂ,  
SECRETAR,**

CONSTANȚA

NR. \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ 2019



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
MUNICIPIUL CONSTANTA  
PRIMAR  
Nr. 236510 / 05.12.2019

#### REFERAT DE APROBARE

Analizând cererea prin care se solicită aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului, inițiator SC Elemo SRL;

Având în vedere certificatul de urbanism nr. 1217/15.05.2017 (a cărui valabilitate a fost prelungită până la 14.05.2020), avizul de oportunitate nr. 78518/28.06.2017, Raportul informării și consultării publicului nr. 219885/13.11.2019, avizul nr. 236505/05.12.2019 al Arhitectului-șef;

Ținând cont de prevederile art. 56 alin. (6) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul;

În temeiul art. 136 alin.(1) și art. 155 alin. (5) lit. f) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, inițiez proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului, inițiator SC Elemo SRL.

PRIMAR,  
DECEBAL FĂGĂDĂU



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
CONSILIUL LOCAL  
COMISIA DE SPECIALITATE NR. 2 - DE ORGANIZARE  
ȘI DEZVOLTARE URBANISTICĂ, REALIZAREA LUCRĂRILOR  
PUBLICE, PROTECȚIA MEDIULUI ÎNCONJURĂTOR, CONSERVAREA  
MONUMENTELOR ISTORICE ȘI DE ARHITECTURĂ

### AVIZ

Văzând referatul de aprobare înregistrat sub nr. 236510/05.12.2019, inițiat de dl. primar Decebal Făgădau;

Analizând proiectul de hotărâre privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului, inițiator SC Elemen SRL;

Comisia, întrunită azi 13.12.2019, în conformitate cu prevederile art. 125 din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (6) al OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ:

**Adoptă /-Respinge** proiectul de hotărâre prezentat.

PREȘEDINTE COMISIE,

SÉCIL GIVAN CANTARAGIU



ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM  
SERVICIUL STRATEGII SI PLANIFICARE URBANA

## R A P O R T

Nr. 241511 / 12.12.2019

Urmare solicitării nr. 58067/20.03.2019 adresată de SC Elemo SRL privind avizarea și aprobarea documentației Plan urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului, în temeiul documentației completate sub nr. 163180/26.08.2019, consemnăm următoarele:

**REGIMUL JURIDIC** al imobilului - Terenul care a inițiat PUZ-ul, situat în str. Vârful cu Dor parcela A 1033/15/2/1, în suprafață de 2000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244202, înscris în cartea funciară a UAT Constanța, este proprietate SC Elemo SRL conform contractului de vânzare autentificat sub nr. 3430/14.12.2015 la Biroul individual notarial Șerban Mihaela Lavinia.

### REGLEMENTĂRI URBANISTICE ÎN VIGOARE

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din ZRA 2b - Subzona unitatilor unitatilor industriale si de servicii.

### BAZA LEGALĂ

Prezenta documentație de urbanism a fost inițiată prin emiterea certificatului de urbanism nr. 3143/21.08.2018 (a cărei valabilitate a fost prelungită până la 20.08.2020) și avizului de oportunitate nr. 174705/06.11.2018, în temeiul prevederilor art. 32 din Legea nr. 350/2001 valabile la data emiterii.

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

Anunțul de intenție a fost înregistrat sub nr. 178068/16.09.2019 și a fost postat pe site-ul oficial al instituției pentru 5 zile (în perioada 16.09.2019 - 21.09.2019).

Anunțul consultării a fost înregistrat sub nr. 193831/08.10.2019 și a fost postat pe pagina oficială a primăriei pentru 25 de zile (în perioada 08.10.2019-02.11.2019).

Au fost emise 4 notificări către proprietarii din zona studiată identificați conform adresei SPIT nr. R-T78178/30.08.2019.

Dezbaterea publică a avut loc în data de 25.10.2019, dată la care a fost încheiat procesul verbal nr. 206644/25.10.2019.

Pe parcursul derulării procesului de informare și consultare a publicului nu s-au depus sesizări / observații de la persoane interesate de prevederile PUZ.

Etapa de consultare s-a finalizat cu emiterea Raportului informării și consultării publicului nr. 219885/13.11.2019.

Verificarea respectării prevederilor art 56<sup>1</sup> al Legii nr. 350/2001 a fost efectuată de către Direcția generală poliția locală la solicitarea Direcției urbanism adresată sub nr. 58856/21.03.2019 (revenire sub nr. 96698/17.05.2019) conform răspunsului formulat în data de 20.05.2019.

## REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 25611,7527 mp. (2,56 ha.), conform ridicării topografice, se propune a se încadra în următoarea zonă de reglementare:

**ZRAM**– Zona activității industriale nepoluante și funcțiuni mixte (echipamente publice, servicii diverse, locuințe de serviciu).

### UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
- locuințe de serviciu;
- showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
- cabinete medicale;
- servicii de intervenție în caz de accidentare;
- învățământ (cu precădere profesional);
- echipamente cu caracter social (cantină, creșă etc.)
- birouri;
- comerț și alimentare publică.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția **diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani** de la aprobarea RLU;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, cu condiția să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea 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 secțiunea *Utilizări admise cu condiționări*;
- orice altă funcțiune ce nu este menționată în articolele Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.

#### 5.1.3.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- retragerea de la aliniament se va realiza de minimum 5,00 metri.

#### 5.1.3.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

d) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- **distanțele minime obligatorii** față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însorire a construcțiilor;
- **distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.**

La care se adaugă următoarele prevederi:

- **retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza de minimum 3,00 metri față de limita de proprietate.**

#### 5.1.3.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente;
- distanța dintre clădiri se poate reduce conform specificațiilor studiului de însorire favorabil pentru toate tipurile de funcțiuni admise sau admise cu condiționări;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

#### 5.1.3.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normal, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

#### 5.1.3.12 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

##### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- P.O.T. maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $C.U.T. = mc / mp\ teren$ )

- C.U.T. maxim = conform funcțiunilor: 10.00 mc/ mp. teren;  
3.0 mp./ A.D.C.

REGIMUL MAXIM DE ÎNĂLȚIME

- D+P+5E (H. maxim = 22,00 metri)

#### DOCUMENTAȚIA PREZENTATĂ CONȚINE :

Piese desenate :

- încadrare în localitate și în PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- ilustrare mobilare urbană
- reglementări edilitare
- regim juridic - existent și propus
- căi de comunicații - propunere

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 1271/15.05.2017 (valabil până la 14.05.2020)
- Aviz de Oportunitate nr. 78518/28.06.2017
- Studiu geotehnic

- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu privind relația funcțională în raport cu funcțiunile preponderente la nivel zonal și de oraș, precum și în raport cu tendința de dezvoltare a zonei
- Studiu preordonare rețele edilitare
- Raportul informării și consultării publicului nr. 219885/13.11.2019

Avize:

- RAJA nr. 637/68158/13.08.2018
- ENEL nr. 217328251/22.05.2018
- Engie nr. 312.687.745/11.085.2018
- RADET nr. B 8721/31.05.2018
- Telekom nr. 749/17.05.2018
- Aviz Comisia de circulație nr. A 5948/18.02.2019
- aviz Poliția municipiului Constanța nr. 112742/17.01.2019
- adresă Direcția patrimoniu și cadastru nr. R 138148/24.07.2019
- proces verbal de recepție OCPI nr. 4970/04.12.2017
- notificare - asistenta de specialitate în sanatate publica nr. 1669 R/21.01.2019
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 11264 RP/29.10.2019.

### CONCLUZII

Reglementările propuse prin prezenta documentație de urbanism se înscriu în prevederile art. 32, alin. (1), lit. c) al Legii nr. 350/2001, cu modificările ulterioare, ele modifică reglementările aprobate prin PUG.

Propunem avizarea Planului urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului, inițiator SC Elemo SRL.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

Inspector,  
Cristina Stamat





ROMANIA  
JUDETUL CONSTANTA  
PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
DIRECTIA URBANISM

Ca urmare a cererii nr. 58067/20.03.2019 adresată de SC Elemo SRL cu sediul în județul Constanța, municipiul Constanța, str. Vârful cu Dor, sola 75, în temeiul documentației completate sub nr. 163180/26.08.2019;  
în conformitate cu prevederile Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, se emite următorul:

#### AVIZ

**Nr. 236505 din 05.12.2019**

pentru Planul urbanistic zonal pentru zona delimitată de str. Vârful cu Dor, incinta sere și limita intravilanului;

Inițiator: SC Elemo SRL

Proiectant: SC Mas Studio SRL

Specialist cu drept de semnătură RUR: urb. Alexandru Băjenaru

Amplasare, delimitare, suprafață zona studiată în PUZ: teren situat în str. Vârful cu Dor parcela A 1033/15/2/1, în suprafață de 2000 mp (potrivit actelor de proprietate și măsurătorilor cadastrale), identificat cu nr. cadastral 244202, înscris în cartea funciară a UAT Constanța.

#### PREVEDERI PUG - RLU APROBATE ANTERIOR:

Conform prevederilor PUG aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărei valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 429/2018, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din **ZRA 2b - Subzona unitatilor unitatilor industriale si de servicii.**

- Utilizari admise - Pentru toate ZR sunt admise utilizari compatibile cu caracteristicile de functionare pentru diferitele tipuri de unitati; in cazul in care aceste caracteristici nu permit dezvoltarea activitatilor si/ sau este necesara schimbarea destinatiei se cere PUZ (reparcelare/ reconfigurare zona). ZRA 2 b - activitati industriale productive si de servicii, IMM cu profil nepoluant desfasurate in constructii industriale mari si mijlocii, distributia si depozitarea bunurilor si materialelor produse, cercetarea industrială care necesita suprafete mari de teren

-Utilizari admise cu conditionari - activitatile actuale sunt permise in continuare cu conditia diminuarii cu cel putin 50% a poluarii actuale in termen de 5 ani de la aprobarea RLUMC; extinderea sau conversia activitatilor actuale va fi autorizata, cu conditia sa nu agraveze poluarea factorilor de mediu si a prezentarii unui program de re tehnologizare si ecologizare. ZRA 2 - sunt permise in mod exceptional urmatoarele: spital, cabinete medicale, servicii specializate de interventie in caz de accidentare, invatamant profesional precum si echipamente cu caracter social (cantine, crese, cluburi etc.) care asigura servirea exclusiv a personalului salariat al unitatilor respective.

-Utilizari interzise - se interzice amplasarea locuintelor, cu exceptia celor de servicii pentru personalul care asigura permanenta in conformitate cu prevederile legale; se interzice amplasarea unitatilor de invatamant si orice alte servicii de interes general in interiorul limitelor in care poluarea depaseste CMA; se interzice amplasarea de unitati militare cu exceptia celor a caror functionare este impusa de specificul activitatii industriale; se interzice amplasarea altor servicii de interes general nespecificate la Art. 2.

- Caracteristici ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: pentru a fi construite parcelele vor avea un front minim la strada de 40 m si o suprafata minima

de 3000 mp; parcelele cu dimensiuni si suprafete mai mici ca cele anterior specificate nu sunt construibile pentru activitati productive; pentru activitati neproductive se recomanda ca dimensiunea parcelei sa nu fie mai mica de 1000 mp, iar frontul la strada de minim 20 m; dimensiunile se pastreaza si in cazul parcelelor nou aparute prin diviziunea unor parcele anterioare (prin schimb, instrainare etc.); in cazul in care in momentul aprobarii prezentului regulament parcelele au dimensiuni mai mici decat cele specificate anterior este necesara relocarea unitatilor productive respective; crearea de parcele noi industriale se face numai pe baza PUZ cu regulament aferent, aprobate conform legii.

- Amplasarea cladirilor fata de aliniament: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: amplasarea constructiilor industriale fata de drumurile publice si caile ferate se va face astfel incat sa nu fie incomodata functionarea acestora de eventuala vecinatate a unor utilaje industriale; subtraversarea sau supratraversarea acestora cu constructii de orice natura necesare folosintelor industriale se va face numai cu avizele institutiilor abilitate; prin PUZ se vor preciza retragerile de la aliniament spre strazile perimetrare si interioare, ele vor fi insa obligatoriu mai mari de: 10 m pe strazile de categ. a II-a, respectiv 6-8 m pe strazile de categ. a III-a;

- Amplasarea cladirilor fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: se interzice amplasarea cladirilor pe limita parcelei in cazul cladirilor amplasate pe parcele situate catre alte ZR; in general se recomanda evitarea amplasarii cladirilor pe limita de parcela; din considerente geotehnice, cladirile se vor dispune izolat fata de limitele laterale si posterioare ale parcelei la o distanta egala cu 1/2 din inaltime dar nu mai putin de 6 m; in cadrul parcelei industriale se vor respecta distantele minime egale cu jumatate din inaltimea cladirii dar nu mai putin de 6 m fata de limitele laterale si posterioare ale parcelelor; se interzice amplasarea, pe fatadele spre alte ZR, a calcanelor sau a ferestrelor cu parapetul sub 1,80 m de la nivelul solului.

- Amplasarea cladirilor unele fata de altele pe aceeași parcela: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: distanta intre cladiri va fi egala sau mai mare decat media inaltimilor fronturilor opuse dar nu mai putin de 6 m; distanta de mai sus se poate reduce la jumatate daca nu sunt accese in cladire si / sau daca nu sunt ferestre care sa lumineze incaperi in care se desfasoara activitati permanente; in toate cazurile se va tine seama de conditiile de protectie fata de incendii si alte norme tehnice specifice; se vor respecta distantele minime de protectie impotriva riscurilor tehnologice; se vor asigura in interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulatia pietonala, carosabila si ferovara uzinala.

- Inaltimea maxima admisibila a cladirilor: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: inaltimea stabilita prin PUZ se va exprima in metri de la nivelul terenului la cornisa; inaltimea cladirilor nu va depasi inaltimea maxima admisibila in ZR inconjuratoare; inaltimea maxima in zonele industriale nu va depasi in general 20 m.

- Procentul de ocupare a terenului (POT) conform PUZ, dar nu peste 50%

- Coeficientul maxim de utilizare a terenului (CUT = mc / mp teren) - coeficient volumetric de utilizare a terenului: conform PUZ cu urmatoarele conditionari: CUT maxim = 10.0 mc/mp teren.

## **REGLEMENTĂRI URBANISTICE PROPUSE**

Teritoriul studiat prin prezenta documentație de urbanism, în suprafață de 256.11.7527 mp. (2,56 ha.), conform ridicării topografice, se propune a se încadra în următoarea zonă de reglementare:

**ZRAM- Zona activități industrial nepoluante și funcțiuni mixte (echipamente publice, servicii diverse, locuințe de serviciu).**

### UTILIZĂRI ADMISE

- activități industriale productive și de servicii, IMM cu profil nepoluant desfășurate în construcții industriale mici și mijlocii;
- distribuția și depozitarea bunurilor și materialelor produse;
- cercetarea industrială care necesită suprafețe mici și medii de teren;
- locuințe de serviciu;
- showroom auto cu funcțiuni coroborate: service auto, spălătorie auto;
- cabinete medicale;
- servicii de intervenție în caz de accidentare;
- învățământ (cu precădere profesional);
- echipamente cu caracter social (cantină, creșă etc.)
- birouri;
- comerț și alimentare publică.

### UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI

- activitățile actuale sunt permise în continuare cu condiția **diminuării cu cel puțin 50% a poluării actuale în termen de 5 ani** de la aprobarea RLU;
- extinderea sau conversia activităților actuale va fi autorizată, **cu condiția** să nu agraveze poluarea factorilor de mediu și a prezentării unui program de re tehnologizare și ecologizare.

### UTILIZĂRI INTERZISE

- se interzice amplasarea unităților de învățământ și orice alte servicii de interes general în interiorul limitelor în care poluarea depășește CMA;
- se interzice amplasarea 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 secțiunea *Utilizări admise cu condiționări*;
- orice altă funcțiune ce nu este menționată în articolele Utilizări admise și Utilizări admise cu condiționări.

### 5.1.3.1 CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (SUPRAFEȚE, FORME, DIMENSIUNI)

Executarea de noi parcelări, fata de cele propuse prin prezentul P.U.Z., se va realiza conform prevederilor art. 32, alin (5), lit. b) din *Legea 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul*, cu modificările și completările ulterioare.

**Prezenta documentație de urbanism are ca obiect (re)parcelarea terenurilor, prin operațiunea de dezmembrare, a terenului în suprafața de 18259,00 metri pătrați, identificat cu N.C. 244039, în 5 loturi. Se recomandă ca parcelarea (prin operațiunea de dezmembrare) în 5 loturi a terenului identificat cu N.C. 244039, să se realizeze după cum urmează:**

- lot 1 - suprafața 5800,00 metri pătrați;
- lot 2 - suprafața 4800,00 metri pătrați;
- lot 3 - suprafața 3500,00 metri pătrați;
- lot 4 - suprafața 2230,00 metri pătrați;
- lot 5 - suprafața 1928,97 metri pătrați;

### CARACTERISTICI ALE PARCELELOR (suprafețe, forme, dimensiuni)

- pentru activități productive nepoluante dimensiunea minimă a parcelei va fi de **1000 mp**, iar frontul la stradă de minim **15,00 metri**;
- se interzice construirea pe suprafețele de teren rezervate pentru extinderea drumurilor.

### 5.1.3.2 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT

**Amplasarea față de aliniament.** În sensul prezentului regulament, prin aliniament se înțelege limita dintre domeniul privat și domeniul public. Clădirile vor fi amplasate la limita aliniamentului sau retrase față de acesta, după cum urmează:

- retragerea construcțiilor față de aliniament este permisă numai dacă se respectă coerența și caracterul fronturilor stradale ori dacă retragerea este impusă de asigurarea unei zone de protecție la alte construcții sau instalații;
- retragerea de la aliniament se va evita dacă se lasă aparent calcanul unei construcții în stare bună sau cu valoare urbanistică, dacă nu există alte condiționări.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- se vor avea în vedere distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri;
- retragerea de la aliniament se va realiza de minimum 5,00 metri.

### 5.1.3.3 AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE LIMITELE LATERALE ȘI POSTERIOARE ALE PARCELELOR

d) **Amplasarea în interiorul parcelei.** Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă se respectă:

- distanțele minime obligatorii față de limitele laterale și posterioare ale parcelei, conform prezentului regulament și cu respectarea prevederilor O.M.S. nr. 119/2014, modificat și completat prin Ordinul nr.994/2018 sau cu acordul proprietarilor, referitoare la asigurarea condițiilor de însoțire a construcțiilor;
- distanțele minime necesare intervențiilor în caz de incendiu, stabilite pe baza avizului unității teritoriale de pompieri.

La care se adaugă următoarele prevederi:

- retragerea față de limitele laterale și posterioare ale parcelelor se va realiza de minimum 3,00 metri față de limita de proprietate.

### 5.1.3.4 AMPLASAREA CLĂDIRILOR UNELE FAȚĂ DE ALTELE PE ACEEAȘI PARCELĂ

- clădirile vor respecta între ele distanțe egale cu jumătate din înălțimea celei mai înalte;
- distanța se poate reduce în cazul în care fațadele prezintă calcane sau ferestre care nu asigură luminarea unor încăperi fie de locuit, fie pentru alte activități permanente;
- distanța dintre clădiri se poate reduce conform specificațiilor studiului de însoțire favorabil pentru toate tipurile de funcțiuni admise sau admise cu condiționări;
- în toate cazurile se va ține seama de condițiile de protecție față de incendii și alte norme tehnice specifice;
- se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

### 5.1.3.7 ÎNĂLȚIMEA MAXIMĂ ADMISIBILĂ A CLĂDIRILOR

Autorizarea executării construcțiilor se face cu respectarea înălțimii maxime admise și a modalității de calcul conform prezentului regulament. În condițiile în care caracteristicile geotehnice o permit, este admisă realizarea de subsoluri. Numărul subsolurilor nu este normat, el va fi determinat în funcție de necesitățile tehnice și funcționale ale construcțiilor.

### 5.1.3.12 INDICATORI URBANISTICI PROPUȘI

#### POSSIBILITĂȚI MAXIME DE OCUPARE ȘI UTILIZARE A TERENULUI

PROCENT MAXIM DE OCUPARE A TERENULUI ( $P.O.T. = mp\ AC / mp\ teren * 100$ )

- P.O.T. maxim = 50 %

COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE A TERENULUI ( $C.U.T. = mc / mp\ teren$ )

- C.U.T. maxim = conform funcțiilor: 10.00 mc/ mp. teren;  
3.0 mp./ A.D.C.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **07.06.2019** s-au solicitat:

- **completarea documentației prezentate cu următoarele înscrisuri:**
  - dovada prelungirii valabilității certificatului de urbanism nr. 1271/2017,
  - planul anexă la avizul Comisiei de circulație nr. A 5948/18.02.2019,
  - memoriul preordonare rețele edilitare și planul anexă semnate și stampilate de elaborator;
- circulația carosabilă care delimitează zona studiată înspre sud - sud-vest va fi dimensionată pentru a permite realizarea unui flux auto pe două sensuri, cu o bandă pe sens și cu trotuarele aferente și va fi reprezentată ca atare pe planuri;
- lărgirea străzii Vârful cu Dor în zona teritoriului studiat va fi realizată astfel încât să permită fluidizarea traficului auto și pietonal;
- în temeiul prevederilor art. 18 alin. (3) al Ordinului MDRAP nr. 233/2016 este necesară prezentarea **Planului de acțiune**, ca și componentă scrisă a documentației de urbanism, alături de Memoriul general și Regulamentul local de urbanism;
- **prezentarea documentației întocmită, în format editabil, pe CD;**
- ulterior completării documentației se va demara procedura de informare și consultare a publicului în conformitate cu prevederile HCL nr. 322/2016 privind aprobarea Regulamentului de informare și consultare a publicului în elaborarea și revizuirea planurilor de urbanism la nivelul municipiului Constanța.

În ședința Comisiei tehnice de amenajare a teritoriului și urbanism din data de **05.12.2019** s-a avizat favorabil documentația prezentată.

Prezentul aviz este valabil numai împreună cu planșa de reglementări anexată și vizată spre neschimbare.

Elaboratorul și beneficiarul PUZ răspund pentru exactitatea datelor și veridicitatea înscrisurilor cuprinse în PUZ care face obiectul prezentului aviz, în conformitate cu art. 63 alin. (2) lit. g) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare.

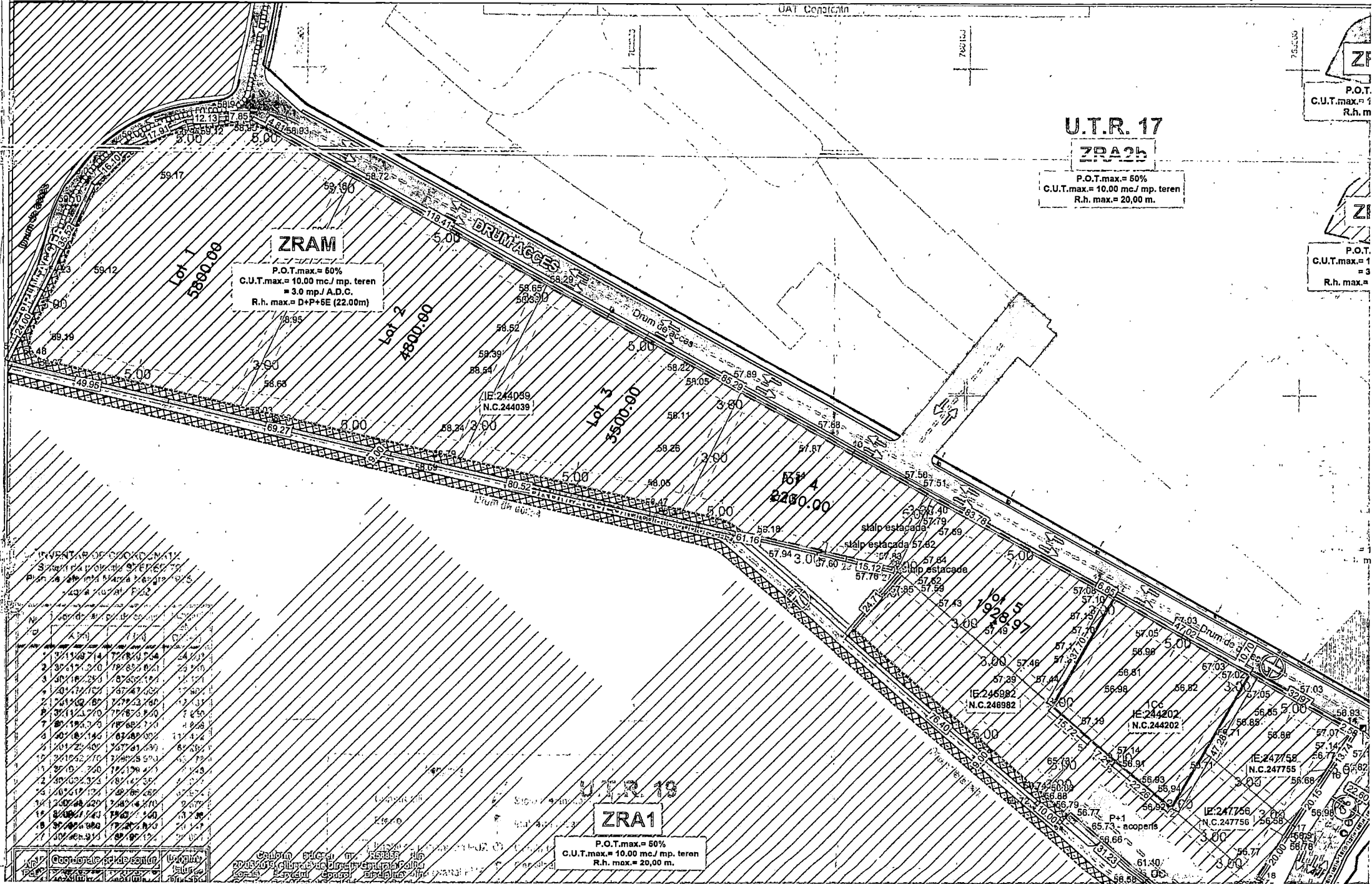
Prezentul aviz este un aviz tehnic și poate fi folosit numai în scopul aprobării PUZ. Documentația tehnică pentru autorizarea executării lucrărilor de construcție (DTAC) se poate întocmi numai după aprobarea PUZ și cu obligativitatea respectării întocmai a prevederilor acestuia.

Prezentul aviz este valabil de la data emiterii sale pe toată durata de valabilitate a certificatului de urbanism nr. 1271/15.05.2017 (valabil până la 14.05.2020) emis de Primăria municipiului Constanța.

Arhitect Șef,

urb. Mihai Radu Vânturache

# P.U.Z. SUPRAFAȚA ÎNTRAVILAN - STRADA VÂRFUL CU DOR (I.E. 244039, I.E. 244202, I.E. 247755, I.E. 247756, I.E. 246982, I.E. 237827) "



**ZRAM**  
 P.O.T.max.= 60%  
 C.U.T.max.= 10,00 mc/ mp. teren  
 = 3,0 mp./ A.D.C.  
 R.h. max.= D+P+6E (22,00m)

**U.T.R. 17**  
**ZRA2b**  
 P.O.T.max.= 60%  
 C.U.T.max.= 10,00 mc/ mp. teren  
 R.h. max.= 20,00 m.

**U.T.R. 19**  
**ZRA1**  
 P.O.T.max.= 60%  
 C.U.T.max.= 10,00 mc/ mp. teren  
 R.h. max.= 20,00 m.

INVENTAR DE COORDONATE  
 Suprafața proiectată: 978,85 mp.  
 Planșa de referință: Mărușă, Proje. 1975  
 243-A/10/2017-P&C

Nr.	X (m)	Y (m)
1	11,28	714,17
2	11,28	714,17
3	11,28	714,17
4	11,28	714,17
5	11,28	714,17
6	11,28	714,17
7	11,28	714,17
8	11,28	714,17
9	11,28	714,17
10	11,28	714,17
11	11,28	714,17
12	11,28	714,17
13	11,28	714,17
14	11,28	714,17
15	11,28	714,17
16	11,28	714,17
17	11,28	714,17
18	11,28	714,17
19	11,28	714,17
20	11,28	714,17

**ZF**  
 P.O.T.  
 C.U.T.max.= 1  
 R.h. max.

**ZF**  
 P.O.T.  
 C.U.T.max.= 1  
 = 3  
 R.h. max.