



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA

PROIECT DE HOTĂRÂRE AVIZAT,  
SECRETAR GENERAL  
FULVIA-ANTONELA DINESCU

PROIECT DE HOTĂRÂRE NR. 90/13.03.2025  
privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal  
aprobat prin HCL nr. 100/2022

Primarul Municipiului Constanța, Vergil Chițac, în baza prerogativelor stabilite de lege și a inițiativei exprimate în referatul de aprobare nr. 56327/12.03.2025, în calitate sa de inițiator, având în vedere:

- raportul de specialitate al Compartimentului planificare urbană din cadrul Direcției generale urbanism și patrimoniu înregistrat sub nr. 56642/13.03.2025

În conformitate cu prevederile:

- art. 25 alin. (1) și art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
- art. 2, art. 28 alin. (3) și art. 32 alin. (1) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul nr. 233/2016 emis de Ministerul Dezvoltării Regionale și Administrației Publice, cu modificările și completările ulterioare,
- Ordinului MLPAT nr. 176/N/2000 pentru aprobarea reglementării tehnice "Ghid privind metodologia de elaborare și conținutul-cadru al planului urbanistic zonal" - indicativ GM-010-2000,
- Legii nr. 24/2000 privind normele de tehnică legislativă pentru elaborarea actelor normative, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

Luând în considerare:

- HCL nr. 100/2022 privind aprobarea Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, inițiator Bimmer Workshop SRL;
- solicitarea societății Bimmer Workshop SRL înregistrată la Primăria Municipiului Constanța sub nr. 45864/28.02.2025;

În temeiul prevederilor art. 129 alin. (14), precum și ale art. 196 alin. (1) lit. a) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare;

**P R O P U N E:**

Art. 1 - Se aprobă prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, aprobat prin HCL nr. 100/2022, până la data de 30.03.2028.

Art. 2 - Prezentul proiect de hotărâre ce urmează a fi înscris pe ordinea de zi a ședinței ordinare din luna martie 2025 se transmite de Secretarul General al Municipiului următoarelor comisii: Comisia de specialitate nr. 2 de organizare și dezvoltare urbanistică, realizarea lucrărilor publice, protecția mediului înconjurător, conservarea monumentelor istorice și de arhitectură, în vederea examinării, formulării de amendamente în scris, după caz, precum și întocmirii avizului cu privire la adoptarea proiectului.

INIȚIATOR,  
PRIMAR  
VERGIL CHIȚAC

*Chițac*



ROMÂNIA  
JUDEȚUL CONSTANȚA  
MUNICIPIUL CONSTANȚA  
PRIMAR  
Nr. 56327/12.03.2025

## REFERAT DE APROBARE

privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal  
aprobat prin HCL nr. 100/2022

Având în vedere adresa înregistrată sub nr. 45864/28.02.2025, formulată de societatea Bimmer Workshop SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, aprobată prin HCL nr. 100/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat;

Cunoscând prevederile art. 2 al HCL nr. 100/2022 potrivit căruia valabilitatea planului urbanistic zonal se poate prelungi după data de 31.03.2025 cu încă trei ani la solicitarea investitorului, coroborate cu prevederile art. 56 alin. (4) din Legea nr. 350/2001, privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu toate modificările ulterioare, precum și ale art. 28 alin. (3) din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul și de elaborare și actualizare a documentațiilor de urbanism aprobate prin Ordinul MDRAP nr. 233/2016, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul art. 136 alin.(1) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, inițiez proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal aprobat prin HCL nr. 100/2022.

PRIMAR ,

VERGIL CHIȚAC



ROMANIA  
 JUDETUL CONSTANTA  
 PRIMARIA MUNICIPIULUI CONSTANTA  
 DIRECTIA GENERALĂ URBANISM ȘI PATRIMONIU  
 COMPARTIMENTUL PLANIFICARE URBANĂ  
 Nr. 56648/13.03.2025

Raport de specialitate  
 privind prelungirea valabilității planului urbanistic zonal  
 aprobat prin HCL nr. 100/2022

Urmare adresei înregistrată sub nr. 45864/28.02.2025, formulată de societatea Bimmer Workshop SRL în calitate de inițiator al documentației de urbanism Plan urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, aprobată prin HCL nr. 100/2022, prin care se solicită prelungirea valabilității PUZ mai sus menționat, consemnăm următoarele:

Conform prevederilor **PUG** aprobat prin HCL nr. 653/1999, a cărui valabilitate a fost prelungită prin HCL nr. 405/2023, terenul care a inițiat documentația de urbanism face parte din extravilanul municipiului Constanța.

Zonele situate în afara intravilanului municipiului Constanța nu au făcut obiectul PUGMC. Ele reprezintă un important potențial de dezvoltare urbanistică a orașului și trebuie gestionate cu prudență în vederea conservării coridoarelor de transport a zonelor de dezvoltare urbană, a celor de amenajări peisagere și de protecție. În cadrul PUGMC sunt indicate posibile extinderi ale limitelor intravilanului actual precum și limitarea expansiunii acestuia prin instituirea CENTURII VERZI de protecție a orașului.

Zona se compune din următoarele subzone:

- EX 1 - Zone rezervate pentru dezvoltarea de locuințe, echipamente publice, activități de producție, cercetare;
- EX 2 - Culoare rezervate pentru dezvoltarea rețelei rutiere majore și a spațiilor plantate de protecție;
- EX 3 - Culoar rezervat pentru amenajarea Centurii Verzi a Municipiului

**GENERALITATI: CARACTERUL ZONEI**

EX 1: Zonele rezervate dezvoltării localității sunt indicative și reprezintă o bază pentru următoarea actualizare a PUGMC. Indicarea zonelor de dezvoltare constituie premise pentru o politică de dezvoltare urbană durabilă care să asigure preservarea unor terenuri și coridoare necesare extinderii suprafețelor construite pe termen lung. Elaborarea unei Schițe de dezvoltare pe termen lung (interval peste 25 de ani) a municipiului Constanța (SDTLMC) poate fundamenta și o politică funciara coerentă a CLMC.

EX 2: Zona prin care va trece traseul viitoarelor artere – autostradă și ocolitoare ale municipiului și care urmează să fie stabilit prin studii de specialitate - este formată din două fâșii de teren de 100 m. lățime situată la vest de localitate. Pentru asigurarea unei dezvoltări coerente a rețelei rutiere a municipiului și a relațiilor teritoriale sunt indicat și alte trasee, sub forma unor fâșii de cca. 50 m lățime care continuă elementele ale tramei majore propuse prin PUGMC. La limita de vest a localității este indicat un traseu nou ocolitor pentru linia CF care face legătura cu Navodari la Nord respectiv Mangalia la Sud.

EX 3: Culoarul rezervat pentru amenajarea CENTURII VERZI constituie o fasie de teren de cca. 500 m lățime la vest de localitate. Se interzice autorizarea oricărui

construcții și amenajări până la inițierea unui studiu de fezabilitate. Se menține folosința agricolă a terenurilor.

#### RESTRICTII PROVIZORII

##### EX 1+EX 2 + EX 3

- se interzice temporar, până la aprobarea studiilor de fezabilitate, realizarea oricărui construcții definitive pe traseele viitoarelor artere rutiere și feroviare,
- se interzice temporar, până la elaborarea SDTLMC, autorizarea oricărei construcții definitive în zonele rezervate unor dezvoltări urbanistice precum și în zona propusă pentru plantare (CENTURA VERDE).

Nota: În vederea extinderii limitelor intravilanului municipiului Constanța se recomandă inițierea de către CLMC a unor studii teritoriale la nivelul aglomerației constantene, care să cuprindă teritoriile unităților administrativ – teritoriale învecinate: Navodari, Lumina, Ovidiu, Valul lui Traian, Cumpăna, Agigea. Aceste studii pot constitui un PATIC care va fi aprobat conform prevederilor legale și va permite reglementarea raporturilor de vecinătate dintre administrații în cadrul aglomerației. PATIC și SDTLMC vor fundamenta actualizarea PUGMC în 2010 – 2012.

**Zona reglementată** în cadrul documentației PUZ aprobat prin HCL nr. 100/2022 este formată din 4 parcele proprietate privată a persoanelor fizice și juridice.

#### **Documentația de urbanism aprobată prin HCL nr. 100/2022 conține:**

Piese desenate :

- încadrare în localitate și PUG
- situație existentă
- reglementări urbanistice
- reglementări edilitare
- regim juridic
- studiu circulații
- Ilustrare de temă
- Ilustrare de arhitectură

Piese scrise :

- Memoriu general
- Regulament de urbanism
- Plan de acțiune
- Certificat de urbanism nr. 3553/04.10.2019 (valabil până la 06.05.2022)
- Aviz de Oportunitate nr. 207326/14.11.2019
- Studiu geotehnic
- Studiu de însorire
- Studiu de circulație
- Studiu echipare tehnico - edilitară
- Studiu privind extinderea rețelelor de utilități urbane
- Studiu privind utilizarea terenurilor și tipul de proprietate
- Studiu privind inserția de noi funcțiuni
- Studiu pedologic
- Studiu privind protecția și conservarea mediului
- Raportul informării și consultării publicului nr. 253602/21.12.2021.

Avize :

- RAJA nr. 1274/72138/21.08.2020 și nr. 38/130939/14.01.2020
- ENEL nr. 291929640/23.12.2019
- Engie nr. 314.630.895/11.12.2019
- aviz Petrotrans nr. 179/15.04.2021
- aviz CONPET nr. 12701/13.04.2021
- aviz SN CFR nr. 7/2/1794/15.07.2020
- aviz Comisia de circulație nr. A 6477/19.10.2020

- notificare asistență de specialitate în sănătate publică nr. IMA 10878 R / 24.06.2020
- aviz Consiliul județean Constanta nr. 34/24.08.2021
- aviz Ministerul agriculturii nr. 328/30.06.2021
- aviz ANIF nr. A 34/29.06.2020
- aviz Direcția județeană pentru cultură nr. 712/Z/02.07.2020
- adresa Serviciul patrimoniu nr. 129966/17.09.2020
- aviz Stat major general nr. DT 3797/16.06.2020
- aviz MAI nr. 506596/03.10.2020
- aviz CNAIR nr. 54370/09.12.2020
- proces verbal de recepție OCPI nr. 834/03.03.2020
- actul administrativ al autorității pentru mediu nr. 3425 RP/10.12.2020

## **Reglementările PUZ aprobat prin HCL nr. 100/2022 stabilesc următoarele**

### **2.1 Unități și subunități funcționale**

La nivelul P.U.Z., se regăsește o singură zonă funcțională, după cum urmează:

#### **ZRS - Subzona SERVICII, DEPOZITARE ȘI STAȚII DE REPARARE-ÎNTREȚINERE AUTO**

**POT max= 40%**

**CUT volumetric max = 5 (mc / mp. Teren)**

**H max = 12,00 m**

#### **ARTICOLUL 1 - UTILIZĂRI ADMISE**

##### **ZRS:**

- service / stații de reparare-întreținere auto, showroom auto;
- construcții pentru echiparea tehnico-edilitară;
- construcții administrative, servicii, sedii ale unor companii și firme, spații pentru desfășurarea serviciilor profesionale;
- depozitare en-gros;
- spații amenajate pentru colectarea și pre-selectarea deșeurilor menajere, aferente funcțiunii principale.

#### **ARTICOLUL 2 - UTILIZĂRI ADMISE CU CONDIȚIONĂRI**

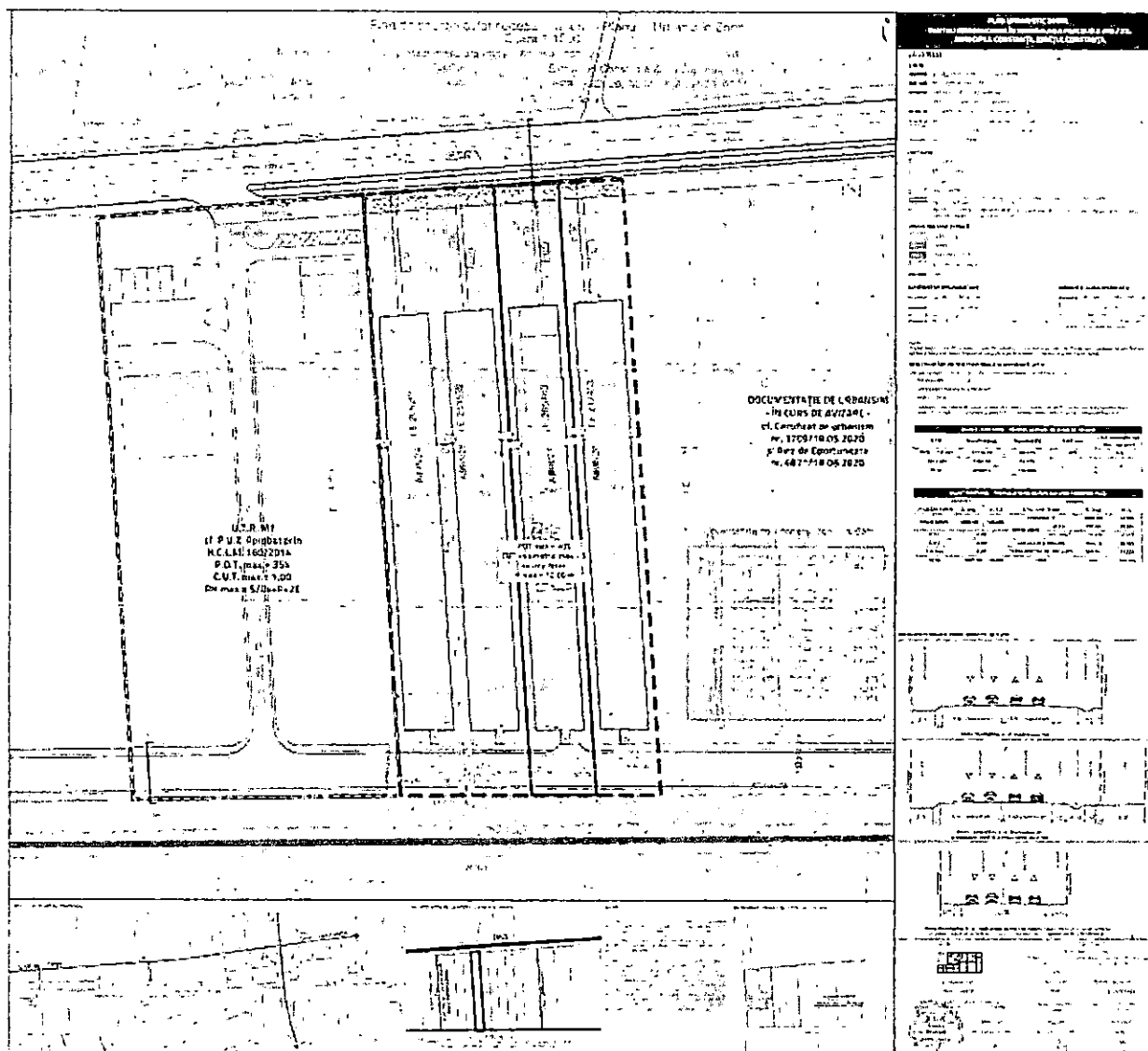
##### **ZRS:**

- activități din sfera industriilor ușoare, activități manufacturiere, cu condiția ca acestea să nu fie generatoare de noxe sau alți agenți poluanți;
- stații de alimentare cu carburanți, cu condiția realizării accesului din drumul colector astfel încât să nu împiedice circulația pe drumul colector.

### 3) ARTICOLUL 3 - UTILIZĂRI INTERZISE

#### ZRS:

- activități productive poluante, cu risc tehnologic sau incomode prin traficul general;
- depozitare de materiale refolosibile;
- platforme de pre colectare a deșeurilor urbane;
- depozitarea pentru vânzare a unor cantități mari de substanțe inflamabile sau toxice;
- anexe pentru creșterea animalelor pentru producție și subzistență;
- lucrări de terasament de natură să afecteze buna desfășurare a activităților pe parcelele învecinate sau care să conducă la scurgerea apelor meteorice pe parcelele învecinate;
- orice alte activități care nu sunt descrise la articolele 1 și 2.



Extras PUZ - HCL nr. 100/2022 - planșa reglementări urbanistice

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

##### **ZRS:**

Loturile sunt construibile în cazul fronturilor mai mari de 20 metri (inclusiv 20 metri) și suprafața parcelei de cel puțin 2500 mp - înainte de cedare către domeniul public, respectiv 2000 mp după cedare către domeniul public a suprafețelor necesare în vederea realizării infrastructurii rutiere.

Parcelele sunt construibile cu respectarea indicatorilor P.O.T. și C.U.T. specifice U.T.R., aprobate prin prezentul Regulament.

#### **ARTICOLUL 5 - AMPLASAREA CLĂDIRILOR FAȚĂ DE ALINIAMENT**

##### **ZRS:**

Aliniamentul reprezintă linia de demarcație dintre proprietatea privată și domeniul public. Amplasarea către aliniament se va face după cum urmează:

- față de aliniamentul nou propus la limita nordică rezultat odată cu realizarea drumului colector la o distanță care să permită în viitor extinderea DN3 (E81), va respecta zona de protecție a drumului național, respectiv european, de 50,00 metri față de marginea drumului - stabilită conform *Ordonanței 43/ 1997, privind regimul juridic al drumurilor, respectiv se va retrage cu minimum 37,00 metri față de noul aliniament.*
- față de aliniamentul propus la limita sudică creat odată cu modernizarea DE 898/10, se va respecta o retragere minimă de 5,0 m;

Între aliniamentele nou create și retragerea minimă impusă sunt permise amplasarea unor construcții de tip:

- cabină de pază;
- spații tehnice aferente instalațiilor tehnico-edilitare;

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

##### **ZRS:**

Față de limitele laterale se va respecta o retragere minimă de 3,0 metri.

Nu sunt permise construcțiile înșiruite care ocupă întregul front al parcelei. În cazul limitelor posterioare, se va respecta o retragere minimă de 5,0 m.

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

##### **ZRS:**

Sunt permise amplasarea mai multor construcții pe aceeași parcelă cu condiția asigurării unui acces carosabil de minim 6,0 m lățime, către zona posterioară a parcelei, în vederea asigurării posibilităților de intervenție în caz de urgență.

- 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 și carosabilă.

## **ARTICOLUL 8 - CIRCULAȚII ȘI ACCESURI**

### **ZRS:**

**Se vor prelua circulațiile propuse prin documentația de tip P.U.Z. aprobată anterior prin H.C.L.M. nr. 160/2014.**

**Se vor asigura circulații carosabile publice în zona studiată numai respectând condițiile tehnice de proiectare conform Anexa I a Ordinului nr. 49 din 27 ianuarie 1998 pentru aprobarea Normelor tehnice privind proiectarea și realizarea străzilor din localitățile urbane. Astfel, distanța minimă normală de proiectare a străzilor din localitățile urbane pentru intersecția cu o stradă de categoria a II-a este de 500,00 metri pentru relații stânga - dreapta, respectiv 100,00 - 150,00 metri pentru relații numai de dreapta.**

- Parcelele vor fi construibile doar în condițiile în care beneficiază de un acces auto cu lățimea de minim 6,0 metri direct dintr-o circulație publică sau prin servitute legală înscrisă în Cartea Funciară, pentru a permite intervenția promptă și sigură a autovehiculelor de intervenție (autospecială pentru stingerea incendiului, ambulanță, ș.a.) 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;

## **ARTICOLUL 9 - STAȚIONAREA AUTOVEHICULELOR**

### **ZRS:**

- 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 H.C.L.M. 113/2017 privind aprobarea Regulamentului privind asigurarea numărului minim de locuri de parcare pentru lucrările de construcții și amenajări autorizate pe raza municipiului Constanța, cu completările și modificările ulterioare.
- **Construcții comerciale** (spații comerciale, spații prestări servicii, complexe comerciale) (art. 5):
  - a. Nu este obligatorie asigurarea de locuri de parcare pentru spații cu suprafața utilă mai mică de 50 mp;
  - b. Se va asigura minimum 1 loc de parcare pentru fiecare 35 mp din suprafața utilă a ariei de vânzare pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
  - c. Se va asigura 1 loc de parcare la 50 mp suprafață utilă de vânzare, pentru funcțiuni comerciale cu un număr redus de clienți (comerț specializat, produse care nu sunt de larg consum: anticariate, galerii de artă, desfacerea unor produse manufacturiere, desfacerea unor produse dedicate exclusiv unor anumite categorii profesionale sau de utilizatori, etc.) pentru spații cu suprafața utilă mai mare de 50 mp;
  - d. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b)



- d. Pentru angajați se va asigura un supliment de 20%, față de numărul total de locuri de parcare (așa cum este prevăzut la art. 5, lit. b)
- **Construcții Industriale** (spații pentru producție, spații de depozitare) vor fi prevăzute parcaje în funcție de specificul activității, după cum urmează (art. 6):
    - a. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 10-100 mp, 1 loc de parcare la 25 mp Ad;
    - b. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată de 1001.000 mp, 1 loc de parcare la 150 mp Ad
    - c. activități desfășurate pe o suprafață construită desfășurată mai mare de 1.000 mp, 1 loc de parcare la 100 mp Ad
  - Se permite asigurarea necesarului de locuri de parcare prin realizarea de parcaje subterane asigurate pe lot, aferente fiecărei clădiri. Se interzice staționarea autovehiculelor pe partea carosabilă sau pe trotuarul adiacent acesteia pe toate circulațiile propuse prin P.U.Z.. 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 H.C.L.M. 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**

##### **ZRS:**

- Înălțimea maximă admisă nu va depăși la cornișă 12,00 m măsoarați de la cota de călcare a terenului amenajat adiacent construcției și până la atic.
- Sunt permise totemuri, steaguri sau alte asemenea structuri cu rol de reprezentare a brandului, cu condiția amplasării acestora în afara zonei de protecție a drumurilor, iar înălțimea acestora să nu depășească 30 metri.

#### **ARTICOLUL 11 - ASPECTUL EXTERIOR AL CLĂDIRILOR**

##### **ZRS:**

- Aspectul clădirilor va fi subordonat cerințelor specifice funcțiunii și exprimării prestigiului investitorilor. Sunt permise tratările de fațadă care sunt menite să reflecte ideologia și cromatica brandului firmei.
- Autorizarea executării construcțiilor este permisă numai dacă aspectul lor exterior nu contravine funcțiunii acestora și caracterului zonei (H.G. 525/1996, Art. 32);
- 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);
- Fațadele posterioare și laterale vor fi tratate arhitectural la același nivel cu fațada principală.
- La alegerea cromaticii generale a fațadelor se vor lua în calcul următoarele criterii:
  - Dimensiunea fațadei: pentru suprafețe mari pline se vor alege culori în tonuri cât mai neutre, deschise;
  - Vecinătatea: alegerea cromaticii fațadelor se va realiza ținând cont de clădirile din vecinătate care se supun reglementărilor prezentului regulament;

- Lumina naturală: pentru fațadele expuse luminii naturale intense se vor folosi culori saturate;
- Forma: propunerea cromaticii fațadelor trebuie să se coreleze cu geometri, respectiv elementele fațadei.
- Este strict interzisă tratarea cromatică parțială a fațadei, indiferent de amplasamentul construcției. Fațada va fi tratată ca un ansamblu unitar.
- Se interzice folosirea ca element de finisaj pe fațadă, a materialelor de calitate îndoielnică din punct de vedere estetic, durabil și fiabil.
- Orice tip de înscris publicitar aplicat cu vopsea direct pe fațadă este interzis.
- Sunt permise firme și afișajele, totemuri, steaguri specifice pentru promovarea imaginii brandurilor și pentru recunoașterea acestora.

## **ARTICOLUL 12 - CONDIȚII DE ECHIPARE EDILITARĂ**

### **ZRS:**

- Tuturor imobilelor li se vor asigura utilitățile, în regie proprie sau prin bransarea la rețele existente. Extinderile rețelelor edilitare se vor face obligatoriu în subteran, pe sub căile de circulație sau pe sub spațiile verzi de aliniament, aferente căilor de circulație, cu o minimă afectare a căilor de circulație executate, iar ulterior finalizării extinderii, finisajul carosabil și pietonal se va aduce la starea inițială.
- Se va asigura evacuarea rapidă sau captarea apelor meteorice din spațiile mineralizate. Fiecare parcelă va dispune de un spațiu interior parcelei (eventual integrat în împrejurime) destinat colectării deșeurilor menajere și a colectării selective, accesibil din spațiul public.

## **ARTICOLUL 12 - SPAȚII LIBERE ȘI SPAȚII PLANTATE**

### **ZRS:**

- Este obligatorie realizarea de spații plantate adecvate funcțiunii respective conform cerințelor R.G.U. și H.C.L.M. 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. Se recomandă, din considerente ecologice, utilizarea speciilor locale adaptate condițiilor climatice și favorabile faunei specifice, cu excepția segmentelor decorative cu caracter special. Se vor amplasa plantații de aliniament cu rol decorativ și de protecție către DN3 și eventual către limitele laterale și posterioare ale parcelelor.
- Se recomandă ca terasele construcțiilor să fie amenajate cu spații verzi pentru ameliorarea microclimatului și a imaginii oferite către clădirile învecinate și circulațiile;
- Se recomandă ca pentru îmbunătățirea microclimatului și pentru protecția construcției să se evite impermeabilizarea terenului peste minimul necesar pentru alei și accesuri.
- Se recomandă ca locurile de parcare de la nivelul solului să se realizeze pe suport de dale înierbate, pentru a reduce suprafața mineralizată, considerând doar 50% spațiu mineral.
- **Se va respecta un procent minim de 10% din suprafața parcelei de spațiu verde pe sol.** Restul până la minimul impus prin H.C.J. nr. 152/22.05.2013 se va putea realiza prin fațade înierbate, terase verzi, mesh verde stabilizat, jardiniere și dale înierbate.

**ARTICOLUL 13 - ÎMPREJMUIRI****ZRS:**

- 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.;
- Împrejmuirile se vor realiza conform normelor legale în vigoare și vor permite amplasarea de echipamente de pază și protecție;
- Împrejmuirea funcțiunilor către stradă se vor realiza cu respectarea caracterului zonei, sub forma unor porți retractabile care să permită facil accesul carosabil pe teren. Împrejmuirile vor avea înălțimi maxime de 2,00 metri și minim 1,00 metri din care maxim 0,60 metri va fi soclu opac, iar restul va fi un material transparent. Între parcelele se vor realiza împrejmuiri opace și pot avea maxim 2,00 metri;
- Este permisă dublarea împrejmuirii, doar spre interiorul parcelei, cu un element vegetal de înălțimi similare;
- Împrejmuirile vor fi realizate din materiale de bună calitate (cărămidă aparentă, piatră, lemn, tencuială decorativă, fier forjat, etc), astfel încât să nu fie în disonanță cu împrejmuirile cu care se învecinează și fațadele construcțiilor adiacente;
- Este interzisă utilizarea materialelor plastice sau a derivaților din mase plastice pentru elementele de împrejmuire, ori a materialelor ușor inflamabile (policarbonat etc.).

**ARTICOLUL 14 - PROCENT MAXIM DE OCUPARE AL TERENULUI (POT)****ZRS:**

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

POT maxim = 40%

*\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul POT.*

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

(CUT volumetric = mc / mp teren)

CUT volumetric maxim = 5 mc/mp teren

*\*Circulațiile interioare și platformele nu se vor lua în calculul CUT.*

De la data intrării în vigoare a HCL nr. 100/2022 până la data prezentei, demersurile întreprinse de investitori în vederea punerii în aplicare a prevederilor PUZ aprobat prin HCL nr. 100/2022, s-au limitat la obținerea de cate administrative doar pentru parcela A 898/27:

- certificatului de urbanism nr. 1576/2022 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 205480 în suprafață de 5000 mp – construire imobil corp C1 – P+1E clădire birouri cu showroom, atelier auto, spălătorie și vopsitorie la parter; corp C2 spațiu depozitare piese și zonă recreere, amenajare incită cu parcări acoperite, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren și organizare de șantier;

- autorizația de construire nr. 482/2023 pentru terenul IE 205480 - construire imobil corp C1 – P+1E clădire birouri cu showroom, atelier auto, spălătorie și vopsitorie la parter; corp C2 spațiu depozitare piese și zonă recreere, amenajare incită cu parcări acoperite, amplasare firmă luminoasă, împrejmuire teren și organizare de șantier;

- certificat de construire nr. 1107/2024 în scopul obținerii autorizației de construire pentru terenul IE 205480 în suprafață de 5000 mp – construire / modificare acces auto în zona drumului național DN3 (E81) către proprietatea privată cu nr. cadastral 205480, având autorizația de construire nr. 482/2023.

Având în vedere că prin PUZ aprobat cu HCL nr. 100/2022 se mențin prevederile referitoare la circulația carosabilă paralelă cu DN3 și nu contrazic alte reglementări conexe sau acte normative apărute între timp;

Față de cele mai sus prezentate, în temeiul prevederilor art. 136 alin. (8) lit. b) din OUG nr. 57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare, s-a întocmit prezentul raport de specialitate care însoțește proiectul de hotărâre privind prelungirea valabilității Planului urbanistic zonal pentru teritoriul extravilan - parcelele identificate cu nr. cadastral 205205, 213559, 205480, 212453, în vederea introducerii în intravilan a parcelei A 898/27, inițiator Bimmer Workshop SRL, aprobat prin HCL nr. 100/2022, până la data de 30.03.2028.

**Arhitect Șef,**

arh. Dan Petre Leu



**Serviciul juridic,**

cj. Claudia Pascale



**Inspector,**

Cristina Stamat

