



MEMORIU TEHNIC - PLAN URBANISTIC ZONAL

1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

OBIECTUL PROIECTULUI: "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER

AMPLASAMENT : COMUNA AGIGEA, PARCELA A210/82, JUDETUL CONSTANTA

BENEFICIAR: S.C. EASTSHIP PROJECTS & LOGISTICS S.R.L.

PROIECTANT: S.C. ROW STUDIO S.R.L.

NR. PROIECT: 004/2021

DATA ELABORARII: FEBRIARIE 2022

FAZA DE PROIECTARE: AVIZE/ACORDURI

2. NECESITATE ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL

Necesitatea elaborarii unui P.U.Z. apare odata cu intenția investitorului de a realiza o investiție pe o suprafață de teren 23704 mp detinută în proprietate, cu un regim de înaltime propus de Parter/Parter înalt cat și Parter + 2E. Totodata, este necesară studierea și reglementarea condițiilor în vederea asigurării coerentei fluxurilor de circulație auto și pietonală, a echipării edilitare pentru cele două zone de reglementare mixte propuse:

- ➔ Zona de reglmenatare ZRM1 -> producție, depozitare, hala garare camioane, platforme parcaje, servicii, expunere spații de tip showroom, comerț en-gros, birouri, dotări și servicii specifice;
- ➔ Zona de reglementare ZRM2 -> producție, depozitare, expunere spații de tip showroom, comerț en-gros, birouri, servicii, spații de cazare pentru persoane, în tranzit/locuințe de serviciu, locuire individuală/colectivă și funcțiuni complementare, dotări și servicii specifice).

3. OBIECTIVUL PLANULUI URBANISTIC ZONAL

Conform continutului cadru aprobat prin Ghidul Metodologic MLPAT GM-010-2000, cat și în sensul legislației în vigoare, Planul Urbanistic Zonal nu reprezintă o fază de investiție, ci o fază premergătoare realizării investițiilor. P.U.Z. - ul 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. Prin P.U.Z. se stabilesc obiectivele, acțiunile, prioritățile, reglementările de urbanism - permisiuni și restricții - necesară a fi aplicate în utilizarea terenurilor și conformarea construcțiilor din zona studiată. Pe baza analizei critice a situației existente, a prevederilor din P.U.G., a concluziilor studiilor de fundamentare și a opiniei initiatorilor.

In continutul P.U.Z. se trateaza urmatoarele categorii generale de probleme:

- organizarea rețelei stradale;
- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic-arhitecturală în funcție de caracteristicile structurii urbane;



- indici si indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de inaltime, POT, CUT etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare;
- statutul juridic si circulatia terenurilor;
- delimitarea si protejarea fondului arhitectural-urbanistic de valoare deosebita (daca exista);
- masuri de delimitare pana la eliminare a efectelor unor riscuri naturale si antropice (daca exista);
- mentionarea obiectivelor de utilitate publica;
- masuri de protectie a mediului, ca rezultat al programelor specifice;
- reglementari specifice detaliate - permisiuni si restrictii, incluse in Regulamentul Local de Urbanism.

Plan Urbanistic Zonal are urmatoarele obiective:

- Asigurarea unei dezvoltari spatiale echilibrate d.p.d.v. functional;
- Asigurarea accesului la infrastructura;
- Utilizarea eficienta a terenurilor;
- Diversificarea functiunilor admise;
- Stabilirea valorilor maxime ale indicatorilor urbanistici P.O.T., C.U.T. si a suprafetei maxime edificabile pentru amplasamentul studiat;
- Reglementarea regimului de inaltime prin corelarea cu necesitatile functionale.

4. SURSE DE DOCUMENTARE SI RELATIA CU ALTE DOCUMENTATII APROBATE

Planul Urbanistic Zonal se va fundamenta pe studii de teren (studiu topografic, geotehnic), studii si avize de specialitate (urbanism, juridic, pozitii retele echipare edilitara), existente sau in curs de elaborare, cat si documente normative aflate in vigoare. Planul Urbanistic Zonal se coroboreaza cu urmatoarele documentatii de urbanism si amenajarea teritoriului, respectiv cu actele normative mai jos mentionate:

- **Planul Urbanistic General Preliminariu al comunei Agigea**, aprobat prin H.C.L. 151/03.07.2009 si Regulamentul de urbanism aferent Planului Urbanistic General;
- **Planul de Mobilitate Urbana Durabila al Municipiului Constanta;**
- **Regulamentul privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare** aprobat prin H.C.L.M. 113/2017, cu modificarile si completarile ulterioare;
- **Regulamentul privind stabilirea suprafetelor de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe teritoriul administrativ al judetului Constanta** aprobat prin H.C.J. nr 152/22.05.2013;
- **P.U.Z. pentru introducere in intravilan a parcelei A 210/83 lot 5 + A210/83 lot 4+lot 6+lot 7+lot 8+lot 9, LOT 1.**

5. PREZENTAREA INVESTITIEI/ OPERATIUNILOR PROPUSE

Terenul studiat este situat in extravilanul comunei Agigea, cu deschidere la DCL 209 – Actuala str. Dimitrie Paciurea pe latura de est, cat si la De 207 – Actuala str. Luminisului pe latura vestica.

Distanta pana la intravilanul comunei Agigea este de cca 650 de ml, cat si la 1.5 km fata de sensul giratoriu cu drumul national DN39 (E87). Distanta fata de constructii vecine edificate latura -> estica 20 metri respectiv 33 metri, iar pe latura de nord 350 metri.



La data curenta zona studiata nu este reglementata pentru construire pana la aprobarea P.U.Z., scopul fiind reglementarea terenului prin introducerea in intravilan pentru reglementarea in vederea construirii unui obiectiv cu functiunea **HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER si ANEXA-PARTER**, crearea unor cai de acces conform normelor de proiectare in vigoare, stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament, retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale, stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici maximali cat si stabilirea regimului de inaltime maxim.

Amplasamentul care a generat elaborarea P.U.Z.-ului, este in proprietatea privata a S.C. Eastship Project & Logistics S.R.L, in baza Contractului de Vanzare Cumparare nr. 938/09.10.2020. Terenul este liber de constructii si are suprafata totala de 23704 mp.

6. ANALIZA CRITICA A SITUATIEI EXISTENTE

6.1. Incadrarea in localitate si zona

- zona de studiu ce face obiectul prezentului P.U.Z. este delimitata la nord parcela A210/82, la sud parcela A210/80, la est DCL 209 actuala strada Dimitrie Paciurea si la vest De 207 actuala strada Luminisului;
- terenurile proprietate privata care au generat elaborarea P.U.Z.-ului se afla comuna Agigea, parcela A210/81, U.A.T. Agigea – identificat prin nrl cadastral -> IE 104226, jud. Constanta;

6.2. Descrierea terenurilor

- teren identificat prin nr. cadastral 104226 -> 23704 mp;

6.3. Situatia juridica

Privind proprietatea asupra terenului care urmeaza a fi reglementat – de obiectivul de investitii: Conform ANCPI, terenurile ce fac obiectivul P.U.Z. sunt situate in intravilanul U.A.T. Agigea, avand categoria de folosinta teren extravilan arabil. Imobilele se afla in proprietatea privata a initiatorului planului urbanistic zonal, conform actelor de proprietate.

6.4. Evolutia zonei

Terenul care genereaza elaborarea P.U.Z. se afla in partea sud-vest a extravilanului comunei Agigea. Zona este caracterizata printr-un tesut relativ nou, format din constructii cu functiuni de hale depozitare, garare baze auto transport. Principalele interventii asupra fondului construit pot fi vizibile incepand cu anul 2014, in zona s-au autorizat constructii specifice functiunilor de hale depozitare, garare baze auto transport.

6.5. Vecinatatile terenurilor ce au generat elaborarea P.U.Z.

- la nord – teren prop. privata IE 105259;
- la sud – terenuri prop. privata IE 101997;
- la est – domeniul public – strada Dimitrie Paciurea (DCL 209);
- la vest – domeniul public – strada Luminisului (De 207);

6.6. Elementele cadrului natural

Zona de studiu se afla in zona de sud vest a extravilanului comunei Agigea, intr-un areal caracterizat prin vegetatie spontana si zona extravilan neconstruita. Distanta de la cel mai sud estic punct al zonei de studiu si pana la drumul DN38/E675 este de 5.50 metri.



Comuna Agigea dispune de o clima temperata, cu variatii de temperatura specifice celor patru anotimpuri influente de factorii de pozitionare geografica si, respectiv, de prezenta Marii Negre. Temperaturile medii anuale sunt superioare mediei nationale, +11.2°C. Temperatura minima inregistrata inn Constanta a fost de -25 °C, iar cea maxima +38,5 °C, conform datelor statistice ale INMH Bucuresti.

La nivelul zonei de studiu, elementele de cadru natural se constituie din vegetatia spontana existenta in cadrul parcelelor invecinate aflate in proprietate privata, compusa din vegetatie joasa, fara valoare ambientala.

6.7. Cai de acces public

Terenul are posibilitatea de acces pe 2 laturi:

- > pe latura estica din strada Dimitrie Paciurea (DCL 209);
- > pe latura vestica din strada Luminisului (De 207);

6.8. Spatii Verzi

Nu exista plantatii de aliniament aferente circulatiei publice;

Vegetatia din zona de studiu este spontana, neintretinuta, fara valoare peisagistica sau ambientala.

6.9. Echipare edilitara

Conform avizului RAJA -> in zona studiata exista conducte de distributie apa Dn.300mm Azb si Dn.315mm PEHD. La intersectia strazii Dimitrie paciurea cu aleea Paltinilor exista colector menajer.

6.10. Probleme de mediu

Terenul studiat nu se afla in areale cu probleme de mediu.

6.11. Concluziile disfunctiionalitatilor la nivelul zonei studiate

Analizand situatia existenta, se observa existenta urmatoarelor tipuri de disfunctiionalitati de ordin functional si estetic:

- statutul *non-aedificandi* pana la aprobatia de Planuri Urbanistice Zonale nu permite cresterea productivitatii imobilelor in zona cat si dezvoltarea acesteia, luand in considerare potentialul pentru dotari la nivel local/judetean si comercial deosebit al acesteia;
- lipsa drumurilor de acces catre loturile din zona;
- potentialul functional al zonei este sub-exploatat;
- terenurile neconstruite au dezvoltat vegetatie spontana, oferind zonei o imagine neintretinuta;

7. SOLUTII PROPUSE PRIVIND DEZVOLTAREA URBANISTICA

Reglementarea terenului prin introducerea in intravilan in vederea construirii unui obiectiv cu functiunea HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER si ANEXA-PARTER. Propunerea se materializeaza prin studierea si reglementarea conditiilor in vederea asigurarii coerentei fluxurilor de circulatie auto si pietonala, a echiparii edilitare pentru cele doua zone de reglementare mixte propuse:

- ➔ Zona de reglmenatare ZRM1 -> productie, depozitare, hala garare camioane, platforme parcaje, servicii, expunere spatii de tip showroom, comert en-gros, birouri, dotari si servicii specifice;
- ➔ Zona de reglmentare ZRM2 -> productie, depozitare, expunere spatii de tip showroom, comert en-gros, birouri, servicii, spatii de cazare pentru persoane, in tranzit/locuinte de serviciu, individuala/colectiva si functiuni complementare, dotari si servicii specifice).



Propunerea urmărește realizarea unui ansamblu de clădiri, cu regimul de înaltime PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E.

7.1. Îmbunătățirea climatului prin crearea de noi spații verzi

Pozițiile de valorificare a cadrului natural, din punct de vedere peisagistic, prin relationarea cu formele de relief sunt relevante pentru zona studiată prin PUZ, având în vedere declivitățile naturale care pot fi speculăte pentru o ocupare a terenului cat mai eficientă.

Se vor amenaja spații plantate care să reziste condițiilor climaterice specifice zonei.

7.2. Modernizarea circulației

Accesul rutier în/din incinta obiectivului se va realiza numai prin soluția unui drum collector, cu debusare în trama majoră a drumului național DN38 (E675), conform recomandarilor din avizul D.R.D.P. Constanța. Pentru deservirea funcțiunilor din interiorul zonei studiate sunt propuse circulații de incinta ce pornesc din strada Dimitrie Paciurea (DCL 209), către strada Luminisului – De 207. S-au propus profile stradale de drumuri în interiorul parcelei cu cate 2 benzi pe sens și trotuarele aferente. Necessarul de locuri de parcare se va asigura conform H.C.L. 157/28.04.2017.

7.3. Utilizarea sistemelor de energie sustenabilă

Pentru faza de autorizare a construcțiilor se recomandă utilizarea unor echipamente în concordanță cu recomandările normativul NZEB, prin care se va asigura necesarul energetic al viitoarelor clădiri.

7.4. Zonificare funcțională – reglementari, bilanț teritorial, indicatori urbanistici și regim maxim de înaltime

Conform Certificatului de Urbanism cu numarul 392 din 25.05.2021, zona studiată face parte din extravilanul arabil al comunei Agigea.

Prin P.U.Z. - ul în studiu se propun două zone de reglementare:

➔ **ZRM1**

PROCENT DE OCUPARE A TERENULUI = P.O.T. MAXIM ADMIS = 70%

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40

R.H. MAXIM ADMIS = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E

➔ **ZRM2**

P.O.T. MAXIM ADMIS = 35% -> pentru funcțiuni de locuire

P.O.T. MAXIM ADMIS = 70% -> pentru alte funcțiuni decât cea de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.05 -> pentru funcțiuni de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40 -> pentru alte funcțiuni decât cea de locuire

R.H. MAXIM ADMIS = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E

In toate situațiile, posibilitatile maxime de construire vor tine cont deopotrivă de P.O.T. maxim, C.U.T. maxim, R.H. la cornisa maxim și asigurarea numarului minim de locuri de parcare conform H.C.L. 113/2017 sau a regulamentelor de parcare locale în vigoare la momentul autorizării construirii.



| BILANT DE SUPRAFETE | | | | | | | | | |
|--|---|---------------|--------|--------|------------------------|---------------|------------------|--------------|------------------------|
| APROBAT: | | | | | PROPUTS: | | | | |
| ZONE FUNCTIONALE | | Suprafata(mp) | P.O.T. | C.U.T. | Regim max. de inaltime | Suprafata(mp) | P.O.T. | C.U.T. | Regim max. de inaltime |
| TDA | TEREN EXTRAVILAN ARABIL | 23704 | 0.00% | 0.00 | - | - | 0.00% | 0.00 | - |
| CIRCULATII CAROSABILE, PIETONALE SI AMENAJARI SPATII VERZI | | - | - | - | - | 14156 | - | - | - |
| ZRM1 | PRODUCTE, DEPOZITARE, HALA GARAJE CAMIONE, PLATEFORME, SERVICII EXTERNE (SHOWROOM), COBERTURI-COPIRI DE CADOU, TERASOARE, IN TRANSIT, LOCALINTE DE SERVICII, LOCURI SI FUNCTII COMERCIALE, OFICII, BARURI SI SERVICII SPECIFICE | - | 0.00% | 0.00 | - | 692 | 70.00% | 1.40 | P/PARTER INALT + 2E |
| ZRM2 | PRODUCTE, DEPOZITARE, EXPUNERE (SHOWROOM), COMERT EN-GROS, INDUSTRIE, SERVICII, LOCALINTE DE CADOU, TERASOARE, IN TRANSIT, LOCALINTE DE SERVICII, LOCURI SI FUNCTII COMERCIALE, OFICII, BARURI SI SERVICII SPECIFICE | - | 0.00% | 0.00 | - | 8856 | 35.00% 70.00% | 1.05 1.40 | P/PARTER INALT + 2E |
| TOTAL SUPRAFATA TEREN STUDIAT | | 23704 | | | | 23704 | | | |

7.5. Dezvoltarea echiparii edilitare

Pentru terenul care a generat elaborarea P.U.Z. i se va asigura accesul la toate tipurile de dotari edilitare.

Alimentarea cu apa pentru obiectivele propuse, se vor realiza dupa executia lucrarilor de apa si canalizare pentru intreaga zona studiata conform avizului S.C. R.A.J.A. S.A. eliberat.

Realizarea obiectivelor propuse se va realiza conform recomandarilor avizelor de utilitati ale operatorilor locali.

Din punctul de vedere al dezvoltarii retelelor tehnico-edilitare de **alimentare cu apa** in concordanta cu dezvoltarea urbanistica, se recomanda urmatoarele:

- redimensionarea retelelor de alimentare cu apa existente si legarea acestora in sistem inelar;
- pentru a se evita dezechilibrarea sistemului de retele de distributie in functiune, montate in ultimii ani, se propune amplasarea unor vane de sectorizare care sa fie deschise numai in caz de necesitate pentru a se evita intreruperea alimentarii consumatorilor in special in perioada de iarna;
- inlocuirea conductelor de apa din fonta cu conducte de apa din polietilena, conform cu noile norme din domeniu;
- conductele, fittingurile si armaturile din polietilena, precum si cele din otel cu protectie exterioara anticorosiva se monteaza ingropate direct in pamant, adancimea minima de montaj fiind adancimea de inghet de la cota terenului pana la generatoarea superioara;
- se recomanda pentru conductele noi sa fie utilizate conductele de polietilena, cu respectarea stricta a instructiunilor de montare;
- in paralel cu executia retelelor, trebuie realizata operatiunea de cartografiere a lor, pentru a fi posibila informarea rapida a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea retelelor, reechilibrarea lor etc.
- la proiectarea instalatiilor se vor avea in vedere debitele pentru apa de incendiu conform Ordinului MLPAT nr. 1214/6.09.2001 - Normativ pentru proiectarea si executarea lucrarilor de alimentare cu apa si canalizare.

Reteaua de canalizare menajera si pluviala in concordanta cu dezvoltarea urbanistica, din punct de vedere al dezvoltarii retelelor tehnico-edilitare de canalizare, se recomanda urmatoarele:



- evacuarea apelor uzate menajare rezultate de la obiectivul care a generat P.U.Z. se va realiza prin descarcarea in reteaua de canalizare conform recomandarilor avizului S.C. RAJA S.A.;
- prescriptiile noului standard - 1846-2/2007 - recomanda proiectarea combinata, respectiv amenajarea teritoriului, prin bazine de retentie a apelor din precipitatii in zonele de spatiu verde sau neamenajat constructiv, pentru a prelua atat varfurile precipitatilor cu caracter torrential inregistrate in ultimul deceniu, cat si pentru functionarea optima si eliminarea intrarii in presiune a colectoarelor de canalizare existente;
- asigurarea sistemului de evacuare a apelor pluviale;
- cunoscandu-se caracteristicile terenului sensibil la umezire, este necesar sa se tina seama si de stabilitatea acestuia, fiind necesare luarea unor masuri constructive adecvate pentru a nu fi afectata stabilitatea terenului si a cladirilor;
- conductele si toate instalatiile legate de evacuarea apelor uzate trebuie sa fie rezistente la inghet;
- se recomanda ca, pentru conductele de canalizare propuse sa fie utilizata teava din polipropilena, cu respectarea stricta a instructiunilor de montare;

Alimentarea cu energie termica – gaze naturale -> se propune ca pentru constructiile propuse, sa aiba propria sursa de energie termica tinand seama de urmatoarele considerente:

- independenta in functionare a fiecarui consumator atat din punct de vedere al etapizarii de realizare a constructiilor, cat mai ales a contorizarii si facturarii consumului de energie termica;
- programul zilnic si anual diferit de functionare a incalzirii pentru fiecare consumator, cat si necesitatea alimentarii continue cu apa calda de consum menajer, indiferent de perioada de revizie a termoficarii;
- cerintele diferite de confort termic specifice fiecarui consumator;
- caracteristicile termo-higro-energetice ale materialelor de constructie ce se vor folosi in special pentru cladirile propuse;
- automatizarea echipamentelor actuale permite functionarea fara supraveghere permanenta din partea unui utilizator, ceea ce conduce la economii importante in exploatare;
- folosirea materialelor moderne, cu proprietati termoizolante sporite, dar cu greutate specifica si inertie termica redusa, cresterea proportiei suprafetelor vitrate pe ansamblul envelopei cladirilor, utilizarea incalzirii cu aer cald, cresterea proportiei consumului de caldura pentru prepararea apei calde menajere pe totalul necesarului de energie termica si de asemenea, volumul mic de apa din instalatiile termice, care scade inertie termica a acestor instalatii conduc la necesitatea utilizarii unor utilaje si echipamente cu caracteristici performante, randamente ridicate de schimb de caldura si grad redus de poluare;
- functionarea automatizata a instalatiilor de producere a energiei termice, de incalzire, ventilare si climatizare va sigura siguranta in exploatare, conditiile de microclimat pentru utilizatorii permanenti si ocazionali, precum si exploatarea economica a acestor instalatii cu un consum optim realizabil la ora actuala de combustibili si energie electrica;

Echipamentele noi vor respecta prevederile Directivei Europene ErP 2009/125/CE privind performantele energetice si de mediu a tuturor produselor consumatoare de energie, axata in principal pe tehnologia condensarii. La aceste echipamente se va acorda o deosebita atentie evacuarii condensului rezultat la cazanele functionand in condensare. La instalatiile de utilizare a gazelor naturale este obligatoriu a fi respectate prevederile Normelor tehnice pentru



proiectarea, executarea si exploatarea sistemelor de alimentare cu gaze naturale NTPEE 2008, aprobată prin Ordinul președintelui ANRE nr. 5/2009 și publicată în MO 255 bis/16.04.2009, modificate prin Ordinul ANRE nr. 19/2010 publicat în MO 531/29.07.2010.

Alimentarea cu energie electrică se va realiza conform recomandarilor avizului E-Distribuție Dobrogea.

Executarea lucrarilor de sapaturi din zona traseelor de cabluri se va face numai manual, cu asistența tehnică suplimentară cu respectarea normelor de protecția muncii specifice.

Pe termen mediu și lung este dorit o modernizare în intregime a infrastructurii retelelor electrice de distribuție, prin promovarea tehnologiilor informaționale. Aceasta operațiune se va desfășura etapizat. În paralel cu execuția retelelor electrice trebuie realizată operațiunea de cartografiere a lor, inclusiv în format electronic, pentru a fi posibilă informarea rapidă a solicitantilor, remedierea avariilor, bransarea noilor consumatori, extinderea retelelor, reechilibrarea lor etc. La execuțarea retelelor electrice se va lua cont de distanțele de siguranță fata de retelele existente, cu respectarea distanțelor de securitate prevăzute de SR 8591 – 1997 „Amplasarea în localități a retelelor editilare subterane executate în sapatură”, precum și distanțele prevăzute în Normativul NTE007- 2008.

Utilizarea surselor regenerabile de energie reprezintă o alternativă ce poate fi capată o extindere din ce în ce mai mare, inclusiv prin utilizare la scară întregii zone studiate.

7.6. Protectia mediului

Planul Urbanistic Zonal va include măsuri de prevenire a impactului negativ asupra mediului pentru zona studiată (inclusiv actul administrativ al Agentiei pentru Protectia Mediului), tinând cont de nevoile de:

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

7.7. Regim juridic și obiective de utilitate publică

Planul Urbanistic Zonal va lista obiectivele de utilitate publică din zona de studiu, existente sau propuse. Planul cu regimul juridic - proprietatea asupra terenurilor va cuprinde identificarea tipului de proprietatea asupra bunurilor imobile din zona, conform Legii 213/1998:

- Terenuri proprietate publică;
- Terenuri proprietate privată (de interes național, județean și local);
- Terenuri proprietate privată a persoanelor fizice sau juridice;

Se vor determina nevoile de circulație a terenurilor între detinatori, în vederea obiectivelor propuse:

- Terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea publică a U.A.T.;
- Terenuri ce se intenționează să fie trecute în proprietatea privată a U.A.T.;
- Terenuri proprietate privată, destinate concesionării;
- Terenuri proprietate privată, destinate schimbului;



Terenul studiat este in proprietatea privata a initiatorului, conform informatiilor colectate din portalul ANCPI. In zona de studiu a P.U.Z. si in proximitatea acesteia nu exista obiective de utilitate publica.

8. EVIDENTIEREA DISFUNCTIONALITATILOR SI PRIORITATILOR DE INTERVENTIE DIN PUNCTUL DE VEDERE AL FUNCTIUNILOR PROPUSE

Din punct de vedere al functiunilor propuse, disfunctionalitatile sunt rezultate in principal de:

- lipsa unor cai de acces dimensionate corespunzator care sa permita desfasurarea circulatiei pietonale si auto in incinta, cat si valorificarea terenurilor libere din zona;
- reglementarile urbanistice aprobatte anterior nu ating in totalitate necesarul functional, pentru a putea valorifica potentialul zonei studiate;
- lipsa cat si calitatea spatiilor verzi sau ale amenajarilor spatiului exterior, care pot contribui la atenuarea procesului de antropizare;
- lipsa unui fond construit unitar;

9. PROPUNERI PRELIMINARE DE ELIMINARE - DIMINUARE A DISFUNCTIONALITATILOR

- Modificarea/completarea tramei stradale care sa permita accesul carosabil si pietonal catre/spre toate functiunile propuse;
- diversificarea functiunilor admise prin introducerea de noi functiuni;

10. PROGNOZE, SCENARIU SAU ALTERNATIVE DE DEZVOLTARE

Conform planului de actiune propus, se contureaza 3 palieri distincte ce prezinta o relatie de interdependenta:

- Diversificarea functionala;
- Calitatea infrastructurii rutiere si pietonale existente -> crescuta prin ameliorarea conditiilor existente cat si prin modernizarea si extinderea infrastructurii in zona studiata;
- Posibilitatea de a asigura servicii specifice la nivel local/judetean;

Programele aferente investitiilor propuse in Planul Urbanistic Zonal, sunt dupa cum urmeaza:

- Program de dezvoltare coerenta a zonei studiate, din punct de vedere functional;
- Program de dezvoltare a infrastructurii tehnico – editilare in raport cu dezvoltarea urbanistica a zonei studiate;
- Program de modernizare/completare a infrastructurii rutiere/pietonale existente;

Sef proiect,
Arh. Urb. Cristescu Razvan



REGULAMENT LOCAL DE URBANISM

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU
REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL -
PARTER SI ANEXA-PARTER



OBIECTUL PROIECTULUI :

"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER

AMPLASAMENT :

COMUNA AGIGEA, PARCELA A210/82, JUDETUL CONSTANTA

BENEFICIAR:

S.C. EASTSHIP PROJECTS & LOGISTICS S.R.L.

PROIECTANT:

S.C. ROW STUDIO S.R.L.

NR. PROIECT:

004/2021

DATA ELABORARII:

FEBRUARIE 2022

FAZA DE PROIECTARE:

AVIZE/ACORDURI

I. DISPOZITII GENERALE

1.1. Rolul R.L.U.

1.1.1 Regulamentul local de urbanism aferent Planului urbanistic zonal este o documentatie cu caracter de reglementare care cuprinde prevederi referitoare la modul de utilizare a terenurilor, de realizare si utilizare a constructiilor pe teritoriul zonei de studiu. Normele cuprinse in prezentul Regulament sunt obligatorii in vederea executarii de constructii in limitele zonei de studiu prevazute in plansa de Reglementari.

1.1.2. Regulamentul local de urbanism insoteste Planul urbanistic zonal scopul fiind reglementarea terenului prin introducerea in intravilan pentru reglementarea in vederea construirii unui obiectiv cu functiunea **HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER si ANEXA-PARTER**, crearea unor cai de acces conform normelor de proiectare in vigoare, stabilirea amplasarii noilor constructii fata de aliniament, retrageri obligatorii fata de limitele posterioare si laterale, stabilirea valorilor indicatorilor urbanistici maximi cat si stabilirea regimului de inaltime maxim.

1.1.3. Regulamentul local de urbanism constituie act de autoritate al administratiei publice locale si se aproba de catre Consiliul Local, pe baza avizelor obtinute, in conformitate cu prevederile Legii nr. 50/ 1991, republicata in 1996.

1.1.4. Orice documentatie de urbanism, ulterioara "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER" care schimba conceptia generala care a stat la baza P.U.Z., determina modificararea P.U.Z. si aprobarea conform legii.

1.1.5. Regulamentului local de urbanism al Planului urbanistic zonal se va face numai in spiritul prevederilor Regulamentului general de urbanism; aprobarea unor modificari ale P.U.Z. si implicit ale Regulamentului local de urbanism, se pot face numai cu respectarea procedurii de avizare/aprobare, pe care a urmat-o si documentatia initiala.



1.2. Baza legala a elaborarii

1.2.1. La baza elaborarii Regulamentului local de urbanism aferent **"ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER"** au stat, in principal:

- Legea nr. 350 din 06.07.2001 privind amenajarea teritoriului si urbanismului - cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordinul 233/2016 pentru aprobarea normelor metodologice de aplicare a Legii 350/2001;
 - Ordinul 90/1991 pentru aprobarea formularelor, a procedurii de autorizare si a continutului documentatiilor prevazute de Legea nr. 50/1991;
 - H.G. nr. 525 din 27.06.1996, republicata in 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 reglementarii tehnice „GHID PRIVIND ELABORAREA SI APROBAREA REGULAMENTELOR LOCALE DE URBANISM” Indicativ GM-007-2000;
 - Ordin M.L.P.A.T. nr. 176/N/16.08.2000 pentru aprobare reglementare tehnica „Ghid privind metodologia de elaborare si continutul-cadru al planului urbanistic zonal” – Indicativ GM-010-2000;
 - Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii - cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 10/1995 privind calitatea in constructii - cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 7/1996 a cadastrului si a publicitatii imobiliare cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 18 din 19.02.1991 privind fondul funciar - cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Ordonanta de Urgenta nr. 57 din 3 iulie 2019 privind Codul administrativ;
 - Legea nr. 213/1998 privind proprietatea publica si regimul juridic al acesteia - cu modificarile si completarile ulterioare;
 - Legea nr. 24 din 15.01.2007 privind reglementarea si administrarea spatilor verzi din zonele urbane - cu modificarile si completarile ulterioare;
 - O.U.G. nr. 195 din 22.12.2005 privind protectia mediului cu modificarile si completarile ulterioare;
- Ordin Ministerul Sanatatii nr. 119 din 04.02.2014 pentru aprobarea Normelor de igiena si sanatate publica privind mediul de viata al populatiei, modificat cu Ordin Ministerul Sanatatii nr. 994 din 2018;
- H.C.J. Constanta nr. 152/2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi aferente constructiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al judetului Constanta.

1.3. Domeniul de aplicare

1.3.1. Planul Urbanistic Zonal si Regulamentul Local de Urbanism aferent **PLAN URBANISTIC ZONAL - INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER** cuprinde norme obligatorii pentru autorizarea executarii constructiilor din zona studiata si preia ca atare reglementarile existente la nivelul zonei de studiu.



1.3.2. Zonificarea functionala a arealului s-a stabilit in functie de categoriile de activitati propuse in conformitate cu prevederile art. 14 din Regulamentul General de Urbanism si este evidențiată în planșa de Reglementari. Pe baza acestei zonificări, se stabilesc condițiile de amplasare și conformare a construcțiilor, ce se vor respecta pentru fiecare zona funcțională.

Funcțiunile urbane reprezintă domenii specifice de activitate umană, care se desfășoară într-o localitate, determinate de necesitățile populației și conditionate 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.

II. ZONIFICARE FUNCTIONALA

2.1 Unitati si subunitati functionale

La nivelul P.U.Z., se regăsește două zone functionale, după cum urmează:

- ➔ Zona de reglmenatare **ZRM1** -> producție, depozitare, hala garare camioane, platforme parcaje, servicii, expunere spații de tip showroom, comerț en-gros, birouri, dotări și servicii specifice;

P.O.T. MAXIM ADMIS = 70%

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40

R.H. MAXIM ADMIS = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E

- ➔ Zona de reglementare **ZRM2** -> producție, depozitare, expunere spații de tip showroom, comerț en-gros, birouri, servicii, spații de cazare pentru persoane, în tranzit/locuințe de serviciu, individuală/colectivă și funcțiuni complementare, dotări și servicii specifice).

P.O.T. MAXIM ADMIS = 35% -> pentru funcțiuni de locuire

P.O.T. MAXIM ADMIS = 70% -> pentru alte funcțiuni decat cea de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.05 -> pentru funcțiuni de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40 -> pentru alte funcțiuni decat cea de locuire

R.H. MAXIM ADMIS = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E



III. PREVEDERI LA NIVELUL UNITATILOR SI SUBUNITATILOR FUNCTIONALE

SECTIUNEA I: UTILIZARE FUNCTIONALA

ARTICOLUL 1 - UTILIZARI ADMISE

ZRM1+ZRM2:

- Productie;
- Depozitare;
- Hala garare camioane;
- Platforme parcaje;
- Servicii;
- Expunere spatii de tip showroom;
- Comert, comert en-gros;
- Birouri;
- Dotari si servicii specifice;
- Constructii pentru echiparea tehnico-edilitara;
- Unitati cazare pentru persoane in tranzit;
- Locuinte de serviciu;
- Locuire individuala/colectiva;
- Functiuni complementare locuirii, dotari si servicii specifice;

ARTICOLUL 2 - UTILIZARI ADMISE CU CONDITIONARI

ZRM1+ZRM2:

- functiuni sau activitati complementare functiunii principale, cu conditia sa nu produca disconfort din punct de vedere fonic, degajarii noxelor, trafic intens sau incopabilitate functionala pentru vecinatati.

ARTICOLUL 3 - UTILIZARI INTERZISE

ZRM1+ZRM2:

- orice alte activitati care nu sunt descrise la articolele 1 si 2.
- sunt interzise constructiile de orice tip ce pot constitui sursa de disconfort functional, poluare pentru vecinatati, sau care pot constitui un pericol pentru siguranta si securitatea utilizatorilor;

SECTIUNEA II: CONDITII DE AMPLASARE, ECHIPARE SI CONFIGURARE A CLADIRILOR

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

ZRM1+ZRM2:

Loturile sunt construibile in cazul fronturilor mai mari de 12 metri (inclusiv 12 metri) si suprafata parcelei de cel putin 300 mp. Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. si C.U.T. specifici U.T.R., aprobatelor prin prezentul Regulament.



ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLADIRILOR FATA DE ALINIAMENT

ZRM1+ZRM2:

Aliniamentul reprezinta linia de demarcatie dintre proprietatea privata si domeniul public. Amplasarea catre aliniament se va face dupa cum urmeaza:

- la est – domeniul public – strada Dimitrie Paciuera (DCL 209) – la o distanta de -> 44.50 metri fata de limita de proprietate;
- la vest – domeniul public – strada Luminisului (De 207) – la o distanta de -> 10 metri fata de limita de proprietate;

Intre aliniamentele nou create si retragerea minima impusa sunt permise amplasarea unor constructii de tip:

- cabina de paza;
- spatii tehnice aferente instalatiilor tehnico-edilitare;

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

ZRM1+ZRM2:

Fata de limita laterală nordică -> se va respecta o retragere minima de **0.60 metri**.

Fata de limita laterală sudică -> se accepta constructii pe aliniament.

Fata de limita posterioara -> nu este cazul parcela studiata are deschidere la doua strazi.

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

ZRM1+ZRM2:

Sunt permise amplasarea mai multor constructii pe aceeasi parcela cu conditia asigurarii unui acces carosabil de minim 6.00 metri latime, in vederea asigurarii posibilitatilor de interventie in caz de urgență.

- Distanța intre clădiri va fi de 1/2 din înaltimea fatadei celei mai înalte, dar nu mai puțin de 5.00 metri;
- În toate cazurile se va tine seama de condițiile de protecție fata de incendii și alte norme specifice;
- Se vor respecta distanțele minime de protecție împotriva riscurilor tehnologice;
- Se vor respecta normele de insorire minime conform OMS 119/2014 actualizat prin Ordinul 994/2018;
- Se vor asigura în interiorul parcelei fluxurile adecvate pentru circulația pietonală și carosabilă.

ARTICOLUL 8 - CIRCULATII SI ACCESURI

ZRM1+ZRM2:

Se vor asigura circulatii carosabile publice in zona studiata numai respectand conditiile tehnice de proiectare conform Anexa I a Ordinului nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea si realizarea strazilor din localitatile urbane. Astfel, distanta minima normala de proiectare a strazilor din localitatile urbane pentru intersectia cu o strada de categoria a II-a este de 500.00 metri



pentru relatii stanga - dreapta, respectiv 100.00 – 150.00 metri pentru relatii numai de dreapta. In zona de studiu, se vor asigura minimum doua circulatii de categoria a III-a, pe axa est-vest ce va conecta promenada de strada.

- Parcelele vor fi construibile doar in conditiile in care beneficiaza de un acces auto cu latimea de minim 6.00 metri direct dintr-o circulatie publica sau prin servitutea legala inscrisa in Cartea Funciara, pentru a permite interventia prompta si sigura a autovehiculelor de interventie (autospeciala pentru stingerea incendiului, ambulanta, s.a.) si a mijloacelor de transport grele;
- Se vor asigura atat suprafetele necesare pentru stationare, manevre, inregistrare si control;
- Pentru circulatia pietonala se vor asigura accesuri corespunzatoare din spatiul public pietonal, dimensionate conform fluxurilor specifice activitatilor desfasurate;

ARTICOLUL 9 - STATIONAREA AUTOVEHICULELOR

ZRM1+ZRM2:

- Stationarea autovehiculelor necesare functionarii diferitelor activitati, conform normelor, se admite numai in interiorul parcelei, deci in afara circulatiilor publice.
- Asigurarea locurilor de parcare se va face cu respectarea H.C.L. 123/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numarului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări, cu completările și modificările ulterioare.

Pentru functiuni -> Productie/depozitare

- a) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
- b) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata de 100-1.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad;
- c) activitati desfasurate pe o suprafata construita desfasurata mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad;

Pentru functiuni -> Birouri, Servicii, Expunere (Showroom)

- fundatii, organizatii neguvernamentale, asociatii, sedii de birouri, constructii financiar bancare, etc.):
- a) Se va asigura 1 lac de parcare la 80 mp din Ad, pentru functiuni care nu genereaza trafic de utilizatori sau 1 loc de parcare la 40 mp din Ad, pentru functiuni care genereaza traffic;

Pentru Functiuni -> Spatii de cazare pentru persoane in transit, locuinte de serviciu si locuire individuala/colectiva

- a) Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;
- b) Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp;
- c) Minimum 40% din totalul locurilor de parcare pentru locuintele colective vor fi prevazute in spatii acoperite (spatii exterioare - pergole sau spatii interioare);
- d) La locuintele colective, la locurile de parcare calculate conform punctului 13, lit. a) si b), se va adauga un supliment de 20% pentru vizitatori;
- e) In cazul vanzarii/ inchirierii unei unitati locative, din cadrul unei locuinte colective, semicolective sau colective mici, ce dispune deja de asigurarea locurilor de parcare conform lit. a) si b), acestea vor ramane la dispozitia noului locatar.



- f) In situatia schimbarii destinatiei imobilului din locuire individuala in locuinte colective mici sau semicolective numarul de pacaje va fi astfel:
 - f).1. Se vor asigura minimum 2 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila de maximum 100 mp;
 - f).2. Se vor asigura minimum 3 locuri de parcare pentru fiecare unitate locativa cu suprafata utila mai mare de 100 mp.

Pentru functiuni -> Comert - se va asigura cate 1 loc de parcare pentru fiecare 50 mp suprafata construita desfasurata.

ARTICOLUL 10 - INALTIMEA MAXIMA ADMISIBILA A CLADIRILOR

ZRM1+ZRM2:

- Inaltimea maxima admisa nu va depasi la cornisa 16.00 ml masurati de la cota de calcare a terenului amenajat adiacent constructiei si pana la atic.
- **RH max propus = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E**
- **H max propus = 16.00 ml**
- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu conditia amplasarii acestora in afara zonei de protectie a drumurilor, iar inaltimea acestora sa nu depaseasca 20 metri.

ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLADIRILOR

ZRM1+ZRM2:

- Aspectul cladirilor va fi subordonat cerintelor specifice functiunii si exprimarii prestigiului investitorilor, sunt permise tratările de fatada care sunt menite sa reflecte ideologia si cromatica brandului firmei.
- Autorizarea executarii constructiilor este permisa numai daca aspectul lor exterior nu contravine functiunii acestora si caracterului zonei (HG. 525/1996, Art. 32);
- Autorizarea executarii constructiilor care, prin conformare, volumetrie si aspect exterior, intra in contradictie cu aspectul general al zonei si depreciaza valorile general acceptate ale urbanismului si arhitecturii, este interzisa - (HG 525/1996, Art. 32);
- Fatadele posterioare si laterale vor fi tratate arhitectural la acelasi nivel cu fatada principala.
- La alegerea cromaticii generale a fatadelor se vor lua in calcul urmatoarele criterii:
 - > Dimensiunea fatadei - pentru suprafete mari pline se vor alege culori in tonuri cat mai neutre, deschise;
 - > Vecinatatea - alegerea cromaticii fatadelor se va realiza tinand cont de cladirile din vecinatate care se supun reglementarilor prezentului regulament;
 - > Lumina naturala - pentru fatadele expuse lumini naturale intense se vor folosi culori saturate;
 - > Forma - propunerea cromaticii fatadelor trebuie sa se corelezze cu geometria exterioara, respectiv elementele fatadei.
 - > Este strict interzisa tratarea cromatica partiala a fatadei, indiferent de amplasamentul constructiei. Fatada va fi tratata ca un ansamblu unitar.
 - > Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fatada, a materialelor de calitate indoelnica din punct de vedere estetic, durabil si fiabil.



- > Orice tip de inscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fatada este interzis.
- > Sunt permise firme si afisajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor si pentru recunoasterea acestora.

ARTICOLUL 12 - CONDITII DE ECHIPARE EDILITARA

ZRM1+ZRM2:

- se vor asigura utilitatile, prin bransarea la retele existente. Extinderile retelelor edilitare se vor face obligatoriu in subteran, pe sub caile de circulatie sau pe sub spatiile verzi de aliniament, aferente cailor de circulatie, cu o minima afectare a cailor de circulatie executate, iar ulterior finalizarii extinderii, finisajul carosabil si pietonal se va aduce la starea initiala.
- Se va asigura evacuarea rapida sau captarea apelor meteorice din spatiile mineralizate. Parcă va dispune de un spatiu interior (eventual integrat in imprejmuire) destinat colectarii deseurilor menajere si a colectarii selective, accesibil din spatiul public.

ARTICOLUL 12 - SPATII LIBERE SI SPATII PLANTATE

ZRM1+ZRM2:

- Este obligatorie realizarea de spatii plantate adecate functiunii respective conform cerintelor R.G.U. si H.C.L.M. nr. 152/22.05.2013 privind stabilirea suprafetelor minime de spatii verzi si a numarului minim de arbusti, arbori, plante decorative si flori aferente constructiilor realizate pe Teritoriul Administrativ al Judetului Constanta. Se recomanda, din considerante ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate conditiilor climatice si favorabile faunei specifice, cu exceptia segmentelor decorative cu caracter special.
- Se recomanda ca terasele constructiilor sa fie amenajate cu spatii verzi pentru ameliorarea microclimatului si a imaginii oferite catre cladirile invecinate si circulatiile;
- Se recomanda ca pentru imbunatatirea microclimatului si pentru protectia constructiei sa se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei si accesuri.
- Se recomanda ca locurile de parcare de la nivelul solului sa se realizeze pe suport de dale inierbate, pentru a reduce suprafata mineralizata, considerand doar 50% spatiu mineral.
- Asigurarea suprafetelor minime de spatii verzi se vor asigura conform H.C.J. nr. 152/2013 in functie de destinatia constructiilor viitoare

BILANT SPATII VERZI PE FUNCTIUNI

CONFORM H.C.J. 152/2013

| ZONE FUNCTIONALE PROPUSE | | PROCENT SPATII VERZI |
|--------------------------|-------------------------|----------------------|
| ZRM1 | PRODUCTIE/DEPOZITARE | 20.00% |
| SI | BIROURI/SERVICIU/COMERT | 15.00% |
| ZRM2 | CAZARE/LOCUIRE | 30.00% |

Constructii -> spatii de productie, spatii depozitare – vor fi prevazute spatii verzi



si aliniamente cu rol de protectie – se va asigura un procent de minim 20% din suprafata totala a terenului;

-> **spatii pentru birouri, servicii, expunere (Showroom)** – se vor prevedea spatii verzi si plantate, cu rol decorativ si de agrement, in exteriorul cladirii/in curti interioare in procent de minim 15% din suprafata terenului;

-> **spatii de cazare pentru persoane in transit, locuinte de serviciu si locuire individuala/colectiva** – vor fi prevazute spatii verzi si plantate cu rol decorativ si de protectie cu suprafata de minim 30% din suprafata terenului;

Se vor planta specii de arbusti ornamentali din grupa foioase, iar in restul spatiilor verzi cat si pereti inverziti/fata de verzi se vor planta specii din grupa florilor anuale, bienale si perene.

Irigarea spatiilor verzi se va realiza printr-un sistem de irrigare automatizat tip picatura – model micro drip.

ARTICOLUL 13 – IMPREJMUIRI

ZRM1+ZRM2:

- Se va asigura realizarea unei imagini unitare la nivelul circulatiilor publice prin autorizarea de imprejmuiiri din materiale durabile si de calitate, care se incadreaza in tipul dominant la nivelul zonei dupa material, culoare, rezistenta, transparenta etc.;
- Imprejmuirile se vor realiza conform normelor legale in vigoare si vor permite amplasarea de echipamente de paza si protectie;
- Imprejmuirea functiunilor catre strada se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, sub forma unor porti retractabile care sa permita facil accesul carosabil pe teren.
- Imprejmuirile vor avea inalitimi maxime de 0.90 metri din gard viu;
- Intre parcelele se vor realiza imprejmuiiri din gard viu si pot avea maxim 0.90 metri;

SECTIUNEA III: POSIBILITATI MAXIME DE OCUPARE SI UTILIZARE A TERENULUI

ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (P.O.T.)

ZRM1:

(POT = mp AC /mp teren * 100

P.O.T. MAXIM ADMIS = 70%

ZRM2:

P.O.T. MAXIM ADMIS = 35% -> pentru functiuni de locuire

P.O.T. MAXIM ADMIS = 70% -> pentru alte functiuni decat cea de locuire

ARTICOLUL 15 - COEFICIENT MAXIM DE UTILIZARE AL TERENULUI (CUT)

ZRM1:

(CUT = mp ADC /mp teren)

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40



ZRM2:

(CUT = mp ADC /mp teren)

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.05 -> pentru functiuni de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40 -> pentru alte functiuni decat cea de locuire

II. UNITATI TERRITORIALE DE REFERINTA (UTR)

La nivelul PUZ, se regasesc doua unitati teritoriale de referinta:

→ Zona de reglmenatare **ZRM1** -> productie, depozitare, hala garare camioane, platforme paraje, servicii, expunere spatii de tip showroom, comert en-gros, birouri, dotari si servicii specifice;

P.O.T. MAXIM ADMIS = 70%

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40

R.H. MAXIM ADMIS = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E

→ Zona de reglementare **ZRM2** -> productie, depozitare, expunere spatii de tip showroom, comert en-gros, birouri, servicii, spatii de cazare pentru persoane, in tranzit/locuinte de serviciu, locuire individuala/colectiva si functiuni complementare, dotari si servicii specifice).

P.O.T. MAXIM ADMIS = 35% -> pentru functiuni de locuire

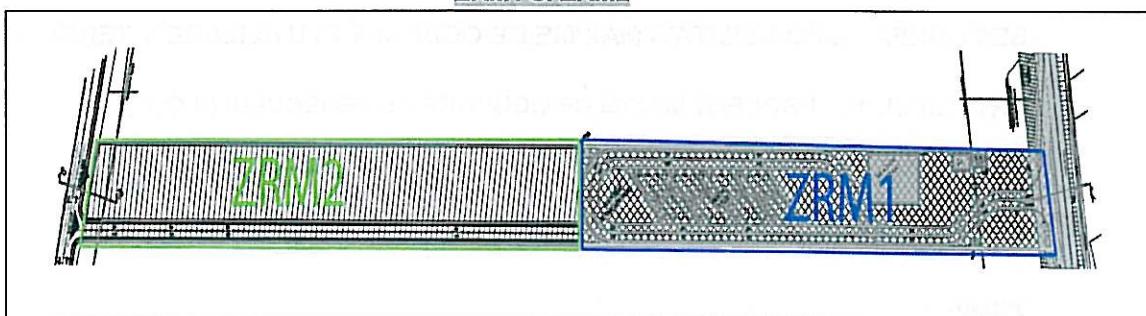
P.O.T. MAXIM ADMIS = 70% -> pentru alte functiuni decat cea de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.05 -> pentru functiuni de locuire

C.U.T. MAXIM ADMIS = 1.40 -> pentru alte functiuni decat cea de locuire

R.H. MAXIM ADMIS = PARTER/PARTER INALT/PARTER + 2E

ZRM1 si ZRM2



*Intocmit,
Arh. Urb. Cristescu Razvan*



D. Ristea



PLAN DE ACTIUNE
IN VEDEREA IMPLEMENTARII INVESTITIILOR PROPUSE PRIN
PLANUL URBANISTIC ZONAL INTRODUCERE IN INTRAVILAN
PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI -
PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER



Lista semnaturi:

Sef proiect,
Arh. Urb. Razvan CRISTESCU

Elaborat,
Urb. Razvan CRISTESCU



1. DATE DE RECUNOASTERE A DOCUMENTATIEI

| | |
|-----------------------|---|
| OBIECTUL PROIECTULUI: | "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER" |
| AMPLASAMENT : | COMUNA AGIGEA, PARCELA A210/82, JUDETUL CONSTANTA |
| BENEFICIAR: | S.C. EASTSHIP PROJECTS & LOGISTICS S.R.L. |
| PROIECTANT: | S.C. ROW STUDIO S.R.L. |
| NR. PROIECT: | 004/2021 |
| DATA ELABORARII: | FEBRUARIE 2022 |
| FAZA DE PROIECTARE: | AVIZE/ACORDURI |

2. SCOPUL SI OBIECTIVELE PLANULUI URBANISTIC

Necesitatea elaborarii unui P.U.Z. apare odata cu intenția investitorului de a realiza o investiție pe o suprafață de teren 23704 mp detinuta în proprietate, cu un regim de înaltime propus de Parter/Parter înalt cat și Parter + 2E. Totodata, este necesara studierea și reglementarea condițiilor în vederea asigurării coerentei fluxurilor de circulație auto și pietonală, a echiparii edilitare pentru cele două zone de reglementare mixte propuse:

- ➔ Zona de reglmenatare ZRM1 -> productie, depozitare, hala garare camioane, platforme parcaje, servicii, expunere spatii de tip showroom, comert en-gros, birouri, dotari si servicii specifice;
- ➔ Zona de reglementare ZRM2 -> productie, depozitare, expunere spatii de tip showroom, comert en-gros, birouri, servicii, spatii de cazare pentru persoane, in tranzit/locuinte de serviciu, locuire individuala/colectiva si functiuni complementare, dotari si servicii specifice).

Continutul documentatiei de urbanism de fata raspunde cerintelor din Ordinul 176/N/2000 al MLPAT, precum și ale art. 47, alin. (2) din Legea nr.350/2001 și trateaza urmatoarele categorii de probleme:

- zonificarea funcțională a terenurilor;
- organizarea urbanistic- arhitecturală în funcție de caracteristicile zonei urbane;
- indici și indicatori urbanistici (regim de aliniere, regim de înaltime, P.O.T., C.U.T. etc.);
- dezvoltarea infrastructurii edilitare și dezvoltarea infrastructurii rutiere/pietonale;
- statutul juridic și circulația terenurilor;
- zone protejate și servituri, permisiuni, restrictii – reglementari specifice detaliate, incluse în regulamentul local de urbanism aferent P.U.Z.;
- actualizarea planurilor topografice cu mentionarea obiectivelor de utilitate.

2.1 OBIECTIVE OPERATIONALE

Obiectivele operationale fac parte dintr-o strategie de dezvoltare. Acestea servesc scopului și sunt alcătuite din programe și proiecte. Obiectivele operationale ale investițiilor propuse prin "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER", sunt după cum urmează:

1. Ponderea crescută a serviciilor și dotărilor complementare cu 30% în cadrul zonei studiate;
2. Calitatea spațiului public crescută prin imbunatătirea fondului construit, prin reglementarea condițiilor de construire, cat și prin amenajarea/modernizarea spațiului public;



3. Calitatea infrastructurii rutiere crescuta cu 60% prin actualizarea conditiilor existente pentru preluarea traficului generat, prin modernizarea/completarea si restructurarea infrastructurii existente in zona studiata;
4. Cresterea numarului de locuri de munca in zona studiata si proximitate, prin diversificarea functiunilor cu cca. 40%;
5. Dezvoltarea infrastructurii edilitare in vederea cresterii gradului calitatii obiectivelor nou propuse;

Pentru atingerea obiectivelor operationale propuse se vor identifica si stabili programe si proiecte ce vor deservi scopului propus prin **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA - PARTER”**.

2.2 PROGRAME

Programele vizeaza 4 palieri distincte ce prezinta o relatie de interdependenta intre ele si anume:

- Diversificarea functionala;
- Calitatea infrastructurii rutiere si pietonale -> crescuta prin ameliorarea conditiilor existente cat si prin modernizarea si extinderea infrastructurii in zona studiata;
- Modernizarea spatiului public prin amenajari ale spatiilor exterioare pietonale – spatii verzi, trasee pietonale, curti interioare – actiuni care pun in valoare fondului construit existent cat si viitor;
- Posibilitatea de a asigura servicii specific la nivel local si judetean;

Programele sunt subordonate obiectivelor operationale, iar aplicarea lor implica actiune concreta directionata spre imbunatatirea situatiei din zona tinta.

Programele aferente investitiilor propuse prin **“ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER”**, sunt dupa cum urmeaza:

1. Program de restructurare a volumetriei, tipologiei de construire in zona studiata, in vederea dezvoltarii coerente si echilibrante a zonei studiate, in paralel cu dezvoltarea spatial-compozitionala a vecinatatilor;
2. Program de imbunatatire a calitatii fondului construit prin Program de extindere a infrastructurii tehnico – edilitare in raport cu dezvoltarea urbanistica a zonei studiate cat si a vecinatatilor;
3. Program de modernizare a infrastructurii rutiere existente;
4. Program de dezvoltare, configurare si modernizare a circulatiei pietonale;
5. Program de amenajare a spatiilor de tip outdoor pentru imbunatatirea climatului antropic din zona studiata;
6. Program de edificare a unui ansamblu de functiuni productie/depozitare/comert/sedii administrative/cazare/locuire si functiuni complementare;



2.3 PROIECTE

Proiectul exprima o actiune, parte a unui program, ce expune si clarifica modul de punere in practica a acestuia.

Proiectele ce conduc la indeplinirea scopului viziunii "ELABORARE PLAN URBANISTIC ZONAL – INTRODUCERE IN INTRAVILAN PENTRU REALIZAREA HALA GARAJ - PARTER INALT, BIROURI - PARTER, PUNCT CONTROL - PARTER SI ANEXA-PARTER" sunt dupa cum urmeaza:

1. Proiect de implementare a reglementarilor urbanistice ce vizeaza dezvoltarea fondului construit, in vederea cresterii atat a calitatii fondului construit, cat si a imaginii de ansamblu unitar/coherent, in concordanță cu zona din care face parte amplasamentul studiat, prin demararea de investitii private.
2. Proiect de dezvoltare/modernizare a retelelor edilitare existente in zona studiata.
3. Proiect de modernizare/dezvoltare a suprafetelor destinate circulatiei auto si pietonale.
4. Proiect de amenajare a spatilor de tip outdoor din zona studiata.
5. Proiect de completare si modernizare a imbracamintii asfaltice in vederea imbunatatirii infrastructurii rutiere.
6. Proiect de modernizare a elementelor de signalistica la nivelul zonei studiate.

2.4 MOMENTE DE CONTROL

Momentele de control se recomanda a se considera la finalul etapei I, la mijlocul etapei a II-a/ jumatarea perioadei de investitie si la jumatarea si finalul etapei III.

In prima etapa - etapa prioritara - sunt demarate proiectele cu impact major si anume, reorganizarea din punct de vedere al modului de construire si amplasare a constructiilor pe parcelele studiate, ce se va continua atat pe parcursul celor trei etape, cat si in viitor, pe toata perioada de valabilitate a H.C.L. prin care documentatia actuala isi va produce efectele. Tot in prima etapa vor fi demarate lucrările pe terenul ce a generat documentatia actuala de tip P.U.Z.

Cea de-a treia etapa incheie proiectele de infrastructura rutiera din Faza I de restructurare a infrastructurii rutiere, cele de infrastructura pietonala si tehnico-edilitara, cat si pe cele de completare a mobilierului urban, urmand ca modificarile asupra infrastructurii rutiere, prevazute in Faza II sa fie finalizate ulterior prezentei documentatii P.U.Z.

Pe intreaga durata a valabilitatii H.C.L. prin care documentatia actuala isi va produce efectele se vor dezvolta/implementa, dupa caz, modificari/modernizari/imbunatatiri ale retelelor tehnico-edilitare si a fondului construit.

2.5 ETAPIZAREA SI FINANTAREA IMPLEMENTARII PROIECTELOR PROPUSE

Timp scurt (1 - 5 luni):

- obtinerea certificatului de urbanism, a avizelor necesare, intocmirea proiectului si obtinerea autorizatiei de constructie pentru investitia propusa;
- costuri suportate de catre beneficiar;

Timp mediu (6 luni):

- pregatirea terenului pentru lucrările de investitie (nivelare, umplutura etc.)
- executarea constructiilor (infrastructura, suprastructura, inchideri perimetrale si invelitori)
- executarea racordurilor si bransamentelor
- costuri suportate de catre beneficiar;

Timp lung (1 an):

- construire cai de acces corespunzatoare in incinta
- executarea finisajelor cladirilor
- realizarea retelelor exterioare generale



- realizarea retelelor interioare
- dotare cladirii cu echipamente
- receptionarea si intabularea constructiei propuse
- costuri suportate de catre beneficiar.

Elaborat
Arh. Urb. Cristescu Razvan



D. Cristescu